

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDEKİ
MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ
(30 ADET İŞYERİ)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.05.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	25.05.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	21.06.2023
RAPOR TARİHİ	22.06.2023
RAPOR NO	ISGY-2304071
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDEKİ MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ (30 ADET İŞYERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KEMERALTI MAHALLESİ, ATATÜRK CADDESİ, MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ, NO:28 MARMARİS / MUĞLA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerlere İlişkin Tablolar**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2304071 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1510002	ISGY-2209100	ISGY-2209101
Rapor Tarihi	25.12.2015	20.12.2022	27.12.2022
Rapor Konusu	MALLMARİNE AVM	MALLMARİNE AVM	MALLMARİNE AVM
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	11.263.850		63.810.000
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)		253.723	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

119 ADA 24 PARSEL

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Marmaris
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kemeraltı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	Uzunyalı
Pafta No	:	
Ada No	:	119
Parsel No	:	24
Alanı	:	1.166,33 m ²
Vasfı	:	6 Katlı Betonarme Bina
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Hisse Oranı	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Cilt No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	:	28.06.2001

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.05.2023 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)
28.12.2021 16022

(3402 Sayılı Kanunun 22. Maddesi; "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulama yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılabilir. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.)

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 17/04/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Taşınmaz üzerindeki takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

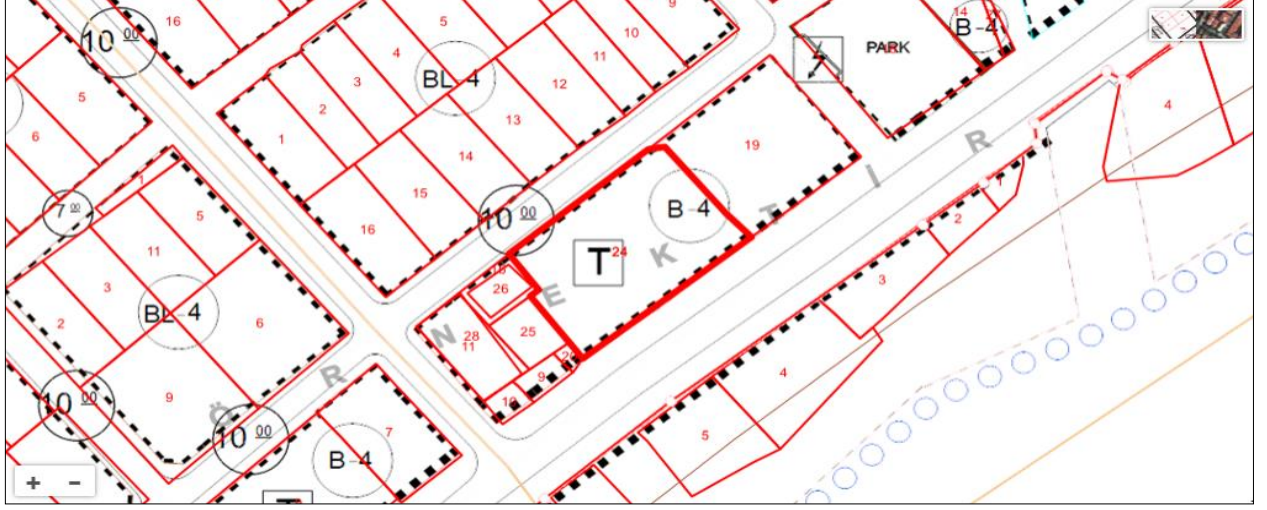
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve E41823250804.0159106 sayılı resmi imar durumuna göre rapor konusu taşınmaz; 03.06.2017 onay tarihli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, Bitişik Nizam 4 Kat, Yençok=15.00 m yapılaşma koşullarında 'Ticaret Alanı (T)' kullanımında kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 20.02.1998 tarih ve 2549 no lu Yeni Yapı Ruhsatı ile 10.03.2000 tarih 2549 no lu Tadilat Ruhsatı, 23.02.2001 tarih 2549 no lu Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

27.04.2020 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcut olup ilgili belge ekte sunulmuştur.

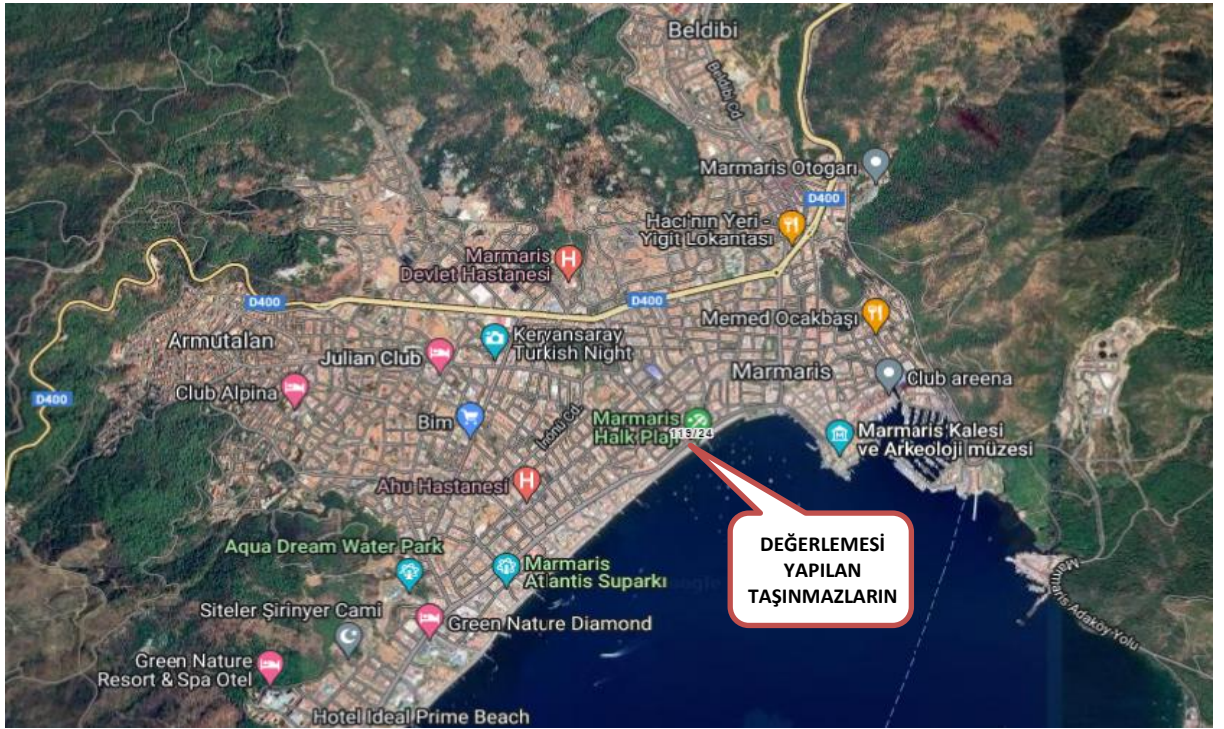
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi 1.166,33 m² alana sahip 119 ada 24 parsel üzerine inşa edilen şu andaki ismi ile Mallmarine AVM kapsamında yer alan 30 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu alışveriş merkezi bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından ibaret olup 30 adet bağımsız bölüm içermektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

