

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-202400006

RAPOR TARİHİ: 26.12.2024

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	21
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	22
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	35
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	35
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	42
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	48
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	48
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	48
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	48
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	49
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	50
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	52
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	52
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	52
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	53
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	56
7.5 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	57
7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	57
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	57
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	58
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	58
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	58
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER).....	59

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	01.11.2024 – 2024-009
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	26.12.2024 / ISGYO-202400006
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 m (4 kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
PAZAR DEĞERİ (TL)	205.365.000,00-TL
KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ	246.438.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	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 26.12.2024, rapor no: ISGYO-202400006'dır.

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: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 28.11.2024, değerlendirme bitiş tarihi 23.12.2024'tür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 01.11.2024 tarihli ve 2024-009 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 01.11.2024 tarihli ve 2024-009 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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 24.06.2024 tarihli ISGYO-202400002 numaralı rapor hazırlanmıştır.

Hazırlanan rapor içeriğinde değerlendirme konusu tüm taşınmazlar için 170.970.000,-TL değer takdir edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

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 4 | 129

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, 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 değerlendirme 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 %38,86'dır.

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 A.Ş. (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 05.12.2024 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 (DEVREDİLEBİLİMLİNE 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 05.12.2024 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.

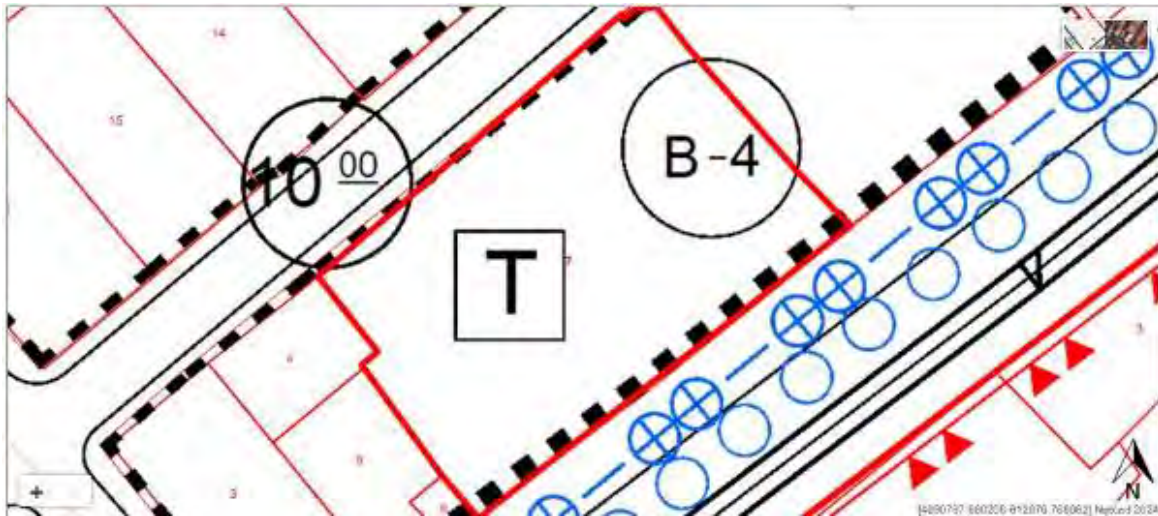
Kadastro Mahkemesinde davalı olduğuna dair şerhe ilişkin kurum tarafından iletilen açıklama aşağıdaki gibidir;

“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, 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.”

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 alanlı, 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.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

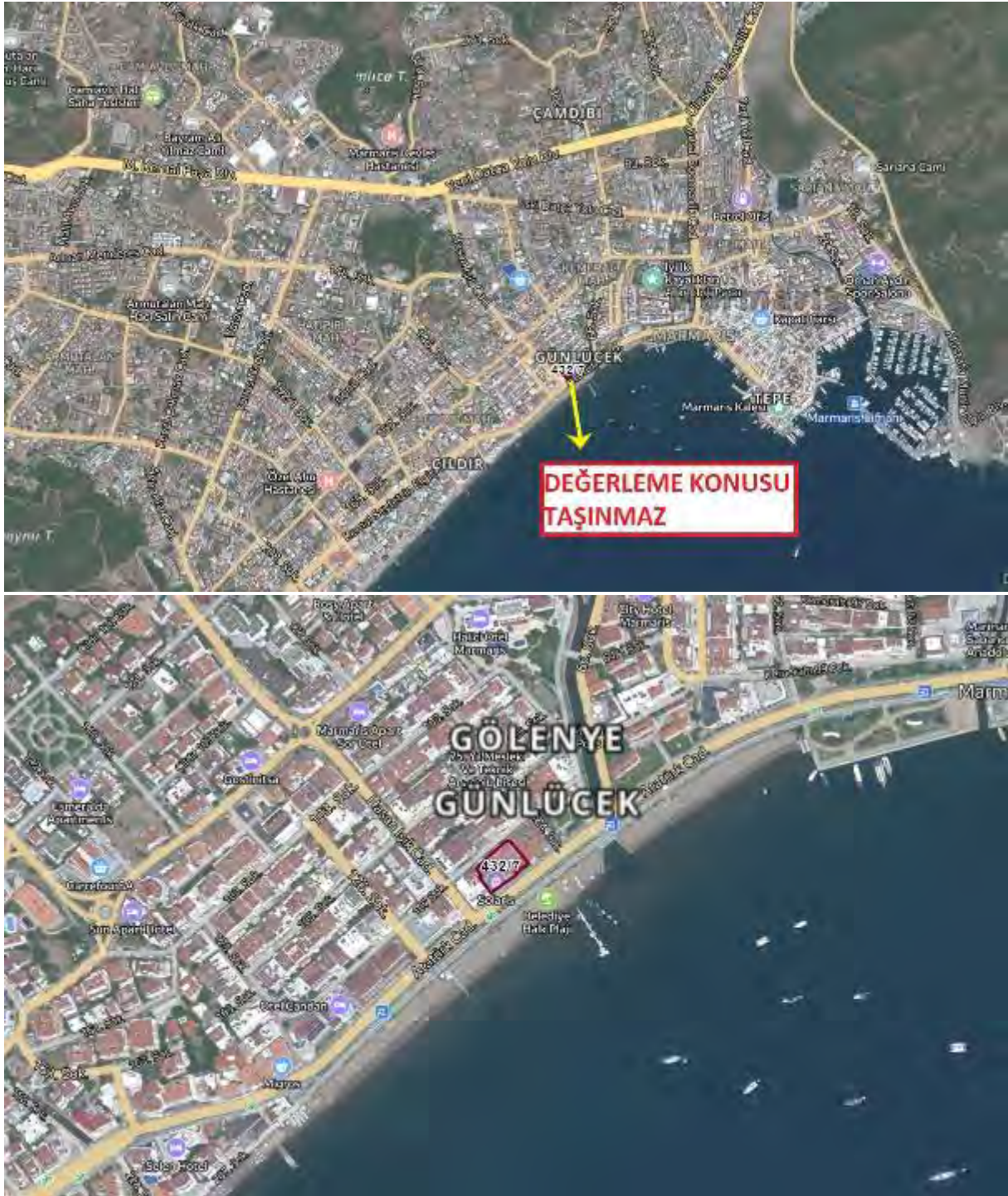
Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden ekspertiz tarihinde alınan şifahi bilgiye göre son üç yıl içinde bölgenin imar planında herhangi bir değişiklik olmamış ve parselin herhangi bir kamusal alan terki bulunmamaktadır. Ancak taşınmaz için 01.08.2023 tarihinde 3402 S.Y'nın 22/A Mad. Gereğince kadastro 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.

