

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MUĞLA-MARMARİS

MALL MARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Rapor Numarası: İŞGYO-2025-00005



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	15.12.2025
Rapor Tarihi	:	31.12.2025
Rapor Numarası	:	İŞGYO-2025-00005
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyalı Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı “6 Katlı Betonarme Bina”
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri tespiti
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28-28A Marmaris/MUĞLA (UAVT-Adres: 697171148)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.143,55 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	6.399 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kiralanabilir Alanı	:	3.463 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan – bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.3	Marmaris	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	23
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2025

Rapor Numarası : İSGYO-2025-00005

Raporun Türü : Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyalı Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı “6 Katlı Betonarme Bina” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 15.12.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2025 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 01.12.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent /İstanbul

Müşteri Web Adresi: www.isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

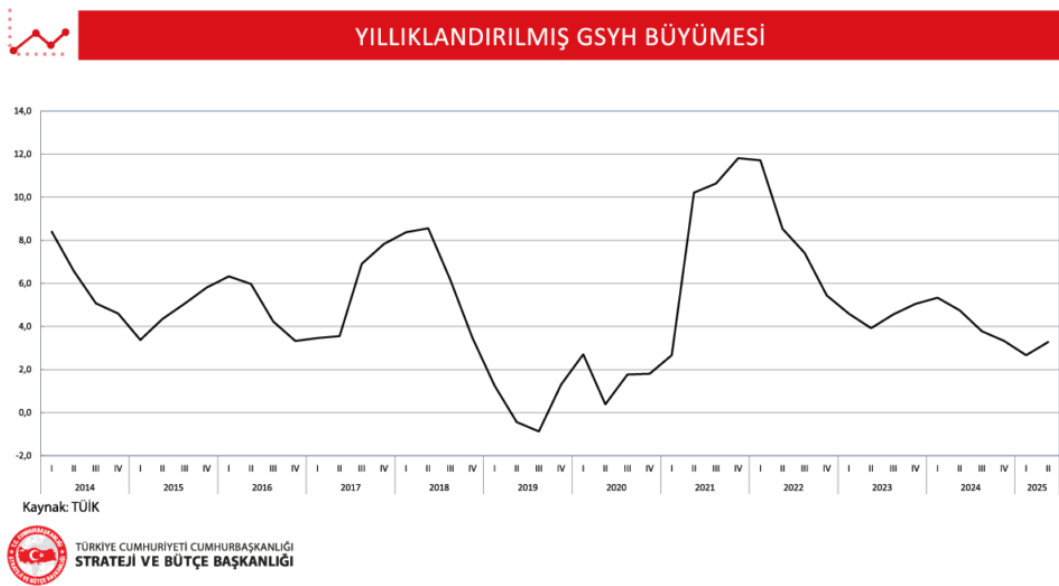
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

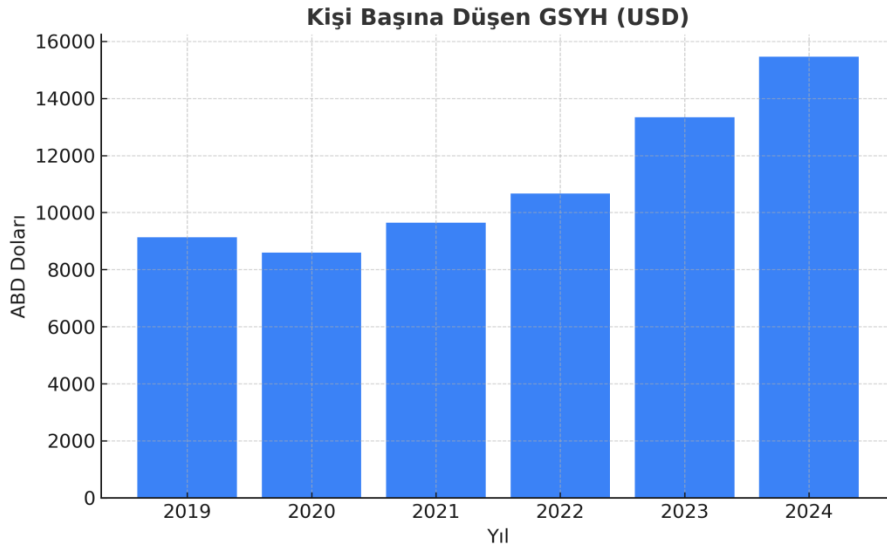
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.



Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022’de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024’te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirden istikrarlı bir artış yakalamıştır.

Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

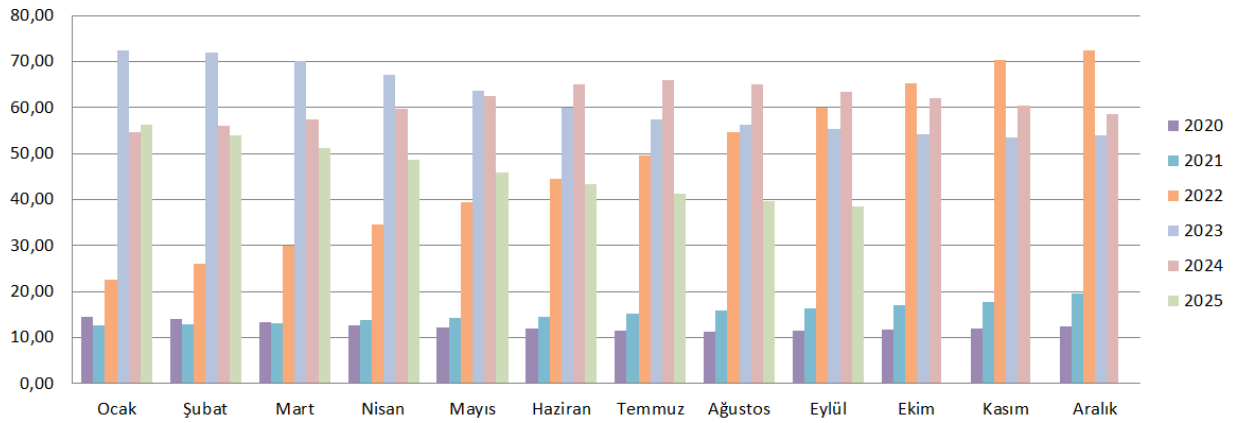
Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki **Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)** oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak **artış eğilimi** göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022’den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır. 2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan **yüksek enflasyonun** etkilerini açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye’nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025’in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye’nin dinamik ve eğitilmiş genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye’nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye’nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ekonomik döngülere en hızlı tepki veren alanlardan biri olmayı 2025 yılında da sürdürmektedir. Hem faiz oranları, döviz kurları, enflasyon gibi makroekonomik faktörler hem de beklentiler, güven algısı, yaşam tercihleri gibi mikro dinamikler sektörün yönünü belirlemektedir. Ekonomideki belirsizlik azaldıkça tüketici güveni artmakta, bu da konut ve yatırım amaçlı gayrimenkul talebine doğrudan yansımaktadır.

2021–2023 döneminde pandeminin etkileri, artan maliyetler ve yüksek enflasyon sektörde dalgalanmalara yol açmıştı. Ancak 2024’ün ikinci yarısından itibaren makroekonomik istikrar adımları, 2025 yılında gayrimenkul piyasasında kısmi bir dengelenme sürecini başlatmıştır. Özellikle faiz oranlarında beklenen gevşeme ve finansmana erişimdeki iyileşmeler, 2025’te sektöre yeni bir ivme kazandırmıştır.

2025 yılı itibarıyla konut fiyatları artmaya devam etse de, önceki yıllara kıyasla fiyat artış hızında belirgin bir yavaşlama gözlenmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre, konut fiyat endeksi 2025’in ilk yarısında bir önceki yıla göre ortalama %32,9 artmıştır. Bu oran, 2023 ve 2024 dönemindeki %70’in üzerindeki artış hızına göre daha dengeli bir tablo ortaya koymaktadır.

Buna karşın, inşaat maliyet endeksi yüksek seyrini korumaktadır. Enerji fiyatlarındaki oynaklık ve ithalata bağımlı inşaat malzemeleri, yeni projelerin maliyetini artırmakta ve yatırım kararlarını geciktirmektedir. Bu nedenle 2025’te birçok geliştirici, lüks ve üst segment projelere yönelerek maliyet baskısını kâr marjıyla dengelemeye çalışmaktadır.

Konut talebinin coğrafi dağılımı da değişim göstermektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri ön planda olurken, Antalya, Muğla, Balıkesir gibi bölgelerde yabancı alımlarının etkisiyle ikinci konut talebi canlı kalmıştır. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde dönüşüm projeleri 2025 yılında yeniden hız kazanmış, bu da sektörde inşaat faaliyetlerini desteklemiştir.