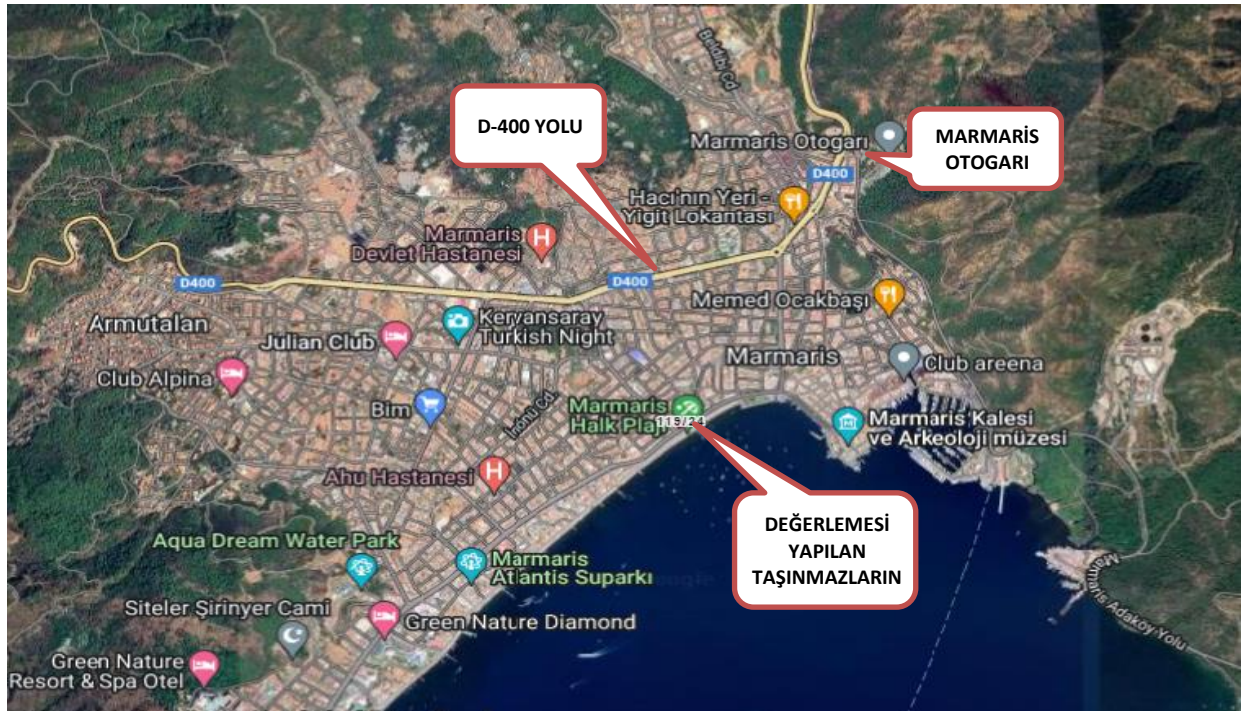
Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Atatürk Bulvarı, Marmaris'in ana ulaşım arterlerinden biri olup sahile paralel uzanması nedeni prestijli bir aks oluşturmaktadır. Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan kullanımlar büyük oranda ticaret ağırlıklı olup düzenlenme biçimi itibari ile yaya ve araç trafiğini sorunsuz olarak bir arada barındırmaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresinde Marmaris Belediyesi, Marmaris Orman Müdürlüğü bulunmaktadır. En önemli nirengi noktası alışveriş merkezi bünyesinde bulunan İş Bankası Marmaris Şubesi'dir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım; Atatürk Caddesi ile Ulusal Egemenlik Caddesi kavşağından Atatürk Caddesi yönünde yaklaşık 480 metre ilerlenir ve sağ kolda konumlu taşınmaz ana taşınmazdır. Ulaşım; toplu taşıma veya özel araçlarla sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Mallmarine AVM 1.166,33 m² alan üzerine kurulmuş olup 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; bu yapıda bulunan ve tapu kütüğüne göre bodrum + zemin + 1.katta konumlu olan 1 no'lu bağımsız bölüm , bodrum katta yer alan 2-3-4-5-6-7-8 no'lu bağımsız bölümler , zemin katta bulunan 9-10-11-12 no'lu bağımsız bölümler , 1.katta bulunan 13-14-15-16 no'lu bağımsız bölümler , 2.katta bulunan 17-18-19-20-21-22-23-24 no'lu bağımsız bölümler , 3.katta bulunan 25-26-27-28 no'lu bağımsız bölümler , 3.kat + çatı katında bulunan 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümlerdir. Tapu kütüğünde 30 no'lu bağımsız bölüm 3.kat + çatı katında bulunmakta iken Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen onaylı projelerinde çatı katında yer almaktadır. Değerleme esnasında taşınmazların Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen projesindeki konumları esas alınmıştır.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI
Bodrum	1.168,00 m ²
Zemin	1.168,00 m ²
1.Normal Kat	1.168,00 m ²
2.Normal Kat	1.168,00 m ²
3.Normal Kat	1.168,00 m ²
Çatı Katı	559,00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6.399,00 m²

