



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, KEMERALTI MAHALLESİ,
UZUNYALI MEVKİİ, 432 ADA 7 PARSEL
6 KATLI BETONARME BİNA

MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ (30 ADET İŞYERİ)

RAPOR NO: ISGYO-202400002

RAPOR TARİHİ: 24.06.2024

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 1 | 125

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	13
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	14
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	21
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	21
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	21
4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI	21
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	30
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	30
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	38
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	43
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	43
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	43
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	43
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	44
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	47
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	47
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	47
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	51
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	52
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	52
7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	52
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	53
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	53
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	53
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	54

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	03.06.2024 – 2024-006
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	24.06.2024 / ISGYO-202400002
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazların rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28-28A - Marmaris / MUĞLA
TAPU BİLGİLERİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada, 7 parsel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,, 28, 29, 30 nolu bağımsız bölümler.
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1
İMAR DURUMU	Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazlar; 03.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı'nda" kalmakta olup, bitişik inşaat nizamında, Yençok: 15.00 mt (4 kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	170.970.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	205.164.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Berçem ATEŞ ÜLGÜT- SPK Lisans No: 918038 (Değerleme Uzman Yardımcısı) Serdar ETİK- SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ- SPK Lisans No: 400334

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 24.06.2024, rapor no: ISGYO-202400002'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyali Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı 6 Katlı Betonarme Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre toplam 30 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yard.: Berçem ATEŞ ÜLGÜT– SPK Lisans No: 918038

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ - SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 05.06.2024, değerlendirme bitiş tarihi 21.06.2024'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 03.06.2024 tarihli ve 2024-006 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketinin 03.06.2024 tarihli ve 2024-006 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu personeli ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

E-posta: bilgi@bilgidegerleme.com.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 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 niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL, fiili dolaşım pay oranı ise %37,30'dur.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

432 ADA 7 PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: KEMERALTI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: UZUNYALI
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 10
ADA NO	: 432
PARSEL NO	: 7
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.143,55 m ²
NİTELİK	: 6 KATLI BETONARME BİNA
TARİH	: 01.08.2023
YEVMIYE NO	: 10930
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (1/1)
EKLENTİ	: -

BAĞ.BÖLNO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAHİFE NO	TAŞINMAZ ID
1	BODRUM+ ZEMİN+1	BANKA	21654	116633	50	4948	129469641
2	BODRUM	SİNEMA	7500	116633	50	4949	129469615
3	BODRUM	İŞYERİ	833	116633	50	4950	129469627
4	BODRUM	DÜKKAN	790	116633	50	4951	129469628
5	BODRUM	DÜKKAN	434	116633	50	4952	129469612
6	BODRUM	DÜKKAN	581	116633	51	4953	129469624
7	BODRUM	DÜKKAN	804	116633	51	4954	129469629
8	BODRUM	DÜKKAN	890	116633	51	4955	129469616
9	ZEMİN	DÜKKAN	9754	116633	51	4956	129469630
10	ZEMİN	DÜKKAN	682	116633	51	4957	129469625
11	ZEMİN	DÜKKAN	976	116633	51	4958	129469623
12	ZEMİN	DÜKKAN	901	116633	51	4959	129469631
13	1. KAT	DÜKKAN	6513	116633	51	4960	129469632
14	1. KAT	DÜKKAN	3948	116633	51	4961	129469621
15	1. KAT	DÜKKAN	901	116633	51	4962	129469633
16	1. KAT	DÜKKAN	1005	116633	51	4963	129469617

17	2. KAT	DÜKKAN	4091	116633	51	4964	129469613
18	2. KAT	DÜKKAN	2688	116633	51	4965	129469637
19	2. KAT	DÜKKAN	2907	116633	51	4966	129469642
20	2. KAT	DÜKKAN	2943	116633	51	4967	129469618
21	2. KAT	DÜKKAN	3004	116633	51	4968	129469643
22	2. KAT	DÜKKAN	3937	116633	51	4969	129469626
23	2. KAT	DÜKKAN	915	116633	51	4970	129469634
24	2. KAT	DÜKKAN	983	116633	51	4971	129469640
25	3. KAT	DÜKKAN	5950	116633	51	4972	129469610
26	3. KAT	RESTORAN	3326	116633	51	4973	129469635
27	3. KAT	DÜKKAN	915	116633	51	4974	129469622
28	3. KAT	DÜKKAN	994	116633	51	4975	129469644
29	3.KAT + ÇATI	RESTORAN	15665	116633	51	4976	129469620
30	3.KAT + ÇATI	RESTORAN	10149	116633	51	4977	129469638

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

432 ADA 7 PARSEL 1-30 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen ve 03.06.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait TAKBİS belgeleri rapor ekinde olup, anılan belgelere göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yazılı kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Taşınmazların tamamı üzerinde;

- Yönetim Planı: 17.04.2001

- Marmaris Kadastro Mahkemesi'nin 09/10/2023 tarih 2023/74 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (09.10.2023 tarih, 14229 yevmiye no ile)

- Marmaris Kadastro Mah. 2023/74 E. Dosyasında Davalıdır. (01.08.2023 tarih, 10930 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Taşınmazların tamamı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Taşınmaz ilgilisi tarafından tarafımıza iletilen 03.06.2024 tarihli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan taşınmazlara ait tapu kayıtları rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazların üzerinde yönetim planı beyanı, 'Marmaris Kadastro Mah. 2023/74 E. Dosyasında Davalıdır.' beyanı ile 'Marmaris Kadastro Mahkemesi Nin 09/10/2023 Tarih 2023/74 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır.' beyanı bulunmaktadır.

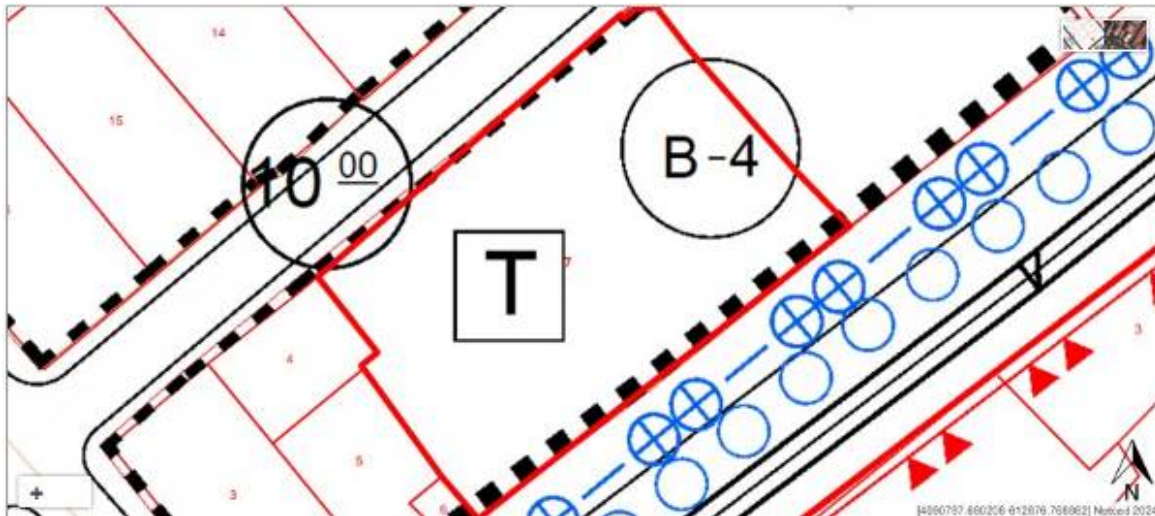
Kadastro Mahkemesinde davalı olduğuna dair şerhe ilişkin kurum tarafından iletilen açıklama aşağıdaki gibidir;

“Kadastro (Tespit İtiraza İlişkin) Davası. Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi/Köyü, Uzunyalı Mevkii eski 119 yeni 432 Ada; eski 24 yeni 7 parsel no’lu (askıda), 6 katlı betonarme bina niteliğindeki; 1.166,33 m2 yüzölçümlü, İŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmaz hakkında; 05.05.2023 tarihinde Muğla Kadastro Müdürlüğü tarafından askıya çıkarılan Kadastro Tutanaklarına askı süresi içinde itirazlarımız sunularak, tespitten önceki aynı geometrik şekil ve sınırlar ile aynı konumda bırakılarak tespit ve tescil edilmesi talebiyle 02.06.2023 tarihinde dava açılmıştır. 05.06.2023 tarihli 2023/19E. 2023/116K. sayılı Gerekçeli Karar ile dava dilekçesinin yetki nedeniyle reddine, dosyanın yetkili Marmaris Kadastro Mahkemesine gönderilmesine, İzmir BAM istinaf yolu açık olarak karar verilmiştir. 23.06.2023 tarihinde dosyanın yetkili mahkemesine gönderilmesi talebimiz mahkemesine iletilmiştir. Mahkeme tarafından yetkisizlik kararı 04.07.2023 tarihinde kesinleşmiş, dosya Marmaris Hukuk Mahkemeleri tevzi bürosuna gönderilmiş, tensip tutanağı 24.07.2023'te tebliğ olmuştur. 04.08.2023 tarihinde komşu parsel maliklerinin davaya dahil edilmesi konusunda süre talepli beyanımız mahkemesine sunulmuş, 07.08.2023 tarihli ara karar ile mahkeme tarafından tapu müdürlüğüne müzekkere yazılmış, maliklerin Uyupa eklenerek davaya dahil edilmesine karar verilmiştir. 12.10.2023 tarihinde tebliğ olan ara karar ile tedbir talebimiz reddedilmiştir. 23.01.2024 tarihli Ara Karar ile hava fotoğrafları için gider avansı mahkemesine yatırılmış, 10.02.2024 tarihinde mahallinde keşif yapılmıştır. Muğla Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan güncelleme çalışmalarına ilişkin teknik evraklar incelenerek hazırlanan 01.06.2023 tarihli Uzman Görüşü 13.02.2024'te mahkemesine sunulmuştur. 15.05.2024 tarihli bilirkişi raporu 29.05.2024'te tebliğ olmuş, süresinde itiraz ve beyanımız mahkemesine sunulacaktır.”

Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 1/1000 ölçekli imar planı örneği ekte verilmiştir. Taşınmazlar alınan bilgiye göre; 03.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında “Ticaret Alanı (T)” kullanımında kalmakta, bitişik inşaat nizamında, Yençok: 15.00 m (4 kat) yapılaşma şartlarını haizdir. Parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır.



3.3.1 MARMARİS BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde, yapılan araştırmada;

- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 20.02.1998 tarih 2549 sayılı yeni yapı ruhsatı, 10.03.2000 tarih 2549 sayılı tadilat ruhsatı, 23.02.2001 tarih 2549 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Ruhsat ve yapı kullanım izin belgesi, toplam 6.399 m² inşaat alanı, 30 bağımsız bölümlü, yol kotu altında 1, yol kotu üzerinde 4 katlı yapı için düzenlenmiştir.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait M2848634A302E numaralı 27.04.2020 verilmiş tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait mimari tadilat projesi incelenmiştir.
- ❖ 1 No'lu bağımsız bölüm kiracısı İş Bankası tarafından Banka olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın kullanım alanı brüt incelenen mimari projesine göre 630,40 m² 'dir. Değerleme konusu 2 no'lu sinema, 3 no'lu büfe, 24 adet dükkan ve 3 adet restoranın tamamı kiracısı olan Mudo City tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır. Mudo City tarafından kullanılan kapalı alanların projede tanımlı kısımlarının toplamı yaklaşık brüt 2.833,00 m² 'dir. Yerinde yapılan incelemede bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu sinemanın mağaza deposu olarak kullanıldığı, zemin ve 1.normal katta ara duvarların kaldırılarak mağaza alanları olarak kullanıldığı, 2.normal katta yer alan dükkanlar, 3.normal katta yer alan yer alan dükkan ve restoranlar ve çatı kattaki restoranlar ise boş durumda, aktif olarak kullanılmamaktadır. Taşınmazların iç mekanında yapılan değişiklikler ihtiyaca göre yapılmış olup kiralama ya da satın alma durumunda tadilat ile düzeltilebilir durumdadır.

İlgili belediyede söz konusu proje harici uygulamalar için düzenlenen herhangi bir tutanak, zabıt ve olumsuz karara rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların ve konumlu oldukları ana taşınmaz geneli %100 inşaat seviyeli olup, taşınmazın inşa edildiği (yapı ruhsatının düzenlendiği) tarih itibarıyla 4708 Sayılı Kanun yürürlükte olmadığından, taşınmazla ilişkili sorumlu yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İlgili belediyede yapılan incelemede herhangi bir tutanak, zabıt ve olumsuz karara rastlanılmamıştır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar, 01.08.2023 tarih ve 10930 yevmiye numarası ile 3402 S.Y'nın 22/A mad. Gereğince yenilemenin tescili işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, taşınmazların ilk edinim tarihleri 28.06.2001 olup, son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Ancak taşınmaz için 01.08.2023 tarihinde 3402 S.Y'nın 22/A Mad. Gereğince kadaströ yenileme çalışması yapılmış, 119 Ada 24 Parsel numaralı taşınmazın 432 Ada 7 Parsel olarak tescil edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmaz, 1.166,33 m2 iken, tescil sonrası parsel yüzölçümü 1.143,55 m2 olmuştur.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihinde alınan şifahi bilgiye göre son üç yıl içinde bölgenin imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 ve 28A adreslidir. (UAVT 28 MUDO CITY: 2635919968, UAVT 28A İŞ BANKASI: 2635319987) Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bina E: 36.8516650 B: 28.2655910 koordinatlarında kayıtlıdır.



Taşınmazlara ulaşmak için; Barbaros Bulvarı, Ulusal Egemenlik Caddesi ve Atatürk Bulvarı kesişimindeki kavşaktan Atatürk Bulvarı'na girilip üzerinde güney-batı yönünde yaklaşık 485 metre ilerlenir. Taşınmazlar anılan cadde üzerinde sağ kolda kalan Mallmarin AVM'de konumlandıkları.



Taşınmazların yakın çevresinde genellikle konut ve ticari amaçlı kullanılan yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market, cafe benzeri ticari birimler ve tatil bölgesi olması sebebiyle butik otel ve apartlar bulunmakta olup sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar kısa mesafeden karşılanabilmektedir. Bölge orta-üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince tatil ve ikamet amaçlı tercih edilmektedir. Yakın çevresinde Marmaris Belediyesi, Marmaris Orman Müdürlüğü, Kapalı Çarşı, Marmaris Kalesi ve Arkeoloji Müzesi, Belediye Halk Plajı ve Marmaris Yat Limanı bulunmaktadır. Atatürk Bulvarı bölgenin ana aks noktalarından olup sahil şeridine paralel konumdadır. Semtte altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı kolaydır.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı (mahallinde Soğukpınar) Mahallesi, 1.143,55 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlu olup, "6 Katlı Betonarme Bina" niteliği ile tescil edilmiş, Mallmarine AVM'dir.

Değerleme konusu taşınmaz betonarme karkas tarzında bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre bodrum + zemin + 1.normal katında 1 no'lu bağımsız bölüm olan banka, bodrum katında 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler, zemin katında 9, 10, 11 ve 12 no'lu bağımsız bölümler, 1.normal katında 13, 14, 15 ve 16 no'lu bağımsız bölümler, 2.normal katında 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 no'lu bağımsız bölümler, 3.normal katında 25, 26, 27 ve 28 no'lu bağımsız bölümler, 3.normal kat + çatı katında ise 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat kotundan ve güney-doğu cepheden, Atatürk Bulvarı'ndan sağlanmaktadır.

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
Bodrum	1.168	1 no.lu bb banka, 2 no.lu bb sinema, 3 no.lu bb büfe, 4, 5, 6, 7 ve 8 no.lu dükkanlar, sığınak, jeneratör odası, makine dairesi, teknik merkez, pano odası, personel soyunma odaları, wc
Zemin	1.168	1 no.lu bb banka, 9, 10, 11 ve 12 no.lu dükkanlar, AVM girişi, soğuk depo, pano odası, trafo, çöp odası
1.Normal	1.168	1 no.lu bb banka, 13, 14 15 ve 16 no.lu dükkanlar, kadın-erkek wc, pano odası
2.Normal	1.168	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 no.lu dükkanlar, kadın-erkek engelli wc, pano odası, yönetim odası
3.Normal	1.168	25, 26, 27, 28, 29 ve 30 no.lu bb
Çatı Katı	559	29 ve 30 no.lu restoranlara ait çatı piyesi ve teras alanları
TOPLAM	6.399	

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
1	B+Z+1	BANKA	630,00
2	BODRUM	SİNEMA	224,00
3	BODRUM	İŞYERİ	25,00
4	BODRUM	DÜKKAN	22,00
5	BODRUM	DÜKKAN	13,00
6	BODRUM	DÜKKAN	17,00
7	BODRUM	DÜKKAN	26,00
8	BODRUM	DÜKKAN	28,00
9	ZEMİN	DÜKKAN	250,00
10	ZEMİN	DÜKKAN	22,00
11	ZEMİN	DÜKKAN	30,00
12	ZEMİN	DÜKKAN	29,00
13	1. KAT	DÜKKAN	190,00
14	1. KAT	DÜKKAN	118,00
15	1. KAT	DÜKKAN	27,00
16	1. KAT	DÜKKAN	28,00
17	2. KAT	DÜKKAN	125,00
18	2. KAT	DÜKKAN	78,00
19	2. KAT	DÜKKAN	89,00
20	2. KAT	DÜKKAN	91,00
21	2. KAT	DÜKKAN	85,00
22	2. KAT	DÜKKAN	120,00
23	2. KAT	DÜKKAN	32,00
24	2. KAT	DÜKKAN	33,00
25	3. KAT	DÜKKAN	180,00
26	3. KAT	RESTORAN	235,00
27	3. KAT	DÜKKAN	32,00
28	3. KAT	DÜKKAN	33,00
29	3.KAT + ÇATI	RESTORAN	403,00
30	3.KAT + ÇATI	RESTORAN	248,00
TOPLAM			3.463,00

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 15 | 125

1 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 1 bağımsız bölüm numaralı “Banka” nitelikli taşınmaz binanın bodrum+zemin+1.normal katında, AVM giriş holüne göre bodrum katı sağ arka tarafta, zemin katı ve 1.normal katı en sağ tarafta konumlandır. Taşınmazın bodrum katı brüt yaklaşık 50 m², zemin katı ve 1.normal katın her biri yaklaşık 290 m² alanlı olup toplam yaklaşık 630 m² kullanım alanına sahiptir. Mimari projesine göre taşınmazın bodrum katı tek hacimden, zemin katı banka ve pano hacminden ve normal katı ise banka hacmi, bay-bayan wc, arşiv, dinlenme odası ve çay ocağı hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz mahallinde İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve güneydoğu cephesinden, Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

2 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 2 bağımsız bölüm numaralı “Sinema” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre sağ tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 224 m² alanlı olup 98 kişilik kapasiteye sahiptir.