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 | 129

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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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 konumludur. 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.

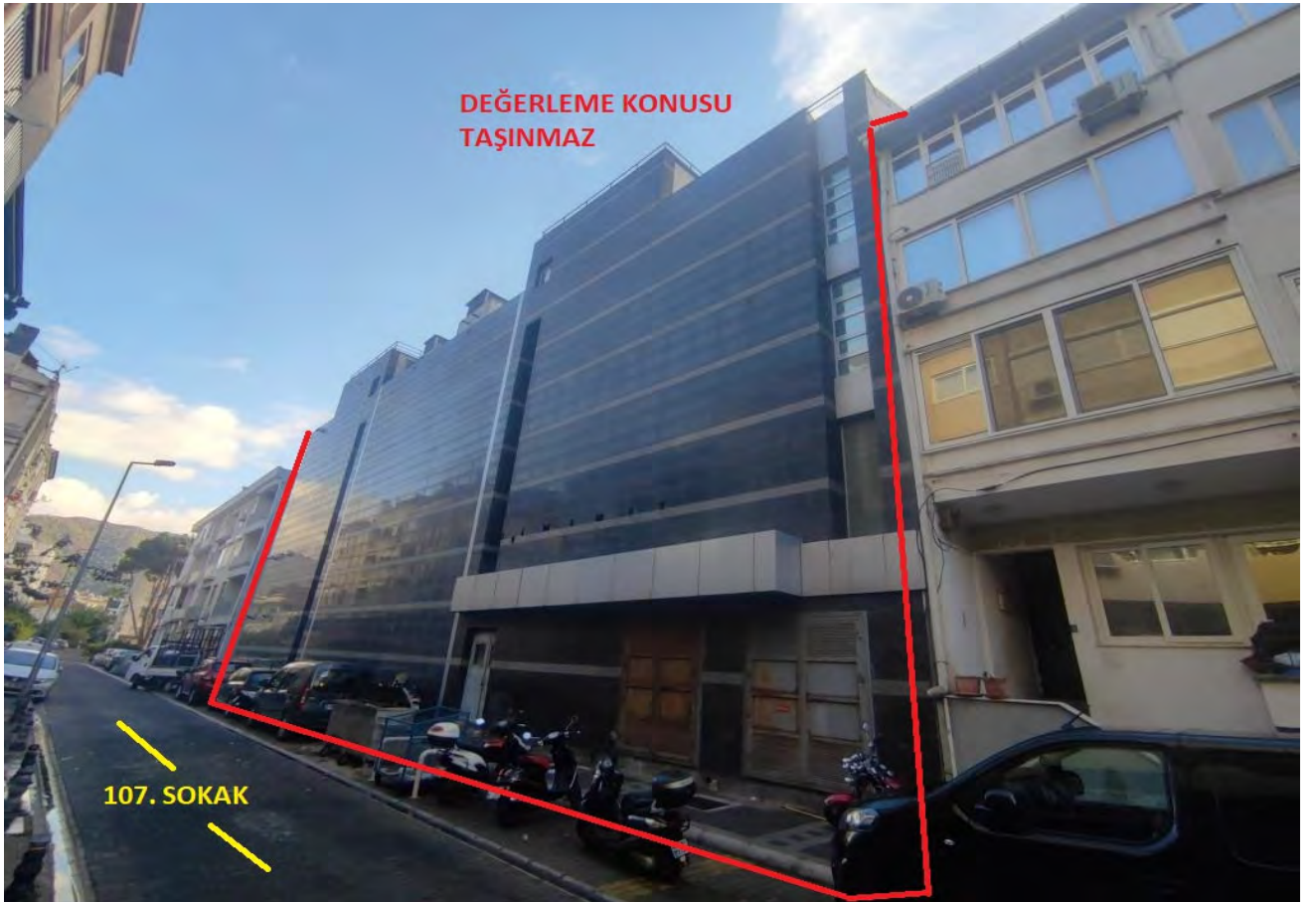
29 No'lu Bağımsız Bölüm: Değerlemeye konu 29 bağımsız bölüm numaralı “Restorant” nitelikli taşınmaz binanın 3.normal katında, AVM giriş holüne göre sağ arka tarafta konumludur. Taşınmazın 3.normal katı brüt yaklaşık 118 m², çatı katı brüt yaklaşık 285 m² kullanım alanına sahip olup yaklaşık 110 m² açık 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





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 İTİBARI İLE 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.