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)
1	B+Z+1	BANKA	630,00
2	B	SİNEMA	224,00
3	B	İŞ YERİ	25,00
4	B	DÜKKAN	22,00
5	B	DÜKKAN	13,00
6	B	DÜKKAN	17,00
7	B	DÜKKAN	26,00
8	B	DÜKKAN	28,00
9	Z	DÜKKAN	250,00
10	Z	DÜKKAN	22,00
11	Z	DÜKKAN	30,00
12	Z	DÜKKAN	29,00
13	1	DÜKKAN	190,00
14	1	DÜKKAN	118,00
15	1	DÜKKAN	27,00
16	1	DÜKKAN	28,00
17	2	DÜKKAN	125,00
18	2	DÜKKAN	78,00
19	2	DÜKKAN	89,00
20	2	DÜKKAN	91,00
21	2	DÜKKAN	85,00
22	2	DÜKKAN	120,00
23	2	DÜKKAN	32,00
24	2	DÜKKAN	33,00
25	3	DÜKKAN	180,00
26	3	RESTORAN	235,00
27	3	DÜKKAN	32,00
28	3	DÜKKAN	33,00
29	3+ÇATI	RESTORAN	403,00
30	ÇATI	RESTORAN	248,00
TOPLAM			3.463,00

1 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum + zemin + 1.normal katta konumlu olup bodrum katında bina girişine karşıdan bakıldığında bodrum katında sağ arka tarafta, zemin katında sağ tarafta , 1.normal katında sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazın bodrum katı yaklaşık brüt 50 metrekare , zemin katı yaklaşık brüt 290 metrekare, 1.normal katı yaklaşık brüt 290 metrekare olmak üzere toplam yaklaşık brüt 630 metrekare kullanım alanına sahiptir. Tamamı İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılmaktadır. Girişi Atatürk Bulvarı üzerinden zemin kattan verilmiştir.

2 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ tarafta konumludur. Sinema vasıflı olup projesine göre 98 kişi kapasitelidir. Yaklaşık brüt 224 metrekare kullanım alanına sahiptir.

3 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında ön orta kısımda konumludur. İş Yeri vasıflı olup yaklaşık brüt 25 metrekare kullanım alanına sahiptir.

4 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta ilk dükkan konumludur. Yaklaşık brüt 22 metrekare kullanım alanına sahiptir.

5 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta orta dükkan konumludur. Yaklaşık brüt 13 metrekare kullanım alanına sahiptir.

6 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta üçüncü dükkan konumludur. Yaklaşık brüt 17 metrekare kullanım alanına sahiptir.

7 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka kısımda sol tarafta konumludur. Yaklaşık brüt 26 metrekare kullanım alanına sahiptir.

8 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka kısımda sağ tarafta konumludur. Yaklaşık brüt 28 metrekare kullanım alanına sahiptir.

9 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre sol tarafta konumludur. Yaklaşık brüt 250 metrekare kullanımlıdır.

10 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta en sol konumludur. Yaklaşık brüt 20 metrekare kullanımlıdır.

11 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta orta konumludur. Yaklaşık brüt 30 metrekare kullanımlıdır.

12 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta en sağ konumludur. Yaklaşık brüt 29 metrekare kullanımlıdır.

10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler yerinde birleştirilmiş durumda olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.12 no'lu bağımsız bölüm yine Mudo mağazası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

13 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 190 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

14 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 118 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

13 ve 14 no'lu bağımsız bölümler yerinde birleştirilmiş durumda olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır. Ayrıca 9 no'lu bağımsız bölüm mevcutta iç merdiven ile 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile oluşan bölüme bağlanmış durumdadır.

15 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında arka orta sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 27 metrekare kullanım alanına sahiptir.

16 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında arka orta sağ tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 28 metrekare kullanım alanına sahiptir.

17 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 125 metrekare kullanım alanına sahiptir.

18 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ orta tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 78 metrekare kullanım alanına sahiptir.

19 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 89 metrekare kullanım alanına sahiptir.

20 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 91 metrekare kullanım alanına sahiptir.

21 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol orta tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 85 metrekare kullanım alanına sahiptir.

22 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 120 metrekare kullanım alanına sahiptir. 20-21-22 no'lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup Mudo Mağazası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

23 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 32 metrekare kullanım alanına sahiptir.

24 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sağ tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 33 metrekare kullanım alanına sahiptir.

25 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 180 metrekare kullanım alanına sahiptir.

26 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 235 metrekare kullanım alanına sahiptir.

27 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka solda kalmaktadır. Yaklaşık brüt 32 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.

28 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sağda kalmaktadır. Yaklaşık brüt 33 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.

29 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal kat + çatı katında konumlu olup 3.normal katında bina girişine karşıdan bakıldığında sağ arka tarafta , çatı katında sağ tarafta konumlandır. Taşınmaz 3.normal katında yaklaşık brüt 118 metrekare kullanım alanına , çatı katında yaklaşık brüt 285 metrekare kapalı kullanım alanı + yaklaşık brüt 110 metrekare açık teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam olarak yaklaşık brüt 403 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.

30 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz projesine göre çatı katında bulunmakta olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 248 metrekare kapalı kullanım alanına + yaklaşık brüt 50 metrekare açık teras alanı olmak üzere toplam yaklaşık brüt 298 metrekare alanlıdır.

1 no'lu bağımsız bölüm iş bankası kiracısı tarafından kullanılmaktadır. Diğer bağımsız bölümler Mudo Concept mağazası kiracısı tarafından kullanılmakta olup zemin kat ve 1. normal kat aktif mağaza olarak kullanılmaktadır. Bodrum, 2. ve 3 normal kat ve çatı kat aktif mağaza olarak kullanılmamaktadır.