3 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 3 bağımsız bölüm numaralı “İşyeri” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre orta tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 25 m² kullanım alanına sahip olup depo ve büfe hacminden oluşmaktadır.

4 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 4 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre sol tarafta ilk sırada konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 22 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

5 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 5 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre sol tarafta ikinci sırada konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 13 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

6 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 6 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre sol tarafta üçüncü sırada konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 17 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

7 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 7 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sol tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 26 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

8 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 8 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın bodrum katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sağ tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 28 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

9 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 9 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın zemin katında, AVM giriş holüne göre sol tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 250 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

10 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 10 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın zemin katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sol tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 20 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

11 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 11 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın zemin katında, AVM giriş holüne göre arka cephede orta tarafta konumlandır. Taşınmaz brüt yaklaşık 30 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

12 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 12 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın zemin katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sağ tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 29 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

13 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 13 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 1.normal katında, AVM giriş holüne göre sol ön tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 190 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

14 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 14 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 1.normal katında, AVM giriş holüne göre sol arka tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 118 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

15 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 15 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 1.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sol tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 27 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

16 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 16 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 1.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sağ tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 28 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

17 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 17 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sağ tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 125 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

18 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 18 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre sağ orta tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 78 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

19 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 19 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre sağ ön tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 89 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

20 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 20 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre sol ön tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 91 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

21 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 21 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre sol orta tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 85 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

22 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 22 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre sol arka tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 120 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

23 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 23 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sol tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 32 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

24 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 24 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 2.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sağ tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 33 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

25 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 25 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 3.normal katında, AVM giriş holüne göre sağ ön tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 180 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

26 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 26 bağımsız bölüm numaralı “Restorant” nitelikli taşınmaz binanın 3.normal katında, AVM giriş holüne göre sol tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 235 m² kullanım alanına sahip olup restoran ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır.

27 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 27 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 3.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sol tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 32 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

28 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 28 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaz binanın 3.normal katında, AVM giriş holüne göre arka cephede sağ tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 33 m² kullanım alanına sahip olup tek hacminden oluşmaktadır.

29 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 29 bağımsız bölüm numaralı “Restorant” nitelikli taşınmaz binanın 3.normal katında, AVM giriş holüne göre sağ arka tarafta konumludur. Taşınmazın 3.normal katı brüt yaklaşık 118 m², çatı katı brüt yaklaşık 285 m² kullanım alanına sahip olup yaklaşık 110 m² açık teras alanı bulunmaktadır. Taşınmaz toplamda brüt 403 m² kapalı kullanım alanına sahip olup servis, mutfak, bulaşikhane ve restoran hacimlerinden oluşmaktadır.

30 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 30 bağımsız bölüm numaralı “Restorant” nitelikli taşınmaz binanın çatı katında, AVM giriş holüne göre sol tarafta konumludur. Taşınmaz brüt yaklaşık 248 m² kapalı kullanım alanına sahip olup yaklaşık 50 m² açık teras alanı bulunmaktadır. Mimari projesine göre servis, mutfak, bulaşikhane ve restoran hacimlerinden oluşmaktadır.

- 1 No'lu bağımsız bölüm kiracısı İş Bankası tarafından Banka olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın kullanım alanı brüt 630,40 m²'dir. Kira sözleşmesinde ise bu alan 603,40 m² olarak belirtilmiştir. Değerleme konusu 2 no'lu sinema, 3 no'lu büfe, 24 adet dükkan ve 3 adet restoranın tamamı kiracısı olan Mudo City tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır. Mudo City tarafından kullanılan kapalı alanların projesinde bağımsız bölüm olarak tanımlı alanlarının toplamı yaklaşık brüt 2.833,00 m²'dir. Kira sözleşmesinde ise bu alan 2.553,60 m² olarak belirtilmiştir. Kiralanabilir alanlar kiralama sözleşmelerinde net alan üzerinde belirtilmiş olup, projeden hesaplanmış olan alanlar dıştan dışa bağımsız bölüm brüt alanlarıdır.
- Yerinde yapılan incelemede bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu sinemanın mağaza deposu olarak kullanıldığı, zemin ve 1.normal katta ara duvarların kaldırılarak mağaza alanları olarak kullanıldığı, 2.normal katta yer alan dükkanlar, 3.normal katta yer alan yer alan dükkan ve restoranlar ve çatı kattaki restoranlar ise boş durumda, aktif olarak kullanılmamaktadır.
- Taşınmazların iç mekanında yapılan değişiklikler ihtiyaca göre yapılmış olup kiralama ya da satın alma durumunda tadilat ile düzeltilebilir durumdadır.
- Çatı katında teras alanları panoramik deniz manzarasına sahiptir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 19 | 125



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: 5-A
Yapının Yaşı	: 24
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: YOK
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Dış Cephe	: CAM GİYDİRME
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ SANDVIÇ PANEL
Isıtma-Soğutma	: VAR (HEAT PUMP)
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 3.BÖLGE

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: %15
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumları, yapılanma hakları, fiziksel durumları, konumları, büyüklükleri ve bölgedeki emsal taşınmazların satış ve kiralama değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

1 No'lu bağımsız bölüm kiracısı İş Bankası tarafından Banka olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın kullanım alanı brüt 630,40 m²'dir. Kira sözleşmesinde ise bu alan 603,40 m² olarak belirtilmiştir. Değerleme konusu 2 no'lu sinema, 3 no'lu büfe, 24 adet dükkan ve 3 adet restoranın tamamı kiracısı olan Mudo City tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır. Mudo City tarafından kullanılan kapalı alanların projesinde bağımsız bölüm olarak tanımlı alanlarının toplamı yaklaşık brüt 2.833,00 m²'dir. Kira sözleşmesinde ise bu alan 2.553,60 m² olarak belirtilmiştir. Kiralanabilir alanlar kiralama sözleşmelerinde net alan üzerinde belirtilmiş olup, projeden hesaplanmış olan alanlar dıştan dışa bağımsız bölüm brüt alanlarıdır.

Yerinde yapılan incelemede bodrum katta yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu sinemanın mağaza deposu olarak kullanıldığı, zemin ve 1.normal katta ara duvarların kaldırılarak mağaza alanları olarak kullanıldığı, 2.normal katta yer alan dükkanlar, 3.normal katta yer alan dükkan ve restoranlar ve çatı kattaki restoranların ise boş durumda, aktif olarak kullanılmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların iç mekanında yapılan değişiklikler ihtiyaca göre yapılmış olup kiralama ya da satın alma durumunda tadilat ile düzeltilebilir durumdadır.

4.7 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA KULLANIM AMACI

1 No'lu bağımsız bölüm kiracısı İş Bankası tarafından Banka olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 2 no'lu sinema, 3 no'lu büfe, 24 adet dükkan ve 3 adet restoranın tamamı kiracısı olan Mudo City tarafından Mağaza olarak kullanılmaktadır.

4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Bina dış cephesi granit seramik+reflekte cam kaplı, galeri boşluğunda yer alan korkuluklar krom malzemeden, cephelerde bulunan pencereler alüminyum malzemeden imal edilmiştir. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri granit seramik kaplı, tavanlar taş yünü asma tavadır. 2 adet 400 kg taşıma kapasiteli misafir asansörü ve 1 adet 630 kg taşıma kapasiteli yük asansörü bulunmaktadır. Katlar arası irtibat her katta bir adet iniş ve bir adet çıkış olmak üzere 8 adet yürüyen merdiven ile sağlanmaktadır. Binada kapalı/açık otopark imkanı bulmamakta, ısıtma ve soğutma ihtiyacı merkezi sistem klima ile sağlanmaktadır. Binada duman dedektörleri ve yangın algılama sistemi bulunmaktadır. Teras alanından panoramik deniz manzarası mevcuttur.

Mudo City tarafından kullanılan alanlarda zeminler granit seramik kaplı, tavanlar taş yünü asma tavandır. Türkiye İş Bankası Marmaris Şubesi tarafından kullanılan alanlarda zeminler granit seramik kaplı, tavanlar taş yünü asma tavandır.