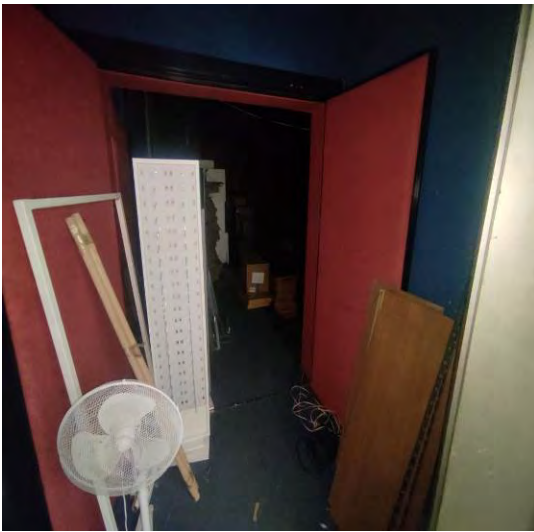
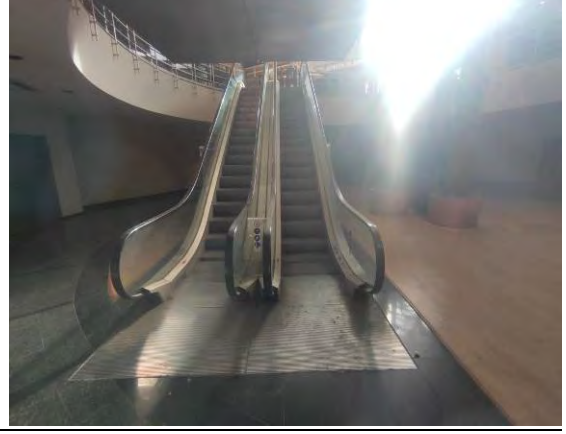
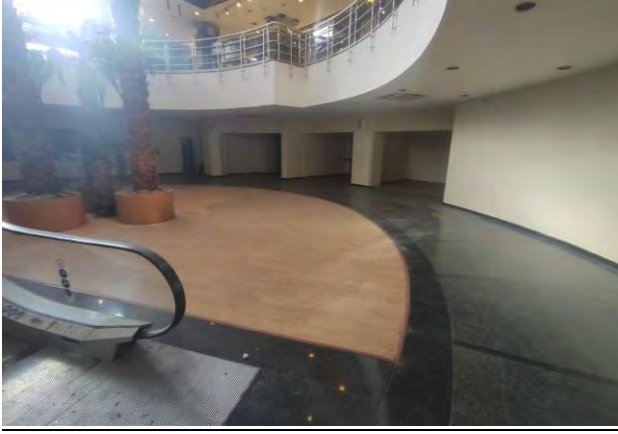
4.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

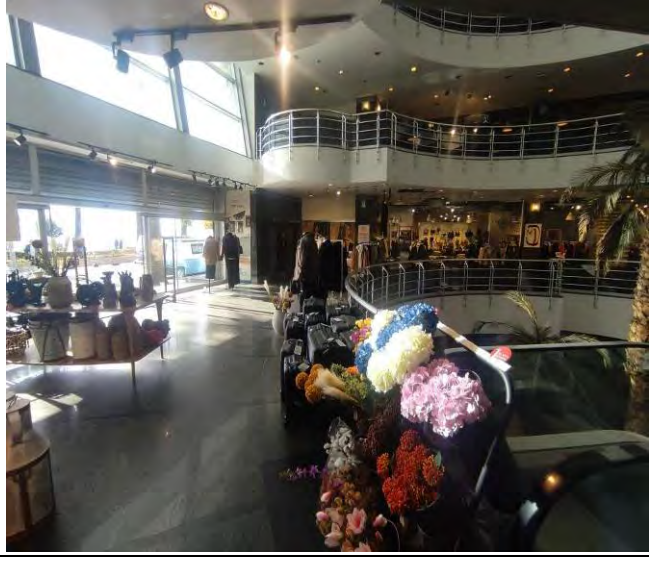
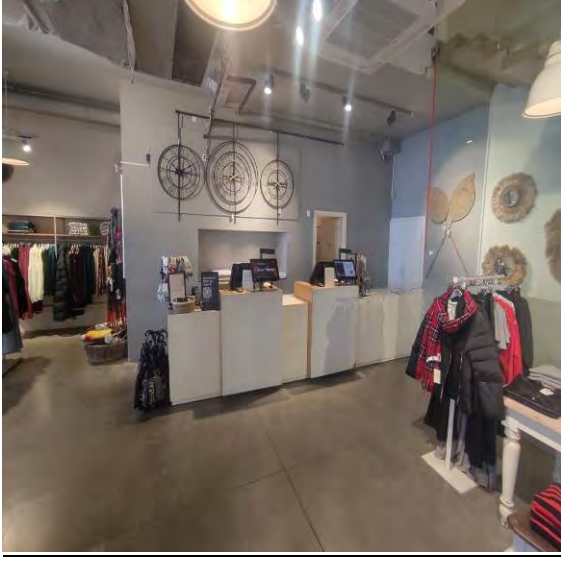
Mudo City Tarafından Kullanılan Bölümler