2025’in dikkat çeken eğilimlerinden biri de teknoloji ve sürdürülebilirlik odaklı projelerin yükselişidir. Akıllı bina sistemleri, enerji verimliliği yüksek yapılar ve çevre dostu sertifikalı projeler hem yerli hem yabancı yatırımcılar açısından rekabet avantajı yaratmaktadır. Dijitalleşme, gayrimenkul alım-satım süreçlerini kolaylaştırmış; sanal turlar, dijital tapu işlemleri ve çevrimiçi kredi platformları sektörde standart hâline gelmiştir.

Yabancı yatırımcı ilgisi 2025 yılında da sürmekle birlikte, küresel ekonomik koşullar ve vize-vatandaşlık politikalarındaki değişiklikler nedeniyle 2024'e kıyasla daha temkinli bir eğilim görülmektedir. Ancak döviz bazında değerini koruyan Türk gayrimenkul piyasası, özellikle Orta Doğu, Rusya ve Avrupa'daki yatırımcılar açısından hâlâ cazip konumdadır.

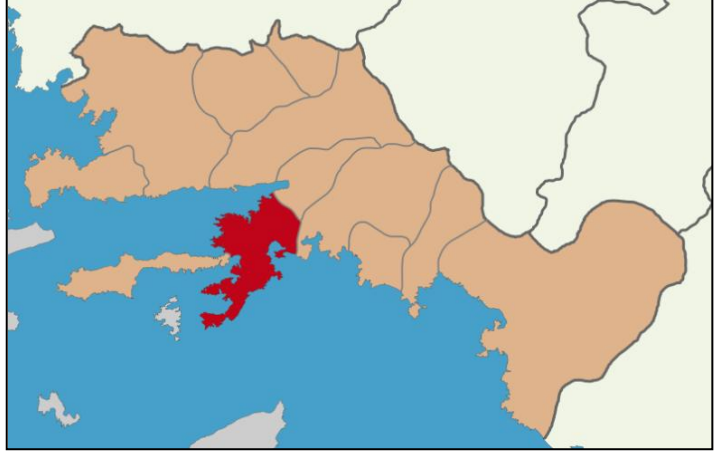
Önümüzdeki dönemde, gayrimenkul sektörünün seyrini belirleyecek ana unsurlar; faiz politikası, maliyet yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve ekonomik güven endeksi olacaktır. Faizlerin düşüş trendini sürdürmesi ve finansman koşullarının iyileşmesi durumunda 2025'in ikinci yarısında satışların daha da artması beklenmektedir.

Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü 2025 yılında daha dengeli ancak temkinli bir büyüme sürecine girmiştir. Genç nüfus, artan şehirleşme oranı, dijital dönüşüm ve sürdürülebilir projelere olan talep, sektöre uzun vadede güçlü bir potansiyel sunmaktadır. Bununla birlikte, yüksek maliyetlerin ve gelir-fiyat makasının daralmasının kontrol altına alınmaması hâlinde, sektörün orta vadeli sürdürülebilirliği açısından riskler devam edecektir.

4.3 Marmaris

Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. Batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir.

Marmaris Türkiye'nin en popüler turizm merkezlerinden biridir. Ege ve Akdeniz'in buluştuğu noktada yer alan Marmaris, doğal güzellikleri, koyları, tarihi yapıları ve canlı gece hayatıyla ünlüdür.



İlçenin ekonomisi büyük ölçüde turizme dayalıdır. Özellikle yaz aylarında yerli ve yabancı turistlerin akınına uğrayan Marmaris, mavi bayraklı plajları, lüks otelleri ve yat limanlarıyla dikkat çeker. İçmeler, Turunç, Selimiye ve Bozburun gibi bölgeler, doğa ile iç içe tatil yapmak isteyenler için popüler destinasyonlardır.

Tarihi açıdan da zengin olan Marmaris, Osmanlı dönemine ait Marmaris Kalesi ve antik dönemden kalma Physkos kalıntılarıyla geçmişe ışık tutar. Ayrıca, çevresinde yer alan Sedir Adası ve Kleopatra Plajı, kumları ve tarihi kalıntılarıyla ziyaretçi çekmektedir.