Mudo City Tarafından Kullanılan Bölümler

1.Bodrum Kat





Zemin Kat





1.Normal Kat





2.Normal Kat





3. Kat ve Çatı Katı





Türkiye İş Bankası Marmaris Şubesi Tarafından Kullanılan Bölümler (1 no'lu BB)





BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus⁽¹⁾ bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VE

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belediyeler nüfusu, 1927-2022
Population of provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2022

Yıl Year	Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Provinces and district centers			Belediye ve köyler Towns and villages			Toplam Total			İl ve ilçe merkezleri Provinces and district centers			Belediye ve köyler Towns and villages		
	Erkek Male	Kadın Female	Total	Erkek Male	Kadın Female	Total	Erkek Male	Kadın Female	Total	Erkek Male	Kadın Female	Total	Erkek Male	Kadın Female	Total	Erkek Male	Kadın Female	Total
1927	70 346 256	35 376 933	105 723 189	49 747 859	24 328 595	74 076 454	20 838 397	10 447 348	31 285 745	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008 ⁽¹⁾	71 917 100	35 981 154	107 898 254	50 611 723	25 948 810	76 560 533	17 509 377	8 594 348	26 103 725	100,0	100,0	100,0	73,9	73,9	73,9	26,1	26,1	26,1
2009	72 561 312	36 462 479	109 023 791	51 807 219	27 009 447	78 816 666	17 754 050	8 512 983	26 267 033	100,0	100,0	100,0	73,5	73,5	73,5	26,5	26,5	26,5
2010	73 722 968	37 043 182	110 766 150	53 222 358	28 308 810	81 531 168	17 509 632	8 734 328	26 243 960	100,0	100,0	100,0	73,3	73,3	73,3	26,7	26,7	26,7
2011	74 724 269	37 932 954	112 657 223	54 389 708	29 053 670	83 443 378	17 398 183	8 619 379	26 017 562	100,0	100,0	100,0	73,8	73,8	73,8	26,2	26,2	26,2
2012	75 827 384	38 956 188	114 783 572	55 448 431	29 348 210	84 796 641	17 178 953	8 667 938	25 846 891	100,0	100,0	100,0	73,3	73,3	73,3	26,7	26,7	26,7
2013 ⁽²⁾	76 967 884	39 475 362	116 443 246	56 034 413	30 135 790	86 170 203	16 933 451	8 337 005	25 270 456	100,0	100,0	100,0	73,3	73,3	73,3	26,7	26,7	26,7
2014	77 495 904	39 984 302	117 480 206	56 288 162	30 755 890	87 044 052	16 409 722	8 228 312	24 638 034	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2015	78 741 853	40 511 191	119 253 044	57 629 154	31 370 390	89 000 544	16 217 918	8 154 790	24 372 708	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2016	79 814 871	41 043 650	120 858 521	58 671 748	32 030 010	90 701 758	16 143 125	8 137 040	24 270 165	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2017	80 910 620	41 539 980	122 450 600	59 781 152	32 470 198	92 251 350	16 048 385	8 004 940	24 053 325	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2018	82 003 882	42 139 980	124 143 862	60 888 497	33 012 323	93 900 820	16 337 385	8 227 007	24 564 392	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2019	83 164 907	42 721 136	125 886 043	61 101 280	33 603 010	94 704 290	16 003 717	8 000 031	24 003 748	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2020	83 814 962	43 915 985	127 730 947	61 736 041	34 821 000	96 557 041	15 878 321	7 884 318	23 762 639	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2021	84 480 273	44 428 101	128 908 374	62 408 631	35 481 784	97 890 415	15 771 542	7 818 307	23 589 849	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4
2022	85 279 553	45 784 112	131 063 665	63 613 279	37 670 386	101 283 665	15 605 276	7 981 473	23 586 749	100,0	100,0	100,0	73,6	73,6	73,6	26,4	26,4	26,4

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2022

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and Results of Address Based Population Registration System, 2007-2022

(1) Cinsiyetlere göre nüfus 1940 ve 1950 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) Population by sex was estimated based on 1940 and 1950 sex ratios.

(3) İl, ilçe, belediye ve köyler göre nüfuslar belirlenmiştir; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca il/ilçe Adres Veri Tabanı (İLİV/T) nota yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlilik ve idari köylük değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(4) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative tabulations, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (İLİV/T) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GOCRN) in accordance with the related regulations and administrative regulations.

(5) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belediye ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5447 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

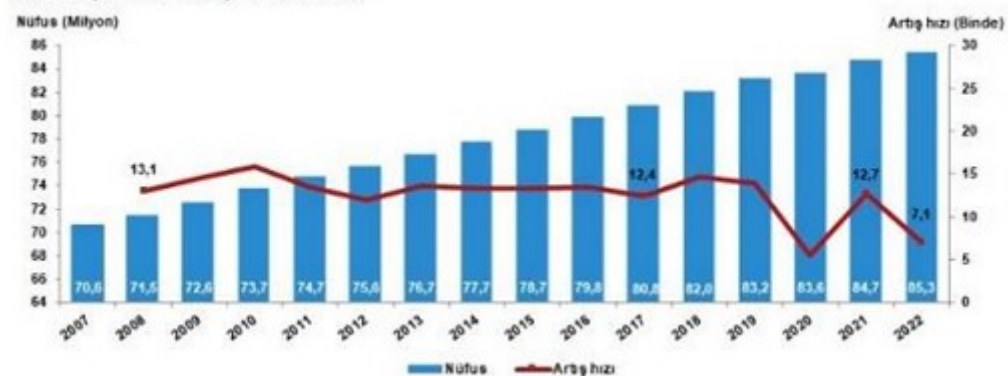
(6) The main reason for the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5447.

(7) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belediye ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(8) The main reason for the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022

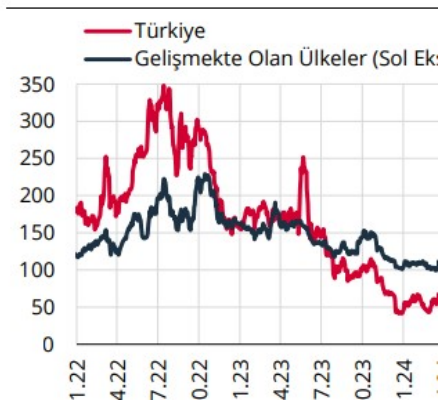


5.1.3 EKONOMİK VERİLER

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2024 yılının ilk çeyreğinde öncü göstergeler sınırlı bir iyileşmeye işaret ederken iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve büyüme görünümü açısından ABD ekonomisi ile diğer gelişmiş ülke ekonomileri arasındaki ayrışma belirginleşmiştir. Küresel PMI verileri imalat sanayi sektöründe kademeli bir toparlanma göstermiş ve eşik değerin üzerine çıkmıştır. Ancak gelişmiş ülkeler özelinde endeks 19 aydır kesintisiz olarak eşik değerin altında kalmaya devam etmiştir. 2023 yılı ikinci yarısında önemli oranda ivme kaybeden hizmetler sektörü ise tekrar hızlanmıştır. Sonuç olarak öncü göstergeler, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre büyüme görünümünde daha çok hizmetler kaynaklı kısmi bir iyileşmeye işaret etmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise birçok ülkede yukarı yönlü güncellenmiş, ancak ABD dışındaki ülkelerde iyileşme sınırlı kalmıştır. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,1 puan yukarı güncellenerek, yüzde 2,1 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Yılın ilk çeyreğinde iktisadi faaliyette görülen kısmi ivme kaybına rağmen ABD ekonomisi diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm sürmektedir. Çin ekonomisinde de ilk çeyrek büyümesi beklentileri aşmasına ve tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın 2024 ve 2025 yılları için büyümenin yavaşlayacağı öngörüsü korunmuştur.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, artan jeopolitik riskler, finansal koşullar ile arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Son dönemde enerji fiyat artışları ile gelişmiş ülkelerde manşet enflasyondaki düşüş eğilimi yerini daha yatay bir seyre bırakmış, çekirdek enflasyon ise gerilemeye devam etmiştir. Enflasyonda gözlenen katılıklar ve yukarı yönlü risk faktörlerine bağlı olarak, gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olmaları yönündeki beklentiler güçlenmiştir. Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ve Fed başta olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine yönelik beklentilerdeki değişimler gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır. Küresel risk iştahı zayıflarken TCMB tarafından yapılan parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelere pozitif ayrışmasını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olmaları yönündeki beklentilerin güçlenmesi ve artan jeopolitik risklerin etkisiyle küresel finansal koşullar sıkılaştıkça küresel risk iştahı özellikle nisan ayı içerisinde gerilemiştir. Bu



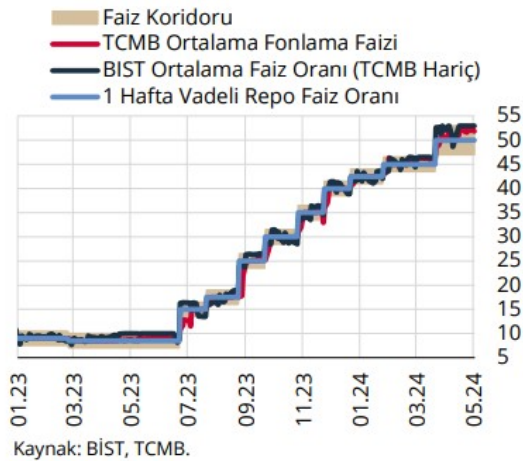
gelişmelere paralel olarak, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında bozulmalar gözlenmiştir. Türkiye'nin risk primi ise gelişmekte olan ülkeler genelinden olumlu yönde ayrılmıştır. Şubat ve mart aylarında dalgalı seyreden Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi özellikle 21 Mart tarihindeki PPK Kararı sonrasında azalarak yeniden 300 baz puan düzeyinin altına gerilemiştir.

Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)

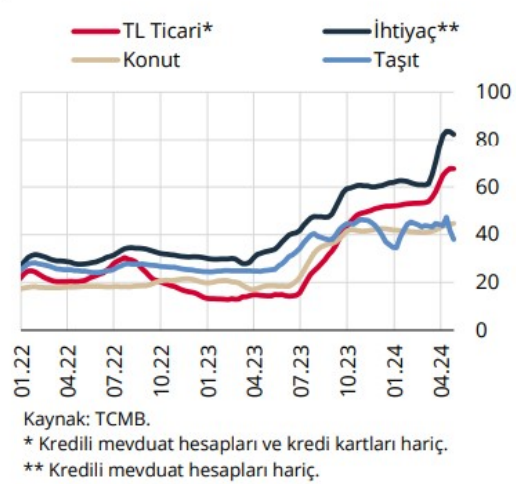
Tüketici enflasyonu 2024 yılı Nisan ayını yüzde 69,8 ile yılın ilk Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde tamamlamıştır. Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında öngörülerle uyumlu bir biçimde yükselmiş, takip eden dönemde yavaşlasa da beklenenden yüksek bir seyir izlemiştir. Enflasyonun 2024 yılı sonunda yüzde 38 olarak gerçekleşeceği, 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Haziran ayında başlayacak dezenflasyon sürecinin yılın ikinci yarısında güçlenerek devam edeceği öngörülmektedir. Cari işlemler dengesindeki iyileşme eğilimi, dış ticaret açığındaki azalışın ve hizmetler dengesindeki güçlü görünümün etkisiyle ilk çeyrekte ivme kazanmıştır. Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam etmekle birlikte, enflasyon hedeflerin üzerinde kalmayı sürdürmekte ve enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskler geçerliliğini korumaktadır.

Para politikası kararları ve parasal sıkılaşma sürecini destekleyen diğer adımların sonucunda finansal koşullardaki sıkılaşma devam etmiştir. Mevduat faizlerinde tüm vadelerde ortalama 14,0 yüzde puanlık bir yükseliş olmuş, kur korumalı hesaplardaki azalma devam ederken Türk lirasının toplam mevduat içindeki payı yükselmiştir. Diğer taraftan, ihtiyaç ve TL ticari kredi faizleri önemli ölçüde artmıştır.

TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)



Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



TCMB, sekiz aylık güçlü faiz artırımı döngüsünden sonra ulaşılan parasal sıkılık düzeyinin gecikmeli etkilerini ve parasal aktarımı destekleyen diğer politika adımlarını da göz önünde bulundurarak politika faizini şubat ayında sabit tutmuştur. TCMB, enflasyon görünümünde bozulmaya dikkat çekerek mart ayında politika faizinin artırılmasına karar vermiştir. Şubat ayında aylık enflasyonun ana eğilimi, hizmet enflasyonu öncülüğünde, öngörülenden yüksek gerçekleşmiştir. Hesaplama yönteminde yapılan değişikliklerin de etkisiyle yakın döneme ilişkin açıklanan göstergeler yurt içi talepteki dirençli seyrin güçlenerek sürdüğüne işaret etmiştir. Orta vadeli enflasyon beklentilerinde gerileme devam ederken 2024 ve 2025 yıl sonu enflasyon beklentileri yükselmiştir. Bu bağlamda TCMB, enflasyon görünümündeki bozulmayı dikkate alarak mart ayı toplantısında politika faizini yüzde 50 düzeyine yükseltmiştir. TCMB, aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı bir düşüş sağlanana ve enflasyon beklentileri öngörülen tahmin aralığına yakınsayana kadar sıkı para politikası duruşunu sürdüreceğini vurgulamıştır. Nisan ayında politika faizi sabit tutulmakla birlikte enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşun altı çizilmiştir.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2024-II

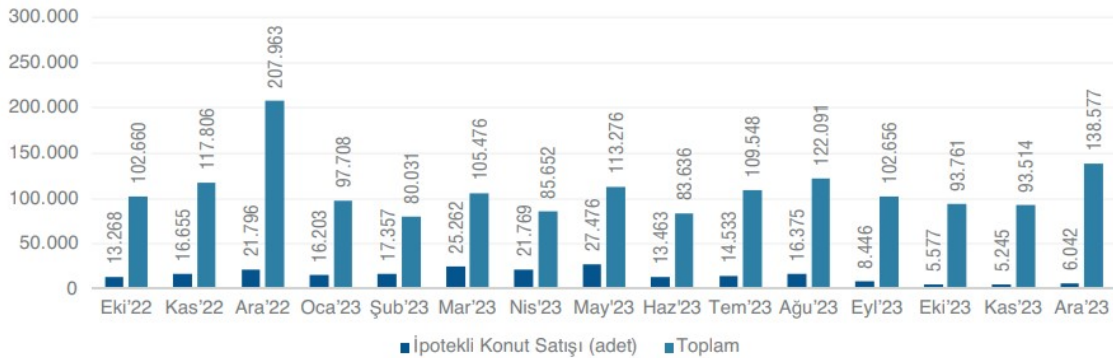
*Konutta 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yılla benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

İpotekli Konut Satışları



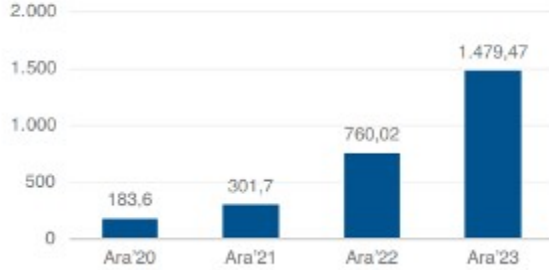
2023 yılı Aralık verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre, ipotekli konut satışı %72,28 düşüşle 6 bin 42 adet oldu. Pandemiden bugüne ipotekli konut satışının en düşük gerçekleştiği çeyrek oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük

İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur.

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Aralık

1.479,47

Aylık Nominal

Değişim (%)

3,91%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

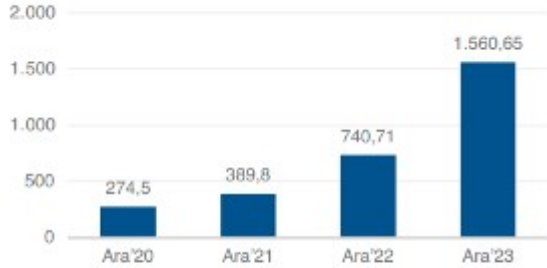
94,66%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1379,47%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2023 Aralık

1.560,65

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,87%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

110,70%

Başlangıç Dönemine Göre

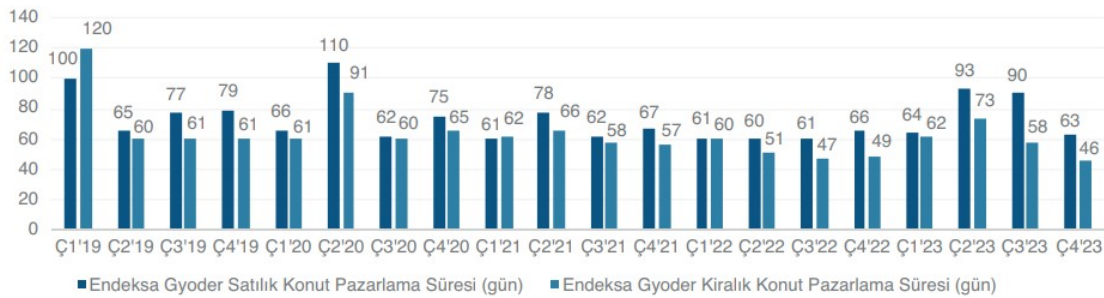
Nominal Değişim (%)

1460,65%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Aralık ayında bir önceki aya göre 3,91%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,66% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1379,47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplanmıştır.
Geni ölçüde ayrıntı ile hesaplanarak değerler ile ilgili konut piyasası ile alakalı yorumlar hesaplanmaya çalışılmıştır.



Kaynak: Endeksa

***Ofis Ve Ticari Gayrimenkulde 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi**

2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporları, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 35 | 125

ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022'ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür.