1.Bodrum Kat



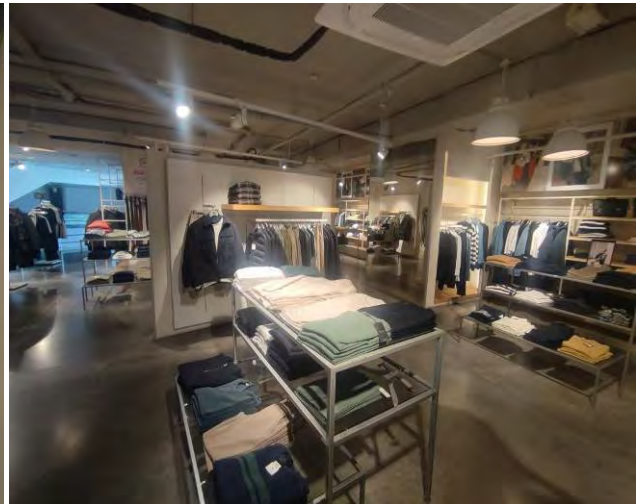
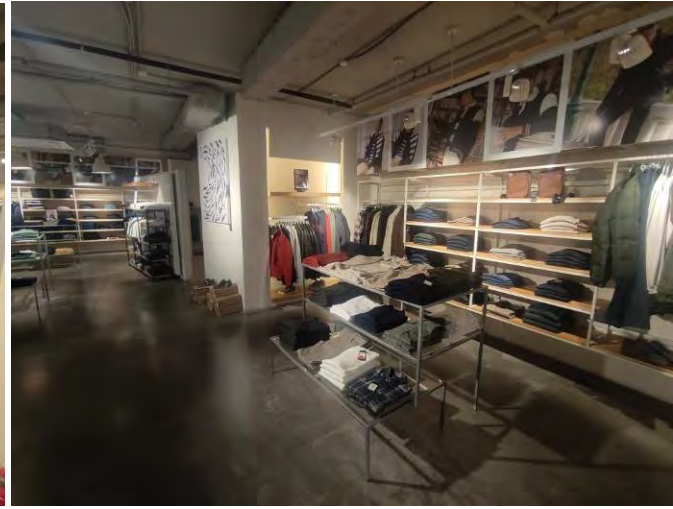
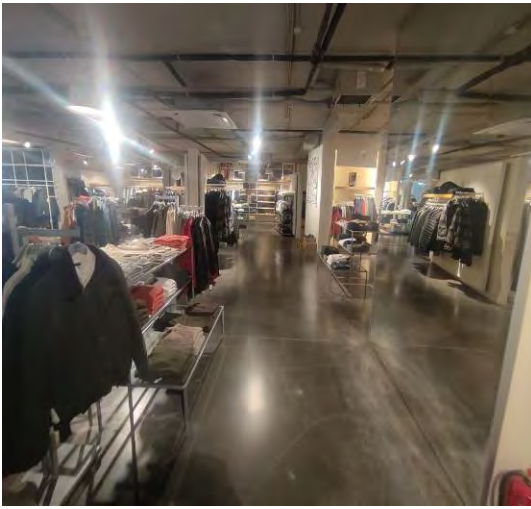


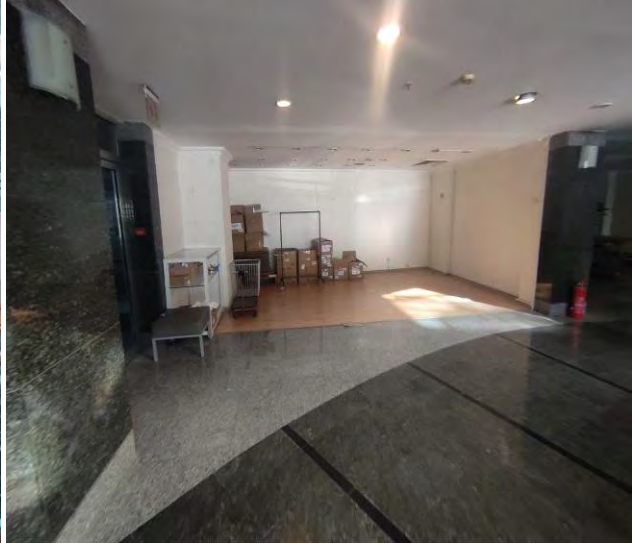
Zemin Kat



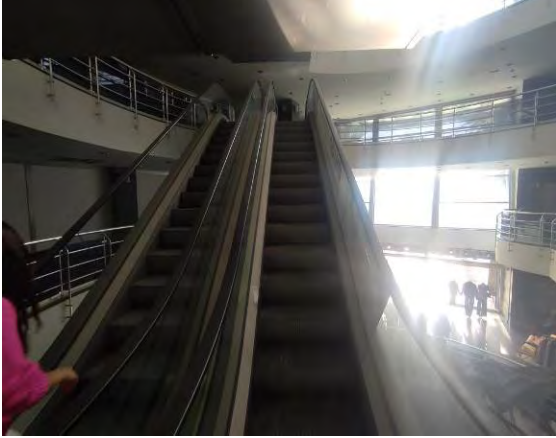


1.Normal Kat



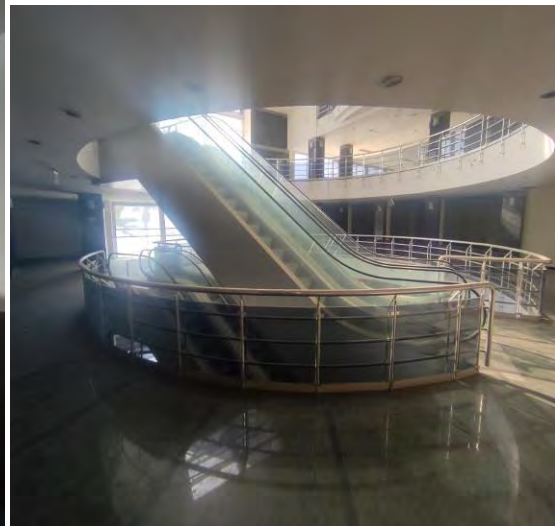
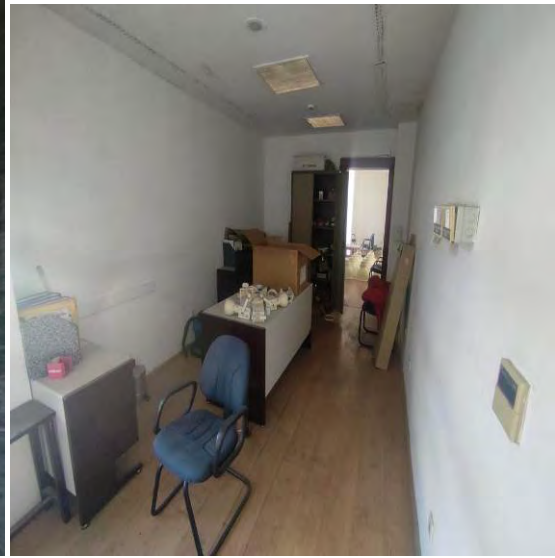
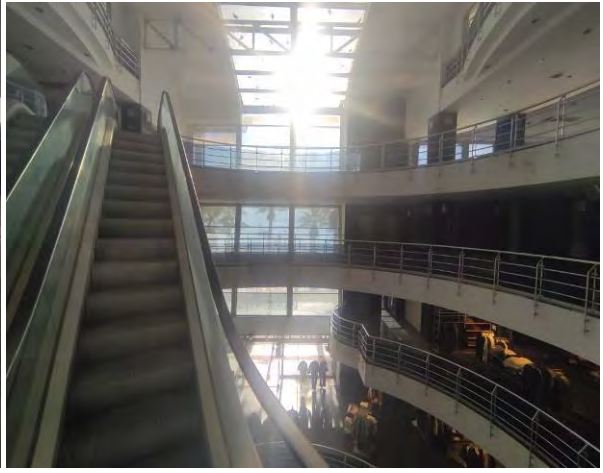