Doğa tutkunları için de birçok aktivite sunan Marmaris, tekne turları, su sporları, dalış, doğa yürüyüşleri ve jeep safari gibi etkinliklerle ziyaretçilerine unutulmaz anlar yaşatır. Akdeniz ikliminin etkisinde olan bölge, yılın büyük bir kısmında ılıman bir havaya sahiptir, bu da Marmaris'i dört mevsim turizm açısından cazip kılmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Muğla İli Marmaris ilçesinde Marmaris merkezden İçmeler istikametine doğu devam eden yer alan Atatürk Caddesi üzerinde yer almaktadır

Cadde üzerinde genellikle zemin + 3 normal katlı oteller veya zemin katları dükkân olarak kullanılan konut nitelikli yapılaşma vardır. Cadde Marmaris sahil yolunda olduğundan ve şehir merkezinde yer aldığından ticari hareketlilik, araç ve yaya yoğunluğu yüksektir.

Taşınmaz Marmaris meydanına yaklaşık 500 m, Kemeraltı Çarşısı'na yaklaşık 700 m, Marmaris Belediyesi'ne yaklaşık 2 km, Netsel Marina'ya yaklaşık 2,5 km mesafededir.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Muğla
İlçesi	Marmaris
Mahallesi	Kemeraltı
Mevkii	Uzunyalı
Ada No	432
Parsel No	7
Yüzölçümü	1.143,55m ²
Niteliği	6 Katlı Betonarme Bina

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayı aşağıda verilmiştir

BB No	Kat	Niteliği	Arsa Payı			Sahibi
1	Bodrum+ Zemin+1	Banka	21654	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	Bodrum	Sinema	7500	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	Bodrum	İşyeri	833	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	Bodrum	Dükkan	790	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	Bodrum	Dükkan	434	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	Bodrum	Dükkan	581	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	Bodrum	Dükkan	804	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	Bodrum	Dükkan	890	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	Zemin	Dükkan	9754	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10	Zemin	Dükkan	682	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
11	Zemin	Dükkan	976	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
12	Zemin	Dükkan	901	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
13	1.Normal	Dükkan	6513	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
14	1.Normal	Dükkan	3948	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
15	1.Normal	Dükkan	901	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
16	1.Normal	Dükkan	1005	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
17	2.Normal	Dükkan	4091	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
18	2.Normal	Dükkan	2688	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
19	2.Normal	Dükkan	2907	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
20	2.Normal	Dükkan	2943	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
21	2.Normal	Dükkan	3004	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
22	2.Normal	Dükkan	3937	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
23	2.Normal	Dükkan	915	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
24	2.Normal	Dükkan	983	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
25	3.Normal	Dükkan	5950	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
26	3.Normal	Restoran	3326	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
27	3.Normal	Dükkan	915	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
28	3.Normal	Dükkan	994	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
29	3.Kat+ Çatı Kat	Restoran	15665	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
30	3.Kat+ Çatı Kat	Restoran	10149	/	11633	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü webtapu sisteminden müşteri tarafından de temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 17.04.2001
- Marmaris Kadastro Mah. 2023/74 E. Dosyasında Davalıdır. 01.08.2023 tarih, 10930 yevmiye numarası ile
- Marmaris Kadastro Mahkemesi'nin 09.10.2023 tarih 2023/74 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 09.10.2023 tarih, 14229 yevmiye numarası ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu bağımsız bölümler son üç yılda alım satıma konu olmamıştır. Taşınmazların bulunduğu parselde 01.08.2023 tarihinde 3402 S.Y'nın 22/A Maddesi gereğince kadastro yenileme çalışması yapılmış, taşınmazların bulunduğu parsel 119 Ada 24 Parsel iken 432 Ada 7 Parsel olarak değişmiştir. Ayrıca parsel yüzölçümü 1.166,33 m² iken, 22/A Maddesi uygulaması sonucu 1.143,55 m² olarak değişmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların beyanlar hanesinde “davalıdır” belirtmesi mevcut olup Kadastro Mahkemesinde davalı olduğuna dair şerhe ilişkin müşteri tarafından iletilen açıklama aşağıdaki gibidir;