2023 yılında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemişken orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

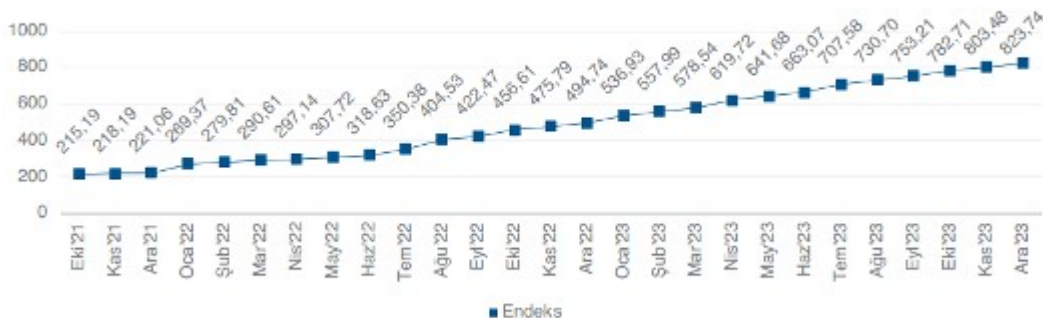
Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



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

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

*AVM'de 2023 Yılı 4. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

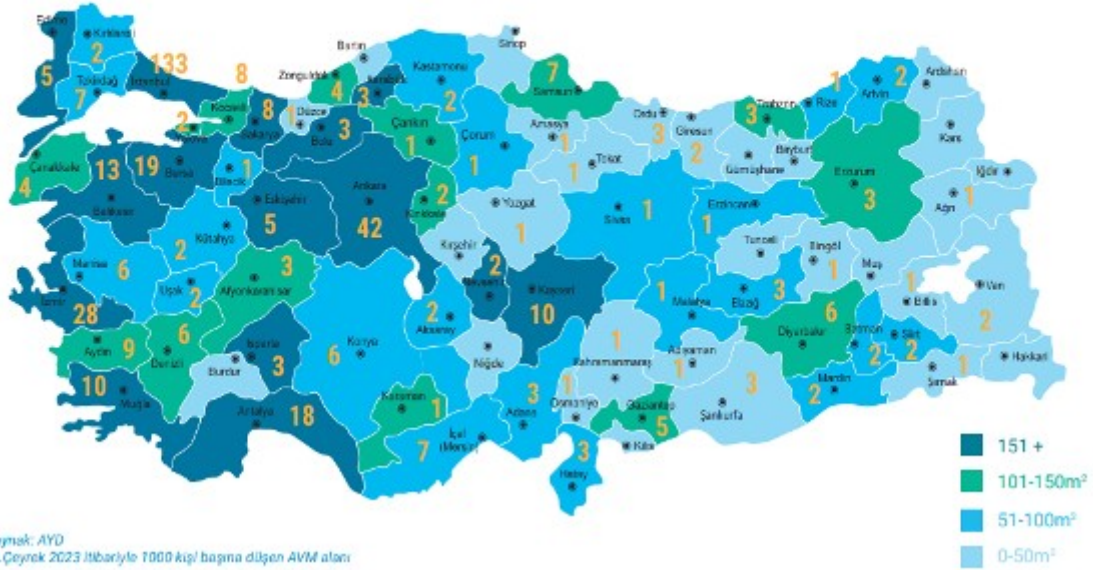
2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 532 bin m² kiralanabilir alana sahip 16 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 171 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



	Mercut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	4	137
	TKA (m²)	5.213.721	145.410	5.359.131
Ankara	Birim	42	1	43
	TKA (m²)	1.655.941	42.000	1.697.941
Diğer Şehirler	Birim	271	6	277
	TKA (m²)	7.140.300	186.000	7.745.016
Türkiye	Birim	446	11	457
	TKA (m²)	14.009.962	373.410	14.383.372

Kaynak: AYD

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2024*	452	14.175.872	6	165.910
2025*	457	14.383.372	5	207.500

	Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul		328
Ankara		286
Diğer		118
Türkiye		164

Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 4. Çeyrek Raporu

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 37 | 125

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.2.1 MUĞLA İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



Muğla, Türkiye'nin bir ilidir. Muğla merkezli il, 2023 sonu verilerine göre 1.066.736 kişilik 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. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda

Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

TARİHÇE:

Antik Karya bölgesinin en eski yerleşimlerinden biri olan Muğla, bilinen tarihi boyunca başlangıçta Anadolu'nun yerli halkı Karyalıların, ardından kısmen ve kısa dönemler halinde Mısır, Asur ve İskit işgallerinin, zamanla da özellikle kıyılarda Helenistik kolonizasyon hareketinin egemenliği altında kalmıştır. Önce Medler, daha sonra Persler Muğla'yı idareleri altında almışlar ve bölgeyi bir satrap aracılığıyla yönetmişlerdir. Büyük İskender'in ordularıyla gelişinde Muğla bölgesi bir Karya satrapı tarafından yönetilmekte idi.

'Karya' isminin bölgeye MÖ 3400 yıllarında gelen kavimlere önderlik etmiş 'Kar' isimli bir komutandan kaynaklandığına ilişkin tezler öne sürülmektedir. Bölge çağlar boyunca Karya olarak anılmış ve kuzeyde Söke, Aydın, Nazilli üzerinden başlayıp güneyde Dalaman Çayının denize döküldüğü yerde biten Karya bölgesi, kuzeyinde Lidyalıların, güneyinde Likyalıların ve Anadolu içlerinde de Frigyalıların hüküm sürdüğü bölgelere komşu olmuştur.

Kavimleri Karya bölgesine kıyılardan başlayan çok uzun bir süreçte nüfuz etmişlerdir. Knidos (Datça yarımadasının ucu) ve Halikarnas (Bodrum) ile başlayan Helen kolonizasyonu ile zamanla Daldala (Dalaman), Stratonikea (Yatağan Eskihisar), Nakrasa (Karakuyu), Akassos (Bozüyük) ve Fethiye çevresinde de Telmessos, Xantos (Kınık), Patara (Minare) ve Tlos (Eşen) kentleri kurulmuştur.

MÖ 334 yılında Karya'ya gelen Büyük İskender, Perslerin çekilmesiyle ortaya çıkmış kardeşlerarası bir saltanat kavgasıyla karşılaştı. Kardeşlerden Ada, kocası Hidrieus ve ağabeyi ile Mausolus, karısı Artemisia ve kız kardeşi, diğer kardeş olan Piksodaros'un isyanı ile karşı karşıyaydılar ve bu nedenle kuzeye Alinda'ya (Karpuzlu) çekilmişlerdi. Ada Alinda'nın anahtarlarını Büyük İskender'e göndererek kendisini annesi olarak kabul etmesini istedi. İskender de bu isteği kabul ederek Ada'yı Karya satraplığına getirdi. Ancak ertesi yıl İskender'in Likya'ya geçmesiyle Piksodaros ablası satrap Ada'yı öldürerek yerine geçti. İskender'in haznedarı Filotas'ı satraplığa ataması da asayışı sağlamadı ve İskender'in uzaklaşmasıyla bölge Bergama ve Roma egemenliğine kadar (yaklaşık iki yüzyıl) sürecek

bir anarşi döneminin içine düştü. 395'te Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasıyla da Karya Bizans İmparatorluğu içinde kaldı.

Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır.

Muğla, kadim medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve her devirde önemini korumuş bir bölgedir. İslam hâkimiyetinden önceki medeniyetler tarafından Karya, İslam hâkimiyeti sonrasında da Menteşe ismini alan bölgenin ismini nereden aldığı konusu açık değildir. Evliya Çelebi, Seyahatnamesinde Muğla ismi konusunda şunları;

Sene (...) tarihinde büyük bir savaş olmuş ve Rum keferesinin elinden Menteşe Oğlu Darahikey Veziri Muğlı Bey fethetmiştir. Muğlı Bey Mahan memleketinde Muhammed 'i rüyasında görüp daha sonra ulemanın huzurunda İslamiyeti kabul etmiştir. Muğla Kalesi'ni fethettikten sonra ise bu şehrin ismi Muğla diye anılmaya başlanmıştır. Farsça'da 'Muğ' kafir anlamına gelmektedir. Muğlı Bey Müslüman olduktan sonra birçok hizmetler yapmış ve birçok gazaya katılmıştır.

Evliya Çelebi, Muğla isminin kaynağını bu şekilde yazsa da bu bilgiler doğrulanamamıştır. Büyük olasılıkla Muğla ismi, antik çağdaki ismi olan Mobolla'nın bozulmasıyla ortaya çıkmıştır. Mobolla ismi daha sonraki Türk hakimiyeti sırasında 'Mogola' olsa da 1307 (m. 1889) Aydın Vilayeti salnâmesinde ise 'Mobella' olarak belirtilmektedir.

Muğla'da ilk yerleşimlerin ne zaman başladığı hakkında önemli bir bilgi yoktur. Fakat kentin eskiden İç Karya olarak adlandırılan bölgede yer aldığı bilinmektedir. Karya'nın MÖ 2000'de Hititlerce de bilinen bir medeniyet olduğu göz önüne alınırsa Muğla'da yerleşimin bu tarihlere kadar geriye gittiği söylenebilir. Bazı kaynaklarda da bu bölgeye ilk yerleşenlerin Hititler olduğu yazılıdır. Sırasıyla Frig, Lidya, Pers, Makedon, Bergama Krallığı ve Roma hakimiyetini yaşayan şehir, Menteşe Bey tarafından 1284'te alınmasıyla ilk defa Türk hâkimiyetine girdi.

Yıldırım Beyazıt tarafından 1391'de Osmanlı hâkimiyetine giren Muğla'daki bu ilk Osmanlı hakimiyeti geçici olmuş, şehir 1402'de Timur tarafından alınmış ve nihayetinde 1425 yılında II. Murat devrinde tam anlamıyla Osmanlı devletine bağlanmıştır. Kentin siyasi önemi Osmanlı devrinde daha da artmıştır, çünkü Menteşe Beyliği devrinde bu bölgenin yönetim merkezi Milas iken, Osmanlı devleti bu yeni sancağın yönetim merkezi olarak Muğla'yı seçmiştir.