İş GYO tarafından tarafımıza gönderilen kiralama bilgilerine göre; 1 no'lu bağımsız bölüm iş bankası kiracısı tarafından kullanılmakta olup kiralanabilir alanı 603,4 m², diğer bağımsız bölümler Mudo Concept mağazası kiracısı tarafından kullanılmakta olup kiralanabilir alanı 2553,6 m² dir. Kiralanabilir alanlar kiralama sözleşmelerinde net alan üzerinden belirtilmiş olup, bağımsız bölüm toplam alanları brüt alanlardır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	DÜKKAN , BANKA
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	HEAT PUMP
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	SANDVIÇ PANEL
Dış Cephe	:	CAM GIYDIRME
Park Yeri	:	YOK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	AVM İÇİ , CADDE , DENİZ
Cephesi	:	GÜNEY
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina ; 2 adet 400 kg taşıma kapasiteli konuk asansörü mevcuttur , 1 adet 630 kg taşıma kapasiteli yük asansörü mevcuttur, katlar arası irtibat her katta bir adet iniş ve 1 adet çıkış yönüne olmak üzere toplam 8 adet yürüyen merdiven ile sağlanmaktadır.Tüm bina merkezi sistem klima ile ısıtılıp soğutulmaktadır. Her bir mahal VRV ısıtma ve soğutma (heat pump) sistemi ile ısıtılıp soğutulmaktadır. 23.000m3/ h kapasiteli merkezi klima santrali ve heat pump'lu soğutma grubu bulunmaktadır. Yangın yönetmeliği gereğince duman dedektörleri ve yangın algılama sisteminden oluşan sistem bulunmaktadır.30 m3 kapasiteli kullanma suyu deposu, 30 m3 kapasiteli yangın suyu deposu bulunmaktadır.Dış cephe granit seramik+reflekt cam kaplıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.Galeri boşluğunun etrafında yer alan korkuluklarda krom malzeme kullanılmıştır. Cephelerde yer alan tüm pencereler alüminyumdan imal edilmiştir. 3.kat bölümlerde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyıcı asma tavanıdır.

Teras bölümü panoromik deniz manzarasına sahiptir. Mudo tarafından kiralanmak suretiyle kullanılan bağımsız bölümlerde zeminleri granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyıcı asma tavanıdır, T. İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyıcı asma tavanıdır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2022 itibarıyla 1.048.185 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir.



Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya'ca ünlü destinasyonları; artık birer uluslararası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km'ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla'da turizm sektörü, 400'ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600'ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanısıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

4.1.2 - Marmaris İlçesi

Marmaris'in eski adı, Karya dilinde "Doğa kenti" anlamına gelen Physkos'tur. Kentin tarihinin M.Ö. 3400 yıllarına kadar uzandığına dair izler bulunmaktadır. Antik Karia'nın liman kenti olarak gelişen kentten günümüze kuzeydeki Asartepe'de bulunan az sayıdaki kalıntılar dışında çok şey ulaşamamıştır.

Kent Helenistik Dönem'de belli bir süre için Seleukos egemenliğine, sonra sırasıyla Roma, Bizans, 13. yy.da Menteşeoğulları egemenliğine girmiştir. Osmanlı Padişahı Kanuni Sultan Süleyman'ın 1522'de Rodos seferinden önce bölgeyi fethetmesinden sonra Osmanlılar döneminde Mimaras adı verilen şehir, daha sonra Mermeris adıyla anılmış ve nihayet Marmaris adını almıştır. İşgal yıllarında (1919-1921 arası) kısa bir süre İtalyanların kontrolüne giren Marmaris, Cumhuriyet Dönemi'nde 80'li yıllara kadar balıkçı kasabası hüviyetinde kalmış, sonrasında ise hızla turizm kentine dönüşmüştür.

Marmaris, batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir ve yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Mayıs - Eylül ayları arası dönemde pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer.

Marmaris'e karadan ulaşım başta Muğla olmak üzere İstanbul, Ankara, İzmir, Denizli ve Antalya'dan düzenli otobüs seferleri ile yapılmaktadır. Otogardan beldelere ve köylere düzenli dolmuş seferleri bulunmaktadır. Havayolu ile ulaşım için en yakın havaalanı 90 km uzaklıkta bulunan Dalaman Havalimanı'dır. 140 km mesafedeki Bodrum-Milas Havalimanı ise havayolu ulaşımı için alternatif oluşturmaktadır.

2022 yılı itibarıyla 97.818 nüfusa sahiptir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır. Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