2.Normal Kat



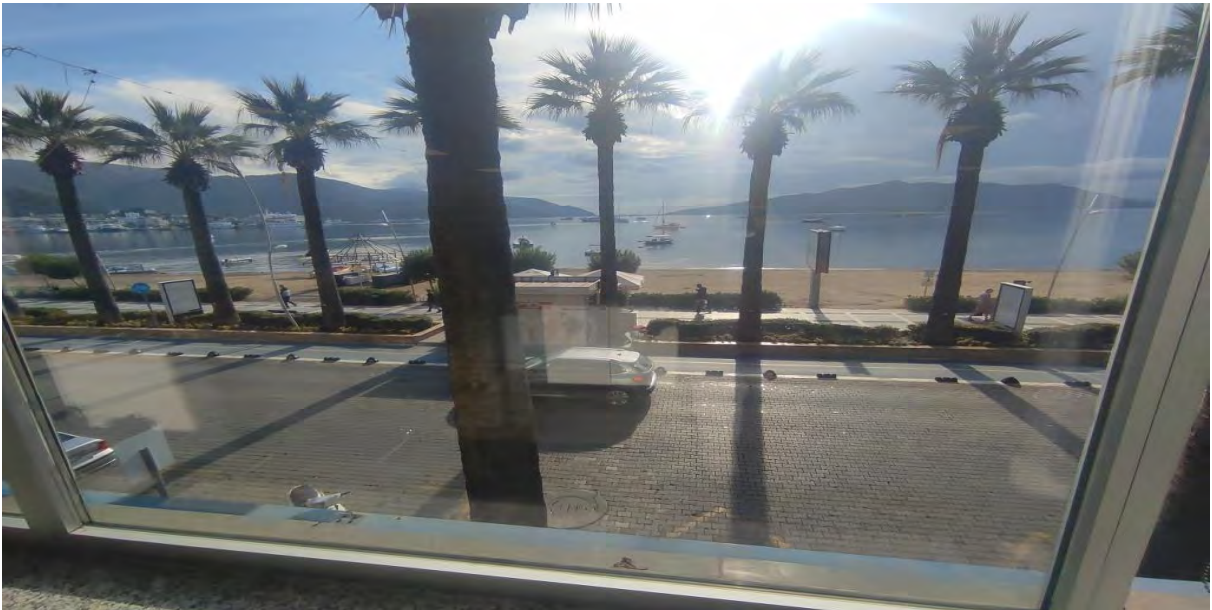


3. Kat ve Çatı Katı





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

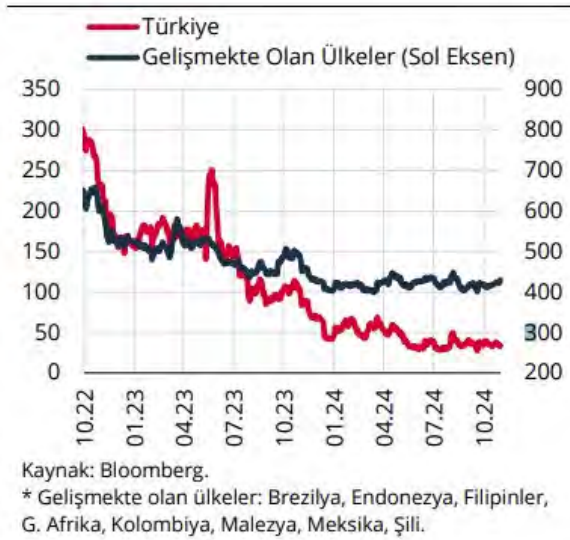
Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak 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.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır. Faiz indirim süreçlerini başlatan gelişmiş ülke merkez bankalarına Fed'in de dahil olması küresel risk iştahındaki toparlanmayı desteklemiştir. Bununla birlikte Orta Doğu'da artan gerilim ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlik küresel finansal koşullar üzerinde temel risk unsurları olmayı sürdürmüştür. Bu görünüm altında GOÜ risk primleri ağustos öncesi seviyelerine gerilerken, buna paralel olarak Türkiye CDS 5 yıllık primi de 25 Ekim itibarıyla 272 baz puan düzeyine inmiştir.

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



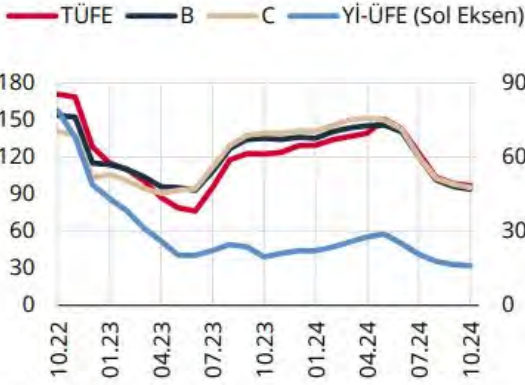
Söz konusu dönemde, Türk lirasının ima edilen oynaklığı, eylül ayı enflasyonunun beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi sonrasında yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 25 Ekim itibarıyla 159,4 milyar ABD doları seviyesine ulaşırken TCMB swap fonlaması sonlandırılmıştır. Ağustos ayı başında TL sterilizasyonu kapsamında kullanılmaya başlanan swapların bankalara ödünç verilen 4,6 milyar ABD doları düzeyindeki bakiyesi de dahil edildiğinde toplam rezervlerin 164 milyar ABD doları seviyesinde olduğu görülmektedir. Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir. Harcamalar yönünden bakıldığında, özel tüketimin büyümeye yıllık bazdaki katkısı azalırken net ihracatın büyümeye pozitif katkısı sürmüş, böylelikle talep bileşenleri arasında daha dengeli bir görünüm sağlanmıştır. Üretim yönünden ise yıllık büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır. Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C

Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE.