Muğla, Osmanlı devleti dönemi boyunca dışarıya kapalı küçük bir şehir olarak kaldı. I. Dünya Savaşı'ndan yenik çıkan Osmanlı İmparatorluğu toprakları İtilaf Devletleri tarafından paylaşılınca Muğla 11 Mayıs 1919 tarihinde İtalya tarafından işgal edildi. Anadolu'nun işgali sırasında Muğla'da Kocahan Mitingi düzenlenmiş ve tüm Anadolu şehirleri gibi Muğla'nın da bu işgallere direneceği ilan edilmiştir. Bunun üzerine kentte Vatan Müdafaa Cemiyeti, Serdengeçtiler Müfrezesi, Muğla Kuvayı Milliyesi gibi direniş komiteleri kurulmuştur. 1920'de Ankara'da açılan 1. Dönem meclisine 6 milletvekili gönderen kent İtalyanlar'ın kentte fazla etkin olmamasından yararlanarak Menderes boyunca başlayan Yunan işgaline karşı kurulan direniş faaliyetlerine katılmıştır. Ege'de 57. Tümen den kalanlarla birleşen gönüllüler, Aydın çarpışmalarında düşmana ağır kayıplar verdirmişlerdir. Ege illeri arasında Muğla işgal sırasında en fazla şehit veren il olmuştur. İç durumun karışıklığı, Yunanlar ve işgal ettiği yörelerde ekonomik egemenlik kurma düşüncesine dayanan İtalyan politikasını Muğla halkı

işgal süresince kurnazca değerlendirmiş, iki ateş arasında kalmaktan kurtulmuş. Anadolu'daki durumun kötüye gittiğini anlayan İtalya, 2. İnönü Zaferi kazanıldıktan sonra ülkesindeki iç siyasal dalgalanmalarını öne sürerek 5 Temmuz 1921'de Muğla'dan ayrılmıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonraki idari yapılanmada Muğla ilinin yönetim merkezi olan şehir, dağlık yapısı ve dışarıya açılan elverişli bağlantı yollarına sahip olmadığından gelişmemiştir. Yıllarca sadece il merkezi olmasının verdiği hareketlilikle gelişmeye çalışan Muğla son yıllarda özellikle üniversitenin açılması, yeni sanayi bölgesinin kurulması ve turizm faaliyetlerinin de artmasıyla dışarıya açılmaya ve gelişmeye başlamıştır.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Muğla'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.



Yeryüzü Şekilleri

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.

İklim

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. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir. Yörede hakim bitki örtüsü Akdeniz makisi ve orman olup ilçenin % 65'i ormanlarla kaplıdır.

Muğla iklimi [Darat]												
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
En yüksek sıcaklık (°C)	20,9	21,2	28,8	31,2	35,7	40,8	42,1	41,2	38,8	35,0	27,6	20,8
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	10,0	11,0	14,3	18,7	24,3	29,8	33,5	33,6	29,4	23,0	16,5	11,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,5	6,1	8,5	12,5	17,6	22,9	26,3	26,1	21,7	15,9	10,5	7,0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	1,6	1,9	3,6	6,9	11,2	16,1	19,7	19,7	15,2	10,1	5,7	3,2
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-9,9	-8,5	-3,6	1,0	6,7	10,5	10,9	5,6	0,2	-6,1	-8,4
Ortalama yağış (mm)	233,8	176,2	119,9	65,4	50,1	23,4	7,8	8,0	18,6	68,3	138,9	259,0

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[8]

Ekonomi

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Turizm

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 yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretimini Başkenti" olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90'ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye'de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye'de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır.

Endüstri

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.

Ulaşım

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır. Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehiriçi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlere ve Karabağlar'a ulaşım için şehiriçi araçlara ihtiyaç duyulur. Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

5.2.2 MARMARİS İLÇESİ



Marmaris, batısında Datça 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 Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı

Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika uzaklıktadır.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarıyla Marmaris, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nden sonra en bol yağış alan bölgelerindendir ve yıllık yağış miktarı 1200 mm'nin üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek-gökgürültüsü) görülür. Mayıs - Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.

Marmaris ilçesi 30 adet mahalleden oluşmaktadır. Adaköy, Armutalan, Bayır, Beldibi, Bozburun, Camiavlu, Çamdibi, Çamlı, Çetibeli, Çıldır, Gölenye, Hatipirimi, Hisarönü, İçmeler, Karaca, Karşıyaka, Kemeraltı, Orhaniye, Osmaniye, Sarıana, Selimiye, Sinan, Siteler, Söğüt, Taşlıca, Tepe, Turgut, Turunç, Yeşilbelde ve Yeşilova Mahalleleri bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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.

Taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile "**Gelir Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Dükkan Emsalleri

* Emsal-1: Select Gayr.: 0 535 702 93 27

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu zemin katı 160 m² + asma katı 140 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 26.500.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın asma katı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 128.019.-TL/m²)

* Emsal-2: Fi Harita Emlak: 0532 413 78 53

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta konumlu 60 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 9.900.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. Taşınmazın satılamaması durumunda ise aylık kira bedeli için 40.000-45.000 TL istendiği öğrenilmiştir. (Birim değeri 165.000.-TL/m²)

* Emsal-3: Fi Harita Emlak: 0532 413 78 53

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta konumlu 70 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı 6.950.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 99.286.-TL/m²)

* Emsal-4: Mabel Finans Emlak: 0542 417 04 46

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta konumlu 65 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak 5.900.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. Taşınmazın kira bedelinin 30.000 TL olduğu öğrenilmiştir. (Birim değeri 90.769.-TL/m²)

* Emsal-5: Coldwell Banker 360 Plus: 0533 774 02 92

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, zemin katı 200 m², asma katı 200 m² olarak pazarlanan asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 25.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın asma katı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal taşınmaz, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 93.633.-TL/m²)

* Emsal-6: Fi Harita Emlak: 0532 413 78 53

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, bodrum katı 124 m², zemin katı 130 m² olarak pazarlanan depolu dükkan pazarlıklı olarak 16.500.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 106.452.-TL/m²)

Kiralık Dükkan Emsalleri

* Emsal-7: Vefa Gayr.: 0 537 380 05 13

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede, zemin katta konumlu, 35 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak aylık 20.000-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 571.-TL/ay/m²)

* Emsal-8: Marmaris Atasoy Emlak: 0 533 526 27 32

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede, zemin katta konumlu, 80 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak aylık 30.000-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konum bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 375.-TL/ay/m²)

*** Emsal-9: Best Choice Property: 0 539 703 84 72**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede, zemin katta konumlu, 140 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak aylık 100.000-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 714.-TL/ay/m²)

Kapitalizasyon Oranı İçin Kiralık Dükkan Emsalleri

*** Emsal-10: Realty World Yalı Gayr.: 0 535 296 67 49**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede zemin katta konumlu 50 m² olarak pazarlanan dükkanın pazarlıklı olarak 6.500.000-TL bedel ile satılık olduğu ve aylık kira bedelinin 20.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 130.000.-TL/m²-400.-TL/ay/m²)

*** Emsal-11: Rahmet Ayar Real Estate.: 0 536 996 25 70**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede pasaj içerisinde zemin katta konumlu 40 m² olarak pazarlanan dükkanın pazarlıklı olarak 4.500.000-TL bedel ile satılık olduğu ve aynı pasajda 1. katta konumlu 40 m² alanlı dükkanın aylık 15.000 TL bedel ile kiralık olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 112.500.-TL/m²-375.-TL/ay/m²)

*** Emsal-12: Boys Keeys Gayr.: 0 530 972 08 26**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede kapalı çarşıda pasaj içerisinde konumlu, 15 m² zemin kat + 15 m² asma katlı, 2 katlı, toplam 30 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmazın aylık 20.000 TL/ay bedel ile kiralık olduğu ve aynı bölgede dükkanların 4.500.000 TL civarında satılık olduğu görülmüştür. Emsalin üst katı 1/3 oranda alt kata indirgenmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 150.000.-TL/m²- 1.000.-TL/ay/m²)

*** Emsal-13: Realty World Yalı Gayr.: 0 535 296 67 49**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede pasaj içerisinde zemin katta konumlu 40 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmazın pazarlıklı olarak 4.500.000-TL bedel ile satılık olduğu ve aynı pasajda 2. katta 52 m² alanlı dükkanın 10.000 TL bedel ile kiralık olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 112.500.-TL/m²- 192.-TL/ay/m²)

EMSAL KROKİ



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 46 | 125

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Merkezi konumda yer almaları.
- Çatı katından panoramik deniz manzarasının olması.
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması.
- Geniş kullanım alanına sahip olmaları.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Binada kapalı ve açık otopark imkanının olmaması.
- Alışveriş merkezi olarak kullanılmaması.
- Bilinirliğinin düşük olması.
- Marmaris yerel halkı ve Marmaris'e gelen turistlerin alışveriş ve yeme içme alanı olarak genellikle marina kısmında bulunan cafe, restoran ve dükkanları tercih etmeleri.
- Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanım tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle, taşınmazların imar durumu, mimari projesi, çevre özellikleri dikkate alındığında, taşınmazların mevcut halleriyle dükkan/depo olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda satışta olan dükkan nitelikli taşınmazlar incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, manzara, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