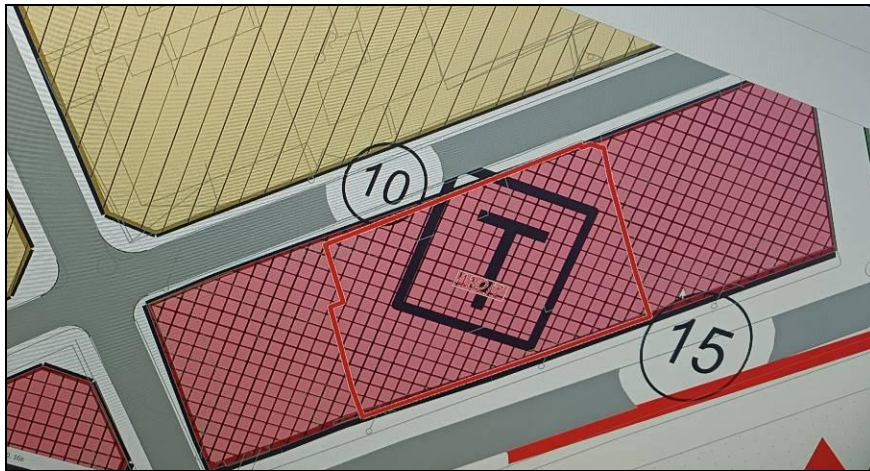
“Kadastro (Tespit İtiraza İlişkin) Davası. Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi/Köyü, Uzunyalı Mevkii eski 119 yeni 432 Ada; eski 24 yeni 7 parsel no'lu (askıda), 6 katlı betonarme bina niteliğindeki; 1.166,33 m² yüzölçümlü, İŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmaz hakkında; 05.05.2023 tarihinde Muğla Kadastro Müdürlüğü tarafından askıya çıkarılan Kadastro Tutanaklarına askı süresi içinde itirazlarımız sunulmuş, tespitten öncekinaynı 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 Uyapa 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, itiraz ve beyanımız mahkemesine sunulmuştur. 26.06.2024 tarihli 2023/74E. 2024/90K. sayılı Gerekçeli Karar ile davanın reddine istinaf yolu açık olarak karar verilmiş, 18.07.2024 tarihinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 14.10.2024 tarihli İzmir BAM 16. Hukuk Dairesi 2024/2003E. 2024/1416K sayılı İstinaf Kararıyla dosyanın eksik hususların değerlendirilmesi için ilk derece mahkemesine geri çevrilmesine karar verilmiştir.' İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 16. HD 2025/161E. sayılı dosyada istinaf incelemesi devam etmektedir.

Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazların bulunduğu parsel 03.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, Yençok: 15.00 m (4 kat) yapılaşma koşullu ticaret alanında kalmaktadır



Plan Notlarına Göre Ticaret Bölgeleri (T, TI ve Tick):

- Bu bölgede; ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel-sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.
- Minimum ifraz 400 m²'dir. Parselin minimum cephesi 12 m. olacaktır. 2 katlı yapılarda Yençok=8.00 m., 3 katlı yapılarda Yençok=11.50 m., 4 katlı yapılarda Yençok=15.00 m. dir. Asma kat yapılması halinde kat yüksekliklerine + 1.00 m. ilave edilir.
- Planın onama tarihinden önce planlama alanı içerisinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış planlara göre ifrazı yapılmış olan parsellerde; bu planda belirtilen yapılaşma koşullarına uygun yapı yapılabilmesi halinde mevcut imar parseli korunacaktır.
- Yol boyu ticaret olarak belirlenen ve planda ön çekme mesafesi belirtilmeyen adalarda yapılar yoldan cephe alan parsel sınırından 5 m. çekilerek yapılacaktır.
- Yol kenarlarında ticaret kullanışlı yapı alanlarında zemin üstü katlarda ticaret, otel, motel veya pansiyon amaçlı yapılar yapılabilir.

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu 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 yap kullanma izin belgesi
- 27.04.2020 tarih M2848634A302E numaralı enerji kimlik belgesi. (B sınıfı)

Bulunmaktadır.