C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir. Yönetilen-yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışları ile Yİ-ÜFE'ye bağlı otomatik vergi güncellemeleri temmuz ve ağustos aylarında tüketici enflasyonu üzerinde yukarı yönlü bir etki oluşturmuştur. Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. Söz konusu yüksek seyrinde özellikle kira grubu öne

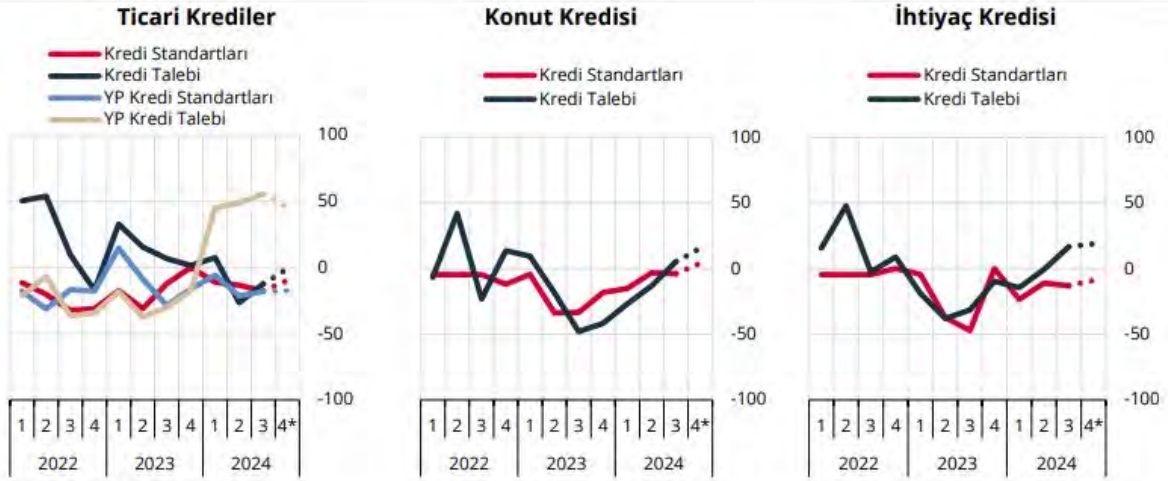
çıkarken kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir. Gıda grubunda taze meyve-sebze fiyatlarındaki artış yılın üçüncü çeyreğinde tarihsel eğiliminin altında seyrettikten sonra bu olumlu görünüm ekim ayında tarla-sera geçişinin de etkisiyle sekteye uğramıştır. Böylelikle, gıda fiyatlarının tüketici enflasyonu üzerindeki etkisi ekim ayında belirgin olmuştur. Enflasyonun ana eğiliminde ise üçüncü çeyrekte gözlenen yavaşlama ekim ayında da devam etmiştir. Ekim ayı ile birlikte hizmet enflasyonunda gözlenen iyileşmenin son çeyrekte süreceği öngörülmektedir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir. Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde hem bireysel hem de ticari kredilerde bankaların kredi standartlarının sıkı olmasının, kredi büyümelerinin kısıtların altında gerçekleşmesinde etkili olduğu değerlendirilmektedir. YP ticari kredi talebi, YP kredi faizlerinin ve kurdaki değer kaybı beklentilerinin ima ettiği maliyetin TL ticari kredi faizlerine kıyasla daha düşük olmasının etkisiyle 2024 yılının ilk çeyreğinden beri güçlü seyretmekte olup 2024 yılı son çeyreğinde de bu görünümün bir miktar zayıflasa da devam etmesi beklenmektedir. Diğer taraftan, TL ticari kredi talebinde 2024 yılı ikinci çeyreğinde başlayan zayıf seyrin son çeyrekte de sürmesi öngörülmektedir. İhtiyaç ve konut kredi talebi 2024 yılı üçüncü çeyreğinde artmaya başlamış olup, son çeyrekte de bu talebin devam etmesi beklenmektedir. Bankaların 2024 yılı son çeyreğinde sadece konut kredi standartlarında gevşeme ve konut kredi talebindeki artışın, konut kredi büyümesinde son dönemde görülen artışla uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