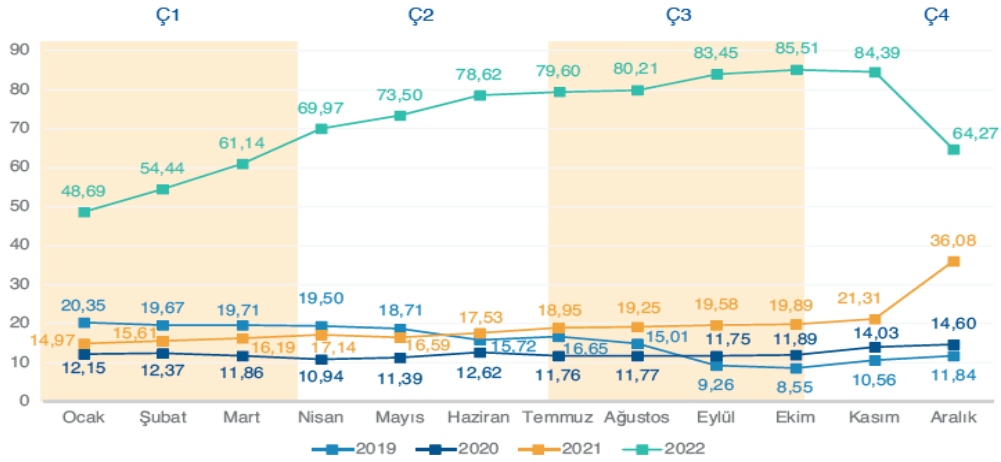
Kaynak: TÜİK

*4.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'er baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2022 yılı pandeminin görünürdeki etkisinin yitirildiği fakat ekonomik etkilerinin devam ettiği bir yıl olmuştur. Ayrıca, Rusya-Ukrayna savaşı ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibarıyla birçok Avrupa, Rusya ve Ukrayna menşeli firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Küresel Çalışan Tercihleri anketimizin Temmuz 2022'de gerçekleştirdiğimiz yerel sonuçlarına göre, çalışanların %64'ü hibrit model ile çalışırken, %72'si haftada en az bir kez ofise gitmektedir. 2022 yılının ikinci yarısında hibrit çalışma modeli doğrultusunda sadece evden çalışmanın ağırlığı azaltılarak ofise dönüşlerin hızlandığını gözlemledik. Bu bağlamda, pandemi sonrasında çokça tartışılan ofislerin, iş hayatında kalıcı olduğu açıkça görülmektedir ancak şirketler ofis alanlarını genişletmekten çok kullandıkları alanların türüne odaklanmaktadır. Paralel olarak, merkezi iş alanında boşluk oranı %12,4'ye düşerek 2014 yılından bu yana en düşük seviyede kaydedilmiştir. Yeni kiralama işlemlerindeki artışın yanında yenileme işlemleri de yüksek taşınma, yatırım ve inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından tercih edilerek artış göstermiştir.(2022 Yılsonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

İstanbul ofis pazarında genel arz ise 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılında 2021'e göre neredeyse 2 kat fazla işlem gerçekleşmiş ve toplamda 516.789 m² işleme ulaşılmıştır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri ise yaklaşık 163.653 m² olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %69 oranında artış kaydedilmiştir. 2022 yılında kiralama işlemlerinin %47'si ilk yarıda gerçekleşirken %53'ü ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, %79 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre aynı seviyelerde kalmıştır. Önümüzdeki dönemde seçim sürecine kadar yavaşlama beklenmekte, ardından biriken taleple beraber işlemlerde hızlanma olacağı öngörülmektedir.

Yıl içinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %39 artış kaydedilmiştir. Böylece, bu durumunun birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü ciddi bir baskı yarattığı görülmektedir. Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37,53'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. İşlemlerin

%47,5'i Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla artış kaydederken, %14,9 ile düşüş göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; PWC (8.600 m², Galataport), Estetik Merkezi (7.500 m², Cityist Beyoğlu), Mayat İnşaat (7.420 m², A+Live), Serviced Office (7.200 m², Quasar), Eren Holding (5.050 m², Metropol Eren), Tam Faktoring (3.913 m², Quasar), Bilgili Holding (3.500 m², Galataport) ve GSK (1.750 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının sonunda boşluk oranı %15,7 olarak kaydedilmiştir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, 2022 yılının son çeyreğinde %10,25'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %60'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Yatırım işlemlerinde ise yılın ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemiş olup, yılın ikinci yarısında kaydedilen Alarko GYO'ya ait Alarko-DİM İş Merkezi'nin 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümlerinin ₺39.6 Milyon bedel karşılığında Sürgü Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlemi yılın son çeyreğinde gerçekleşen GSK'nın mülkiyetinde olan ve İstanbul Levent'te bulunan 5.040 m²'lik 1.Levent Plaza B Blok'un, Oba Makarna'nın çatı şirketi olan Alpinvest'e satışı olmuştur.

Ayrıca, 2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli popülerliğini korumaktadır. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, mevcut ofislerini de bu sisteme adapte etme yoluna giden birçok firma uygun renovasyon çalışmalarıyla metrekare optimizasyonu yaparak ortak çalışma alanlarını artırma stratejisi izlemektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 4.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 4. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,00 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,6 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,8; kira ortalaması 11,4 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 dördüncü çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Do

belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺22.935	₺21.949	₺27.871
İzmir	₺18.857	₺18.623	₺22.572
Bursa	₺14.733	₺16.035	₺14.405
Ankara	₺14.909	₺14.925	₺16.951
Antalya	₺20.821	₺20.303	₺24.145
Kocaeli	₺14.642	₺14.140	₺15.029
Adana	₺12.954	₺13.760	₺12.122

Kaynak: Endeksa

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç2'22			Ç3'22			Ç4'22		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	14,5	23	886	11	27	886	9,0	35
Maslak	927	23,5	15	927	22	15	927	18,4	20
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	11,9	12	529	12	15	529	8,2	25
Taksim ve Çevresi	187	16,5	9	187	11	10	187	10,3	15
Kağıthane	289	23,3	9	289	19	10	289	21,1	13
Beşiktaş*	105	17,6	9	105	17	9	105	14,7	20
Batı İstanbul**	673	7,9	8	673	5	8	673	4,7	10
Cendere-Seyrantepe	376	3,9	9	376	37	10	376	37,2	10
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	13,6	9	93	13	9	93	11,4	10
Ümraniye	765	13,0	11	765	14	12	745	10,3	12
Altunizade	84	37,4	12	86	39	12	86	36,2	13
Kozyatağı	766	17,0	16	768	17	16	806	17,7	17
Doğu İstanbul***	485	30,3	7	485	25	8	511	30,0	9

2022 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 163,7 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %12,2 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %51 artış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Perakende pazarı 2022 yılında yüksek enflasyon ve tüketici güvenindeki dalgalanmalara rağmen, güçlü tüketici talebinden olumlu bir şekilde yararlanmıştır. 2021 yılında kısıtlamaların kaldırılması ile hızlanan genişleme faaliyetleri, 2022 yılında birçok perakendecinin güçlü gelir artışı bildirmesiyle hız kazanmıştır. Öte yandan, perakendeciler yükselen maliyetler karşısında riskleri değerlendirmekte ve düşük ciro üreten lokasyonlardan kademeli çıkış stratejilerine dayanan portfolyo optimizasyonları gündemde kalmaya devam etmektedir.