Gayrimenkuller için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak, onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul için; yapı kullanım izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat
Yaşı	:	~24
İnşaat Alanı	:	6.399 m ² m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Var
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	2 Adet 400 kg Kapasiteli Müşteri Asansörü 1adet 630 kg Kapasiteli Yük Asansörü
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu bina alışveriş merkezi olarak tasarlanmıştır.
- Bina bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşmaktadır.
- Binada farklı kat ve büyüklüklerde 30 adet işyeri bulunmaktadır
- Bina Atatürk Caddesi cepheli olup mağaza ve dükkân girişleri zemin kattan Atatürk Caddesi üzerinden yapılmaktadır.
- Binanın zemin katında yer alan ve hâlihazırda banka şubesi olarak kullanılmakta olan 1 No'lu bağımsız bölümün bodrum katı brüt yaklaşık 50 m², zemin katı ve 1.nomal kat her biri yaklaşık 290 m² alanlı olup toplam yaklaşık 630 m² alanlıdır.
- Projesine göre binanın bodrum katında 1 numaralı bağımsız bölüm olan banka kullanımında olan alan ile birlikte, 2 numaralı bağımsız bölüm olan sinema, 3 numaralı bağımsız bölüm olan büfe, 4-5-6-7- ve 8 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- 2 bağımsız bölüm numaralı sinema, 3 bağımsız bölüm numaralı büfe, 24 adet dükkân ve 3 adet restoran bir bütün olarak kiracısı tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır
- Zemin katta 1 no'lu dükkân, 9-10-11-12 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- 1. Normal katta 1 numaralı bağımsız bölüme ait kısım ile birlikte 13-14-15-16 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır.
- 2. Normal katta 17-18-19-20-21-22-23-24 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır.

- 3. Normal katta 25 numaralı dükkân nitelikli, 26 numaralı restoran nitelikli bağımsız bölümler ile birlikte 29 numaralı restoran nitelikli bağımsız bölüme ait alan bulunmaktadır.
- Çatı katında 29 ve 30 numaralı restoran nitelikli bağımsız bölümlere ait alanlar bulunmaktadır.
- Mevcut durumda bodrum + zemin ve 1. Normal katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm kiracısı tarafından banka olarak kullanılmaktadır.
- Mağazanın zemin katı, 1. Normal katın bir kısmı ve bodrum kat kiracısı tarafından aktif olarak kullanılmakta olup 2. Normal kat, 3. Normal kat ve çatı katında yer alan alanlar mevcut durumda aktif olarak kullanılmaktadır.
- Mağaza kullanımında olan alanda 2 adet yolcu 1 adet yük asansörü bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi kısmen granit kısmen cam giydirme yapılmıştır.
- Taşınmazlarda taşıyıcı unsuru etkilemeyen dekorasyon çalışmaları ve bölümlendirmeler yapılmış olup bu çalışmalar 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

1 No'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Diğer bağımsız bölümler kiracısı tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Taşınmazların bulunduğu bina Marmaris merkezde yer almaktadır.
- Bölgede ticari hareketlilik yüksektir.
- Panoramik deniz manzarasına sahiptir.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım kolaydır.

Zayıf Yönler

- Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık 24 yıllık binadır.
- Sınırlı alıcı kitlesi bulunmaktadır.
- Otopark alanı bulunmamaktadır.
- Alışveriş merkezinde boşluk oranları yüksektir.

Fırsatlar

- Taşınmazın yakın çevreden görülebilirliği yüksektir.
- Taşınmazların bulunduğu bina Atatürk Caddesi'ne ve sahile cepheli olup her zaman tercih edilebilecek bir konumda yer almaktadır.

Tehditler

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmış olup bu durumun uzun sürmesi halinde gayrimenkul değerleri ve satışları olumsuz etkilenebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların dükkân nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı, yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ortak temel özelliklere sahip işyerleri dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, büyüklüğü, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Konu taşınmazın bulunduğu binada konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek nitelikte dükkân/mağaza emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

Satılık İşyeri Emsal Listesi							
Emsal	Konum	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	İstenen Fiyat	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Özellik
1	Marmaris Çarşı	240	180	29.500.000 TL	163.889 TL	Mal Sahibi 0507 609 00 48	120 m ² zemin kat 120 m ² asma kat kullanımı olan dükkan
2	Tepe Mahallesi	80	80	15.500.000 TL	193.750 TL	Ahmet Ayar Real Estate 0 (542) 463 10 66	Çarşı içerisinde yaya yoğunluğunun yüksek olduğu noktada tek katlı dükkan
3	Çıldır Mahallesi	34	34	8.250.000 TL	242.647 TL	Vefa Gayrimenkul 0 (252) 417 00 66	Sahile inen yol üzerinde tek katlı dükkan
4	Kemeraltı Mahallesi	60	45	11.500.000 TL	255.556 TL	Compass Estate 0 (535) 289 38 96	Marinaya yakın zemin 30 m ² , asma kat 30 m ² dükkan
5	Kemeraltı Mahallesi	120	120	59.500.000 TL	495.833 TL	Compass Estate 0 (535) 289 38 97	Oteller bölgesinde ana cadde üzerinde denize çok yakın sahile 2. binada tek katlı dükkan.