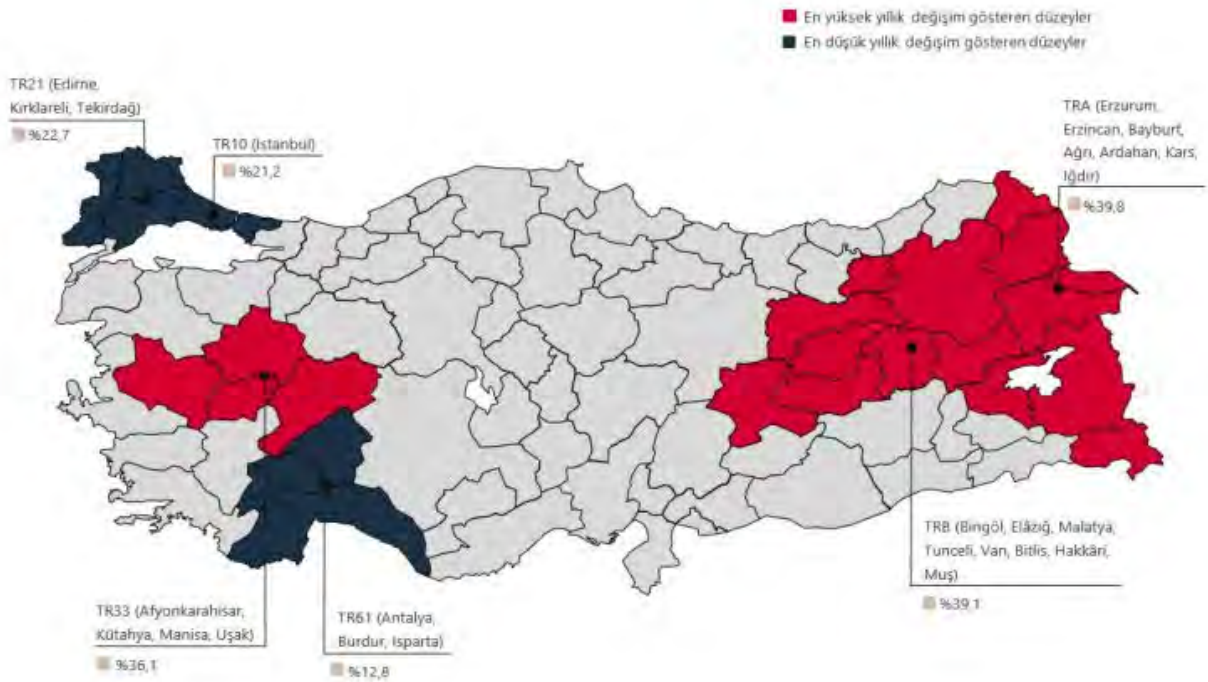
Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

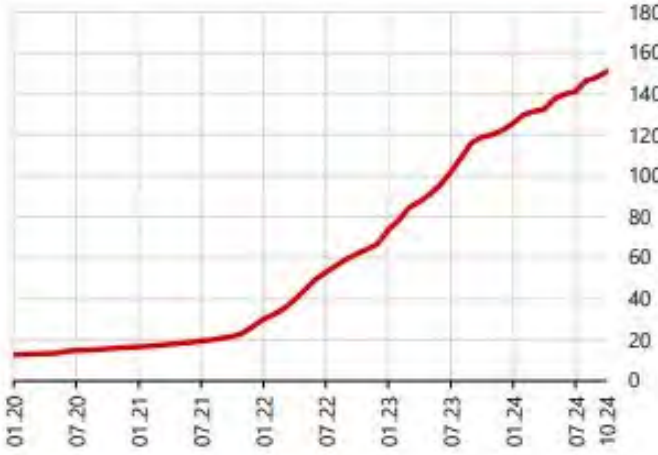
* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır.

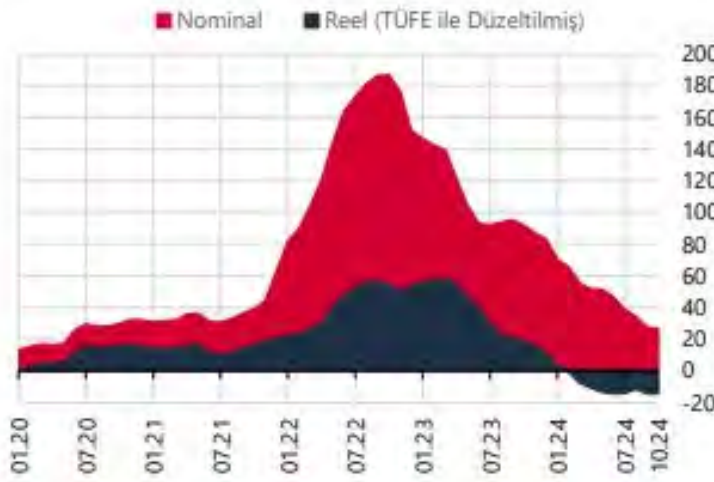


**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

				
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

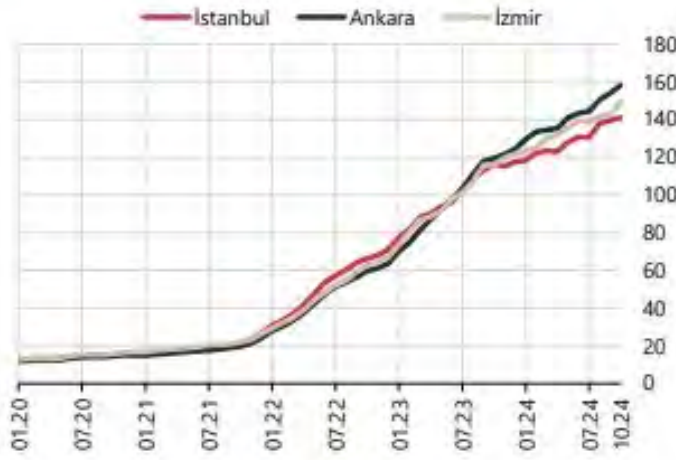
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,10** oranında artarak **151,10** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,80** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,70** oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **1,10**, **2,80** ve **4,50** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **21,20**, **32,50** ve **28,70** oranlarında artış göstermiştir.

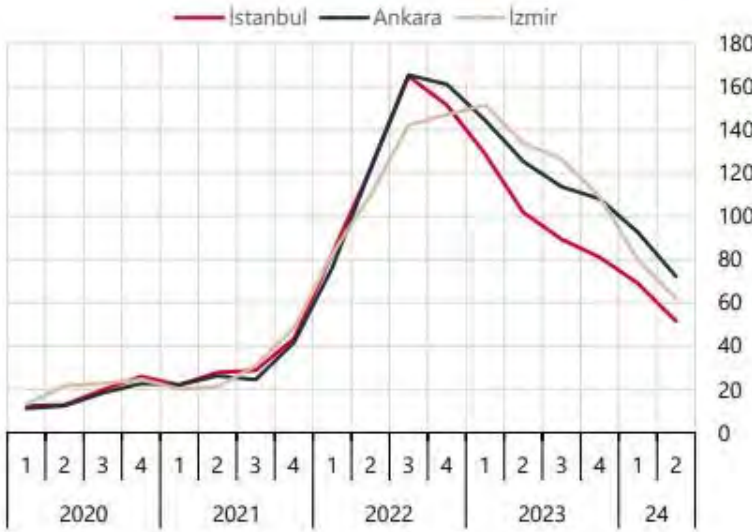
* Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksindeki Değişimler