Yurtiçi ziyaretçi hareketliliğindeki artışın yanı sıra yabancı turist girişleri de büyük şehirlerdeki alışveriş merkezlerinin olumlu performanslarını desteklemiştir. Hem ana caddelerde hem de birincil alışveriş merkezlerinde doluluk oranlarının en yüksek seviyelere ulaşması, bazı genişleme planlarını sekteye uğrattırırken, birincil kiralarda pandemi sonrasında en yüksek kira artışı kaydedilmiştir. Diğer yandan, yatırımcılar düşük performans gösteren alışveriş merkezlerinde değişen tüketici beklentileri doğrultusunda ziyaretçi sayısını arttırmak ve gelirlerini en üst düzeye çıkarmak için renovasyon ve yenileme faaliyetlerini şekillendirmeye odaklanmıştır. (2022 Yılı Sonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

Türkiye genelinde mevcut alışveriş merkezi arzı 2022 yılı sonu itibarıyla 452 alışveriş merkezinde 14 milyon m2 seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m2 kiralanabilir alan girişi olmuştur. Yeni açılan projelerden bazıları Isparta Meydan (60.250 m2 , Isparta), First Avenue (30.000 m2 , İstanbul), Lotus Nişantaşı (15.000 m2 , İstanbul) ve Tuna Life Centre (23.860 m2 , Kayseri)' dir Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m2 inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

2022 ikinci yarı döneminde alışveriş merkezleri ziyaretçi sayısı gelen yılın aynı dönemine göre %18 oranında artış gösterse de ziyaretçilerin daha seyrek ziyaret, daha uzun zaman geçirme ve daha yüksek harcama yapma tercihleri doğrultusunda pandemi öncesi dönemin altında kalmaya devam etmiştir. Diğer yandan alışveriş merkezi toplam ciroları 2022 yılının ikinci yarısında, pandemi öncesi dönemin üç katı üzerinde kaydedilmiştir. Yüksek enflasyonist ortam ile değerlendirildiğinde, ciro rakamları enflasyondan arındırıldığında da pozitif gelişme kaydetmiş olup, 2019 yılının aynı dönemine göre %26 reel artış kaydetmiştir.

Ziyaretçiler alışveriş merkezlerine, döndükçe birincil alışveriş merkezlerinin yanında ikincil alışveriş merkezlerinin de performansları ivme kazanmaktadır.

Alışveriş merkezi birincil kiralari 3Ç 2022'deki 70 EUR/m2 /ay seviyesinden %14,3 artışla 4Ç 2022'de 80 EUR/m2 /ay seviyesine yükselmiştir. Diğer yandan, Türk lirası bazında yıllık %77,8 oranında artış göstererek 2022 yılı sonunda 1.600 TL/m 2 /ay olarak kaydedilmiştir. (*Birincil kira, İstanbul'da birinci sınıf bir lokasyonda yüksek kaliteli bir alışveriş merkezinin zemin katında veya birinci katında yaklaşık 200 m 2 'lik bir mağaza için elde edilebilecek en yüksek kira olarak tanımlanmaktadır). Yüksek enflasyon ortamına karşın satışların dayanıklı olduğu ve ziyaretçi sayısının turist akışları ile desteklenerek pandemi öncesi seviyeleri yakaladığı birincil perakende lokasyonlarına olan yüksek talep, kira artışlarında etkili olmuştur.

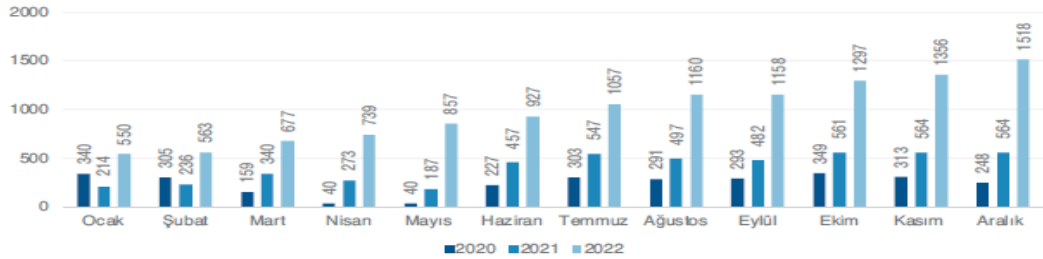
Diğer yandan, kira kontratlarında kanunen 12 aylık ortalama enflasyon ile belirlenen artışlar, ortalama enflasyon ile yıllık enflasyon arasındaki farkın açılmasıyla alışveriş merkezi yatırımcılarının baz kira gelirlerini önemli derecede baskılamıştır. Ancak, bu iki enflasyon oranı arasındaki negatif fark, yılın son ayında 12 aylık ortalama enflasyonun yıllık enflasyon üzerine geçmesiyle pozitif bölgeye dönmüştür. Bu eğilimin 2023 yılında enflasyondaki baz etkilerinin devam etmesi nedeniyle kira gelirlerine olumlu katkı sağlamasını bekliyoruz. (2022 Yılı Sonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Aralık ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Aralık 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 131,8 oranında artarak 1518 puana yükseldi. Aralık 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 64,27 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Aralık 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Kasım 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 11,9 oranında artış göstererek 1518 puana yükselmiştir. Aralık 2022 için açıklanan aylık enflasyon oranının yüzde 1,18 olduğu düşünüldüğünde, Aralık 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Kasım 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında yine metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Aralık 2022'de İstanbul'da 7.858 TL, Anadolu'da 4.409 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Aralık 2022'de 5.789 TL olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda dördüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 133,9'luk bir artış yaşanmıştır. 2022 yılı 4. çeyrekte metrekare verimliliği 5.293 TL şeklinde gerçekleşmiştir. Aralık 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 9,1 oranında bir artış olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde dördüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 15,1'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

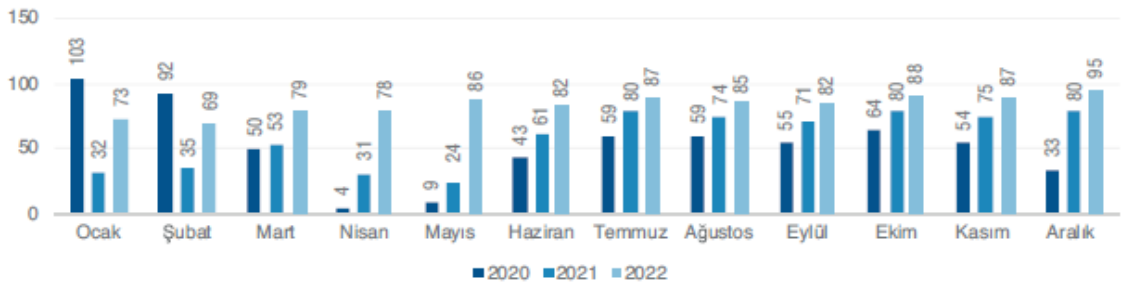
Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

*En son Aralık 2022 verisi bulunmaktadır.