Emsallerde asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	29.500.000	15.500.000	8.250.000	11.500.000	59.500.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	5%	30%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	26.550.000	13.950.000	7.425.000	10.925.000	41.650.000
Büyüklik (m ²)	180	80	34	45	120
Birim m ² Değeri	147.500 TL	174.375 TL	218.382 TL	242.778 TL	347.083 TL
Konum Düzeltmesi	20%	10%	-5%	-10%	-35%
Büyüklik Düzeltmesi	-5%	-15%	-20%	-20%	-15%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-5%	-25%	-30%	-50%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	169.625 TL	165.656 TL	163.787 TL	169.944 TL	173.542 TL
Ortalama	168.511 TL				

Banka olarak kullanılan 1 no'lu dükkân için birim metrekare değeri 168.511 TL/m² olarak belirlenmiş, olup binadaki diğer bağımsız bölümler kat, cephe büyüklik gibi faktörlere bağlı olarak şerefiyelendirilmişlerdir. Buna göre taşınmazların Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

30 Adet Bağımsız Bölüm	
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Şerefiyeli Toplam Değer	278.727.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık işyeri emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

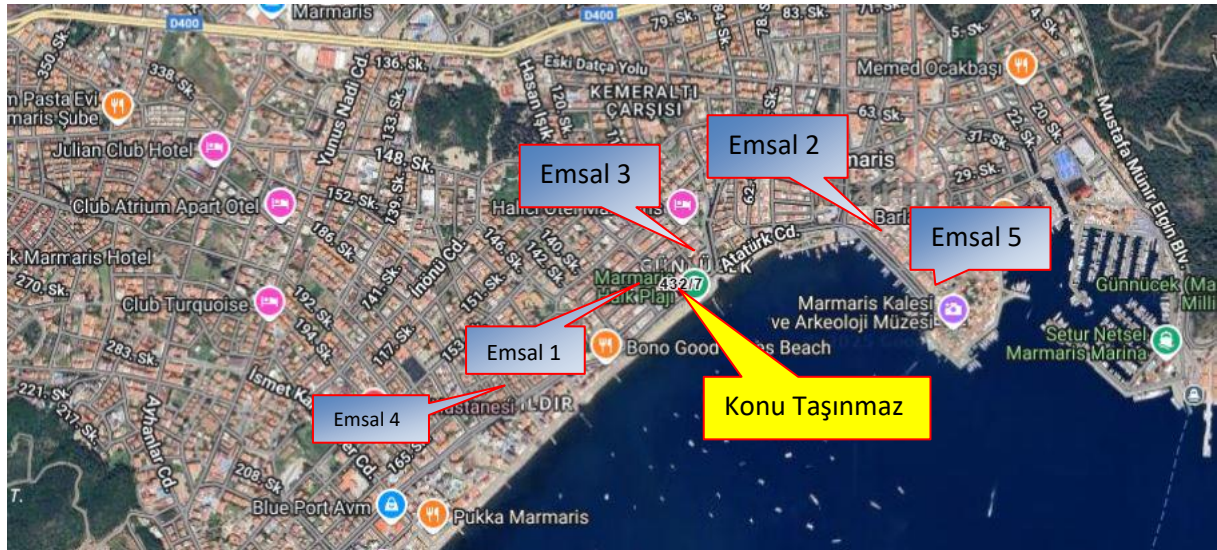
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkullerin birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ticari mülkler olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Kiralık İşyeri Emsal Listesi							
Emsal	Konum	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	İstenen Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Özellik
1	Kemeraltı Mahallesi	70	70	45.000 TL	643 TL	Cihat Emlak 0 (532) 165 07 38	Merkeze yakın tek katlı dükkan (kira yıllık peşin talep ediliyor)
2	Tepe Mahallesi	110	110	75.000 TL	682 TL	TT Gayrimenkul 0 (554) 429 70 43	Sahile 100 m ² mesafede tek katlı dükkan
3	Kemeraltı Mahallesi	195	195	200.000 TL	1.026 TL	Açı İç Mimarlık 0 (532) 577 68 59	Zeminde 195 m ² deniz manzaralı, önü açık dükkan
4	Çıldır Mahallesi	70	53	45.000 TL	857 TL	Cihat Emlak 0 (532) 165 07 38	Yaklaşık 25 yıllık, zeminde 35 m ² , üst katı 35 m ² iki katlı dükkan
5	Atatürk Meydanı	300	225	490.000 TL	2.178 TL	Smart Yatırım 0 (532) 325 57 22	Kordonda kapalıçarşı girişinde tabela değeri yüksek deniz manzaralı 2 katlı dükkan