TAŞINMAZ KARŞILAŞTIRMATABLOSU (DÜKKAN)							
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
SATIŞ FİYATI		26.500.000 ₺	9.900.000 ₺	6.950.000 ₺	5.900.000 ₺	25.000.000 ₺	16.500.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m2)	397,00	207,00	60,00	70,00	65,00	267,00	155,00
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2)		128.019	165.000	99.286	90.769	93.633	106.452
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Orta Küçük	Küçük
		-15%	-25%	-25%	-25%	-10%	-15%
CEPHE		Benzer	İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Cepheye ilişkin düzeltme		0%	-15%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		20%	20%	35%	35%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-30%	0%	0%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	105.143,52	115.217	115.500	99.286	90.769	98.315	111.774

1 BB Nolu Taşınmazın Zemine İndirgenmiş Alanı Üzerinden Pazar Değeri =	105.000,00 TL/m ² x 397,00 m ²	= 41.685.000,00	= 41.700.000,00
--	--	-----------------	------------------------

1 BB Nolu Taşınmazın Brüt Alanı Üzerinden Pazar Değeri =	66.190,48 TL/m ² x 630,00 m ²	= 41.700.002,40	= 41.700.000,00
--	---	-----------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, hali hazırda satışta olan, zemin katta konumlu dükkanların m² birim satış değerleri 90.000.-TL ile 165.000.-TL aralığında değişmektedir. Birim fiyatlar arasındaki farklılıklar taşınmazların konumları, cepheleri, alanları, yaşları, katlı olup olmamaları ve algılanabilme özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Emsal taşınmazlardan yola çıkılarak, değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında yer alan cadde cepheli 1 numaralı bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Yukarıdaki tabloya göre zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün zemin kata indirgenmiş alanı (bodrum kat 1/5, 1. Kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş, 1 numaralı bağımsız bölümün toplam alanı 397 m² olarak hesaplanmıştır.) üzerinden m² birim değeri 105.000.-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin değerleri hesaplanırken, 1 numaralı bağımsız bölümün değerinden yola çıkılmış, bodrum katta yer alan taşınmazlar için binadaki konumu ve büyüklüğüne göre zemin kat değerinin 1/6'sı ile 1/4'ü oranında; zemin katta yer alan bağımsız bölümler için 1 numaralı bağımsız bölümün zemin kat değerinin %65'i ile %75'i aralığında; diğer katlarda yer alan bağımsız bölümlere ise katı, konumu, büyüklüğü ve cephesine göre 1 numaralı bağımsız bölümün zemin kat değerinin %25'i ile %65 aralığında değer takdir edilmiştir. Buna göre bağımsız bölümlerin toplam Pazar değerleri aşağıda verilen tablodaki gibidir.

PAZAR YAKLAŞIM YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER TABLOSU	
30 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	~170.970.000,00

7.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı kapsamında tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulanacağı gelir kapitalizasyonu uygulanmıştır.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)				
BİLGİ		EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
AYLIK KİRASİ		20.000 ₺	30.000 ₺	100.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m2)		35	80	140
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		571	375	714
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Küçük	Küçük	Küçük
MANZARA	290	Benzer	Benzer	Benzer
KONUM		Benzer	Benzer	Benzer
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		-15%	-15%	-15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	470,54	485,71	318,75	607,14

Pazar Yaklaşım yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda kiralanabilecek olan dükkân nitelikli taşınmazlar incelenerek birim kira değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın zemin katında yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu yapılmış, tabloda belirtilen şerefiye unsurları göz önünde bulundurularak 1 numaralı bağımsız bölümün zemin kat kira birim değeri 470-TL/ay/m² olarak hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazların kat analizi yapılarak bodrum katına zemin katın 1/5 oranı olan 94-TL/ay/m², 1.normal katına zemin katın 1/3 oranı olan 157-TL/ay/m² değer takdir edilmiştir. 2., 3.normal katlar ve çatı katı için ise 1.normal kattan %10 şerefiye düşülerek 141-TL/ay/m² kira değeri takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın kira değeri aşağıda verildiği gibidir.

KİRACI	KAT	BRÜT KİRALANABİLİR ALAN	BRÜT M2 AYLIK KİRA DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
TÜRKİYE İŞ BANKASI	Bodrum	50	94	4.700,00
	Zemin	290	470	136.300,00
	1.Normal Kat	290	157	45.433,33
	TOPLAM			186.433,33
KİRACI	KAT	BRÜT KİRALANABİLİR ALAN	BRÜT M2 AYLIK KİRA DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
AVM MAĞAZALARI	Bodrum	355	94	33.370,00
	Zemin	331	470	155.570,00
	1.Normal Kat	363	157	56.870,00
	2.Normal Kat	653	141	92.073,00
	3.Normal+Çatı Katı	1.131	141	159.471,00
	TOPLAM			497.354,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ				683.787,33

Benzer nitelik ve konumdaki taşınmazların kira değerleri ve Pazar satış değerleri incelenerek bölgesel kapitalizasyon oranı aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere %4,60 ile %6,30 aralığındadır. Hesaplama 1 no'lu bağımsız bölüm niteliğindeki bankanın kapitalizasyon oranı %5,40 seçilmiştir.

DÜKKANLAR İÇİN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		EMSAL-10	EMSAL-4	EMSAL-2
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		25.000 ₺	30.000 ₺	45.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	8%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		23.000 ₺	27.600 ₺	41.400 ₺
ALAN (m2)		50	65	50
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		500	462	900
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		6.000.000 ₺	5.300.000 ₺	9.300.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0540	0,0460	0,0625	0,0534

Bölgede pasaj içerisinde bulunan dükkanların kapitalizasyon oranı aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere %3,20 ile %5,20 aralığındadır. AVM Mağazaları olarak tanımlanmış olan, Mudo City tarafından kullanılan taşınmazların 2.normal katı, 3.normal katı ve çatı katı atıl durumda olup bodrum katı, zemin katı ve 1.normal katı kullanılmaktadır. Taşınmazın kullanılan katları mağaza konseptinde olması, kullanılan alanlar ve vitrin cephesinin uzunluğu dikkate alındığında kapitalizasyon oranı bodrum+zemin+1.normal katlar için %5,40 geriye kalan atıl durumdaki katlar için %4,20 seçilmiştir. Mudo City tarafından kullanılan alanların ağırlıklı ortalaması alınarak kapitalizasyon oranı %4,64 olarak alınmıştır.

NORMAL KATLAR İÇİN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		EMSAL-11	EMSAL-12	EMSAL-13
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		15.000 ₺	20.000 ₺	10.000 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		7%	7%	7%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		13.950 ₺	18.600 ₺	9.300 ₺
ALAN (m2)		40	30	52
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		375	667	192
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		4.000.000 ₺	4.300.000 ₺	3.500.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0419	0,0419	0,0519	0,0319

Taşınmazın Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon oranı formülünden yola çıkarak taşınmazın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

TÜRKİYE İŞ BANKASI İÇİN DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ			
AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	TOPLAM DEĞER
₺186.433,33	₺2.237.200,00	5,40%	₺41.429.629,63
AVM MAĞAZALARI İÇİN DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ			
AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	TOPLAM DEĞER
₺497.354,00	₺5.968.248,00	4,64%	₺128.626.034,48
GENEL TOPLAM			₺170.055.664,11
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			₺170.060.000

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazların toplam Pazar değeri Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri ile bulunmuş, her iki yöntem ile bulunan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

30 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
PAZAR YAKLAŞIMI İLE	GELİR YAKLAŞIMI İLE
₺170.970.000,00	₺170.060.000,00

Her iki yöntem ile bulunan değerler, birbiri ile oldukça yakın ve uyumlu olup, Gelir Yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir Yöntemine göre dikkate alınan koşulların değişebileceği ihtimali göz önüne alınarak, nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerler kabul edilmiş olup, gelir yaklaşımı yöntemi ile bulunan sonuçlar destekleyici nitelikte olmuştur.

7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait gerekli tüm izinler (proje, ruhsat, iskan) alınmıştır.

7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Taşınmazların takyidat bilgilerinin incelemesinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

- Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı'nda" kalmakta olup, bitişik inşaat nizamında, Hmax: 15.00mt (4 kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 20.02.1998 tarih 2549 sayılı yeni yapı ruhsatı, 10.03.2000 tarih 2549 sayılı tadilat ruhsatı, 23.02.2001 tarih 2549 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunduğu görülmüş, ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş ve taşınmaz için yasal süreçler tamamlanmıştır.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazların tapudaki vasfı, fiili niteliği, fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu ana yapı ticaret imarlı parsel üzerinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tapudaki vasfı, fiili niteliği ve fiili kullanım şekli birbiri ile uyumludur.

Taşınmazların, tüm yasal süreçlerinin tamamlanmış olması, tapu kayıtlarında kısıtlayıcı nitelikte bir kayıt olmaması dikkate alınarak; satış kabiliyeti yönünden **“Satılabilir”** nitelikte oldukları kanaatine varılmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla değerleme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri için **170.970.000,00.-TL** (YüzyetmişmilyondokuzyüzyetmişbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
170.970.000,00-TL	205.164.000,00-TL

* 21.06.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.7580.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.8893.-TL'dir.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Berçem ATEŞ ÜLGÜT

Gayrimenkul Değerleme Uzman Yard. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 918038

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334