Türkiye perakende pazarında tüketicilerin harcama iştahı pazarı gelişime itmeye devam etmektedir. Enflasyonun, hala yüksek olsa da 2023 yılında gerilemesi beklenirken; Türkiye tüketici güven endeksinin Avrupa ülkeleri arasında son 12 ayda kaydedilen en yüksek seviyeye çıktığı sayılı ülkelerden biri olmuştur. Perakendecilerin operasyonel maliyetlerini doğrultusunda kar marjlarına odaklanması beklenirken, online perakendeciler, ziyaretçilerin fiziksel mağaza tercihleri nedeniyle baskı altında kalmaya devam edebilir.

Perakendecilerin artış gösteren genişleme iştahı önümüzdeki dönemlerde birincil kiralarda arz kaynaklı artışlara neden olabilir ve bu doğrultuda ikincil pazarlardaki faaliyetler hızlanabilir. Perakendecilerin fiziksel mağazaların sosyal özelliklerini geliştirerek yalnızca bir satın alma noktasından daha fazla imkanlar sunarak değişen trendlere uyum sağlamaya odaklanmasını bekliyoruz. Diğer yandan, alışveriş merkezi sahipleri daha fazla yeşil alan içeren, yeme içme, eğlence ve sağlık gibi deneyime yönelik mağaza karmaları ile tüketiciler için alışveriş merkezlerini daha etkileşimli hale getirmek için yenileme planlarını hızlandırabilir. (2022 Yılı sonu, Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü, JLL)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Marmaris Belediyesi, İş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Çatı katında deniz manzarası mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Açık ve/veya kapalı otoparkı bulunmamaktadır.Üzerinde bulunduğu aks üzerinde araç park etme alanları çok kısıtlıdır.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * AVM olarak kullanılmamaktadır.
- * Marmaris'in yerli halkı ve yerli/yabancı turistler yaşam alanı , yeme-içme alanı ve alışveriş alanı olarak kent merkezini ve özellikle marina tarafında bulunan cafe , dükkan ve restoranları tercih etmektedirler.
- * Bilinirliği düşük olup, genel görüşmelerde Mallmarine adının duyulmuşluğu azdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Mobil Konsept Gayrimenkul

Tel 0 554 548 86 92

Konu taşınmazlar ile aynı mahallede Çıldır Mevkii'nde deniz manzaralı 'bodrum katta deposu olan restoran' nitelikli satılık komple ticari bina 26.000.000TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 134 m2, zemin kat 118 m2, 1.kat 94 m2 ve 50 m2 teras alanlıdır. Yapı toplamda 346 m2 + 50 m2 teras alanlıdır.

SATILIK	396 .-M ²	26.000.000 .-TL	65.657 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Müjgan Emlak

Tel 0 532 636 11 43

Konu taşınmazlar ile aynı mahallede benzer konumda Blue Port Avm yakınında yer alan 33 m2 zemin kat dükkan 6.750.000TL bedelle satılıktır. 15.000 TL-20.000 TL kira getirisi olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	33 .-M ²	6.750.000 .-TL	204.545 .-TL/M ²
KİRALIK	33 .-M ²	20.000 .-TL	606 .-TL/M ²

3 İlgilisi

Tel 0 534 706 78 45

Konu taşınmazlar ile aynı mahallede benzer konumda Blue Port Avm yakınında yer alan 20 m2 zemin kat dükkan 4.000.000TL bedelle satılıktır. 10.000 TL-15.000 TL kira getirisi olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	20 .-M ²	4.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
KİRALIK	20 .-M ²	15.000 .-TL	750 .-TL/M ²

4 Turyap Marmaris

Tel 0 533 512 80 66

Konu taşınmazlar ile aynı mahallede deniz manzaralı bodrum+zemin ve 1.katta konumlu satılık komple ticari bina 26.000.000TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 70 m², zemin kat 170 m², 1.kat 170 m² alanlıdır.

SATILIK	410 .-M ²	26.000.000 .-TL	63.415 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Remax Uzman

Tel 0 252 413 64 44

Konu taşınmazlar ile aynı mahallede sokak üzerinde konumlu 70 m² asma katlı dükkan 3.750.000TL bedelle satılıktır. Giriş katı 40 m², asma katı 30 m² dir.

SATILIK	70 .-M ²	3.750.000 .-TL	53.571 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 Taşhan Emlak İnşaat

Tel 0 533 560 83 42

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konumda 25 yıllık Taşlık Center içerisinde yer alan 40m2 zemin+asma kat dükkan 2.950.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz iş merkezi içerisinde giriş katta kalmakta olup iş merkezi girişine yakındır. Yaklaşık 15.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	40 .-M ²	2.950.000 .-TL	73.750 .-TL/M ²
KİRALIK	40 .-M ²	15.000 .-TL	375 .-TL/M ²

7 Compass Estate - Pusula Emlak Marmaris

Tel 0 536 280 38 05

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede 200m2 dükkan 45.000.-TL bedelle kiralıktır. Cadde cephelidir.

KİRALIK	200 .-M ²	45.000 .-TL	225 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

8 Remax Uzman

Tel 0 539 213 91 58

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede 50 m2 dükkan 12.000.-TL bedelle kiralıktır. Cadde cephelidir.