Emsallerde asma katlar 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal tabloda yer alan taşınmazlara konum, yaş, inşaat kalitesi, büyüklük, dekorasyon vs. düzeltmelere tabi tutulmuştur. 1 No'lu emsal için istenen kira yıllık peşin olduğundan pazarlık payı negatif yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Bedeli	45.000 TL	75.000 TL	200.000 TL	45.000 TL	490.000 TL
Pazarlık Payı	-10%	5%	10%	10%	25%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	49.500 TL	71.250 TL	180.000 TL	40.500 TL	367.500 TL
Büyüklük (m ²)	70	110	195	53	225
Birim Kira	707,14	647,73	923,08	771,43	1.633,33
Konum Düzeltmesi	20%	25%	-20%	15%	-50%
Bina Yaşı/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	-20%	-15%	-5%	-20%	-5%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	10%	-25%	-5%	-55%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kira(TL)	707	713	692	733	735
Ortalama	716 TL				

1 no'lu dükkân zemin kat birim metrekare kira değeri 716 TL/m² olarak belirlenmiş, olup binadaki diğer bağımsız bölümler mevcut kullanımları dikkate alınarak katlara göre 1/5 ve 1/3 oranında şereflendirilmişlerdir. 2 ve 3.normal katlar ile çatı kat için 1.normal kattan %10 şerefiye düşülerek kira değeri belirlenmiştir.

Buna göre hazırlanmış kira değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KULLANIM	Kat	Alan m2)	Birim m² Kirası	Aylık Kira
BANKA	Bodrum Kat	50	143	7.000 TL
	Zemin Kat	290	716	208.000 TL
	1.Normal Kat	290	239	69.000 TL
	BANKA KİRA DEĞERİ			284.000 TL
	Kat	Alan m2)	Birim m² Kirası	Aylık Kira
MAĞAZA	Bodrum Kat	355	143	51.000 TL
	Zemin Kat	331	716	237.000 TL
	1.Normal Kat	363	239	87.000 TL
	2.Normal Kat	653	215	140.000 TL
	3.Normal Kat+ Çatı Katı	1.131	215	243.000 TL
	MAĞAZA KİRASI			758.000 TL
TOPLAM PAZAR KİRASI				1.042.000 TL

- Satılık emsal tablosunda yer alan 1 No'lu emsalin aylık 90.000 TL ile 100.000 TL arası kira gerisinin olabileceği beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı satış fiyatı 26.550.000 TL olup kira değeri 95.000 TL/ay olarak kabul edilmiştir. Buna göre 26 550.000 TL/95.000 TL = 279 ay
- Satılık emsal tablosunda yer alan 2 No'lu emsalin aylık 50.000 TL kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı satış fiyatı 13.950.000 TL olup Buna göre 13.950.000 TL/50.000 TL = 279 ay

Yukarıdaki veriler ışığında kapitalizasyon oranı %4,5 olarak kabul edilmiştir. Buna göre taşınmazların gelir yaklaşımı ile hesaplanan değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

Gayrimenkulün Değeri = Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
Banka	284.000 TL	3.408.000 TL	0,045	75.733.333 TL
Mağazalar	758.000 TL	9.096.000 TL	0,045	202.133.000 TL
TOPLAM	1.042.000 TL	12.504.000 TL		277.866.333 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri “Raporumuzun 6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 1.042.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazların değeri aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	278.727.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	277.866.000 TL

Gayrimenkullerin gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri birbirine yakın olup kapitalizasyon oranının pazarlık paylarına göre değişebilmesi ve pazar yaklaşımında kullanılan emsal verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 25.06.2025 tarihinde İSGYO-2025-00001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “işyeri” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	278.727.000 TL
KDV Dâhil	334.472.400 TL

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Ekrem KAYA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 902948

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
2. Vaziyet Planı
3. Kat Planı
4. Kesitler
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Enerji Kimlik Belgesi
8. Fotoğraflar
9. Değer Tablosu
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri
12. Tapu Fotokopileri
13. Tapu Kayıt Örnekleri