KİRALIK	50 .-M ²	12.000 .-TL	240 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (1 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:5	E:6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		26.000.000 - BENZER 0%	6.750.000 BENZER 0%	4.000.000 BENZER 0%	3.750.000 BENZER 0%	2.950.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	630 m²	396 65.657 KÜÇÜK -20%	33 204.545 ÇOK KÜÇÜK -40%	20 200.000 ÇOK KÜÇÜK -40%	70 53.571 ÇOK KÜÇÜK -35%	40 73.750 ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Depolu Dükkan BENZER 0%	Dükkan ÇOK İYİ -24%	Dükkan ÇOK İYİ -24%	Asma Katlı Dükkan İYİ -15%	Asma Katlı Dükkan İYİ -15%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	BODRUM+ ZEMİN+1	B+Z+1 BENZER 0%	Z BENZER 0%	Z+1 BENZER 0%	Z+1 BENZER 0%	Z+1 BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-79%	-79%	-25%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	44.430	42.985	43.977	43.000	40.441	51.736

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (1 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:2	E:3	E:6	E:7	E:8
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		20.000 - BENZER 0%	15.000 BENZER 0%	15.000 BENZER 0%	45.000 BENZER 0%	12.000 BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	630 m ²	33 606 ÇOK KÜÇÜK -40%	20 750 ÇOK KÜÇÜK -40%	40 375 ÇOK KÜÇÜK -40%	200 225 KÜÇÜK -25%	50 240 ÇOK KÜÇÜK -35%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Depolu Asma Katlı Dükkan	Dükkan ÇOK İYİ -25%	Dükkan ÇOK İYİ -25%	Asma Katlı Dükkan İYİ -15%	Dükkan ÇOK İYİ -25%	Dükkan ÇOK İYİ -25%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		Z BENZER 0%	Z+1 BENZER 0%	Z+1 BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 25%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-16%	-18%	-18%	-18%
TOPLAM DÜZELTME		-80%	-80%	-33%	-28%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	172	123	149	251	163	174

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu, cadde ve sahil cepheli dükkanların m² birim satış fiyatlarının büyüklüklerine göre sahil kesiminde 50.000.-TL ile 200.000.-TL civarında , kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 200.-TL ile 450.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Birim değerler arasında çok farklar olduğu görülmekte olup, konum, alan, katlı olup olmaması gibi durumlara göre değiştiği gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
1	B+Z+1	BANKA	630,00	44.430	27.990.000,00	33.028.200,00
2	B	SİNEMA	224,00	14.060	3.150.000,00	3.717.000,00
3	B	İŞ YERİ	25,00	17.600	440.000,00	519.200,00
4	B	DÜKKAN	22,00	17.730	390.000,00	460.200,00
5	B	DÜKKAN	13,00	16.920	220.000,00	259.600,00
6	B	DÜKKAN	17,00	17.060	290.000,00	342.200,00
7	B	DÜKKAN	26,00	18.080	470.000,00	554.600,00
8	B	DÜKKAN	28,00	17.860	500.000,00	590.000,00
9	Z	DÜKKAN	250,00	48.240	12.060.000,00	14.230.800,00
10	Z	DÜKKAN	22,00	28.640	630.000,00	743.400,00
11	Z	DÜKKAN	30,00	26.670	800.000,00	944.000,00
12	Z	DÜKKAN	29,00	27.590	800.000,00	944.000,00
13	1	DÜKKAN	190,00	24.000	4.560.000,00	5.380.800,00
14	1	DÜKKAN	118,00	20.420	2.410.000,00	2.843.800,00
15	1	DÜKKAN	27,00	21.480	580.000,00	684.400,00
16	1	DÜKKAN	28,00	21.070	590.000,00	696.200,00
17	2	DÜKKAN	125,00	17.280	2.160.000,00	2.548.800,00
18	2	DÜKKAN	78,00	17.180	1.340.000,00	1.581.200,00
19	2	DÜKKAN	89,00	17.420	1.550.000,00	1.829.000,00
20	2	DÜKKAN	91,00	17.250	1.570.000,00	1.852.600,00
21	2	DÜKKAN	85,00	15.760	1.340.000,00	1.581.200,00
22	2	DÜKKAN	120,00	15.670	1.880.000,00	2.218.400,00
23	2	DÜKKAN	32,00	18.440	590.000,00	696.200,00
24	2	DÜKKAN	33,00	18.180	600.000,00	708.000,00
25	3	DÜKKAN	180,00	16.170	2.910.000,00	3.433.800,00
26	3	RESTORAN	235,00	17.960	4.220.000,00	4.979.600,00
27	3	DÜKKAN	32,00	18.440	590.000,00	696.200,00
28	3	DÜKKAN	33,00	18.180	600.000,00	708.000,00
29	3+ÇATI	RESTORAN	403,00	13.820	5.570.000,00	6.572.600,00
30	ÇATI	RESTORAN	248,00	18.910	4.690.000,00	5.534.200,00
TOPLAM			3.463,00		85.490.000,00	100.878.200,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %3,50-%6,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkan nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı olarak %4,5 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	33	20.000	240.000	6.750.000	3,56%
Emsal 3	20	15.000	180.000	4.000.000	4,50%
Emsal 6	40	15.000	180.000	2.950.000	6,10%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazlar için "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre" değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin alan, konum, katına göre öngörülen kiralari kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranı taşınmazlar için %4,5 olarak önögrülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-.TL)
TOPLAM	3.463,00	88,46	306.322,00	3.675.864,00	4,5%	81.685.866,67

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	85.490.000

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	81.685.867

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu MALLMARİNE AVM'nin (30 adet bağımsız bölüm) mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir

	Toplam Kiralabilir Alanı	Toplam Potansiyel Aylık Kira Değeri	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	3.463,00	306.322	3.675.864

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta
Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
6.5.9 - Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin
Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında
Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 30 adet bağımsız bölümün;

22.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

85.490.000 .-TL

(Seksen Beş Milyon Dört Yüz Doksan Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

100.878.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.