2024 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 64,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,4 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	148,4 (%64,7)	149,9 (%66,7)	140,8 (%54,2)
	137,6 (%51,5)	140,4 (%54,8)	129,3 (%42,1)
	157,5 (%72,1)	160,4 (%75,7)	149,3 (%62,1)
	146,1 (%62,0)	146,6 (%62,7)	142,9 (%57,7)

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)

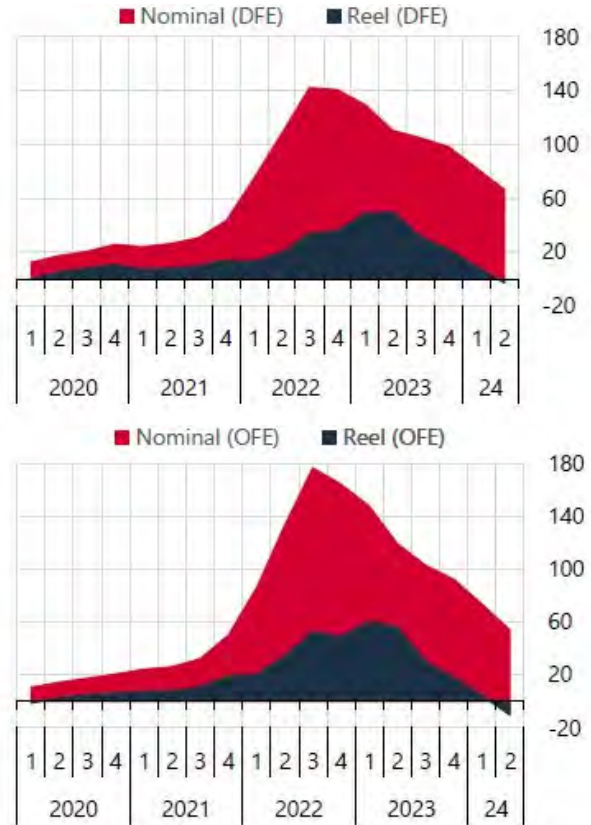


Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **3,0**, **11,10** ve **5,90** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **51,50**, **72,10** ve **62,0** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik 2: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri
(Çeyreklik % Değişim)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri
(Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,0** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **66,70** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **3,20** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **3,80** oranında

artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **54,20** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,50** oranında azalmıştır.

*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2024 2. Çeyrek

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 Eskihişar), 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 Peksodaros'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 asayiş 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. Tümenden

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 siyasi 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

çevrenmiştir. 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	Yıl
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	42.1
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	21.3
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	15.0
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	9.5
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	-11
Ortalama yağış (mm)	233.8	176.2	119.9	65.4	50.1	23.4	7.8	8.0	18.6	68.3	130.3	259.0	1169.1

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 yanısıra, 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 Üretiminin 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, greyluft) 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: Sahibinden: 0 506 348 89 30

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 41 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 6.000.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 146.341.-TL/m²)

* Emsal-2: Gold Prestige Emlak: 0 532 350 38 55

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katı 68 m², asma katı 76 m² olarak pazarlanan asma katlı dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 8.000.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın asma katı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Emsal taşınmaz, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 86.022.-TL/m²)

* Emsal-3: Seval Merve Emlak: 0 536 894 00 44

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 40 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 7.250.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 181.250.-TL/m²)

* Emsal-4: Marmaris Atasoy Emlak: 0 53 272 53 17

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 40 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 6.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 162.500.-TL/m²)

* Emsal-5: Baran Emlak: 0 533 958 85 90

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu 60 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 7.500.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından ise dezavantajlıdır. (Birim değeri 125.000.-TL/m²)

* Emsal-6: Fi Harita Emlak: 0 532 413 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: Boss Keys Gayrimenkul: 0 530 972 08 26

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede, zemin katta konumlu, 30 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak aylık 25.000-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 833.-TL/ay/m²)

* Emsal-8: TT Gayrimenkul: 0 532 573 47 67

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede, zemin katta konumlu, 50 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak aylık 24.500-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konum bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 490.-TL/ay/m²)

* Emsal-9: TT Gayrimenkul: 0 532 573 47 67

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede, zemin katta konumlu, 65 m² olarak pazarlanan dükkan pazarlıklı olarak aylık 32.500-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konum bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 500.-TL/ay/m²)

*** Emsal-10: Boys Keeys Gayrimenkul: 0 530 972 08 26**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede zemin katta konumlu 30 m² olarak pazarlanan dükkanın pazarlıklı olarak aylık kira bedelinin 27.500 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 917.-TL/ay/m²)

Kapitalizasyon Oranı İçin Kiralık Dükkan Emsalleri*** Emsal-11: Ata Gayrimenkul : 0 541 727 84 38**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede zemin katta konumlu 50 m² olarak pazarlanan dükkanın pazarlıklı olarak 3.750.000-TL bedel ile satılık olduğu ve aylık kira bedelinin 15.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 75.000.-TL/m²-300.-TL/ay/m²)

*** Emsal-12: Ata Gayrimenkul : 0 541 727 84 38**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede zemin katta konumlu 60 m² olarak pazarlanan dükkanın pazarlıklı olarak 3.750.000-TL bedel ile satılık olduğu ve aylık kira bedelinin 17.500 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 62.500.-TL/m²-292.-TL/ay/m²)

*** Emsal-13: Boys Keeys Gayrimenkul: 0 530 972 08 26**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede zemin katta konumlu 30 m² olarak pazarlanan dükkanın pazarlıklı olarak 3.850.000-TL bedel ile satılık olduğu ve aylık kira bedelinin 27.500 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 128.833.-TL/m²-917.-TL/ay/m²)

*** Emsal-14: Adil Gayrimenkul: 0 505 840 08 48**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede pasaj içerisinde 2.katta konumlu 40 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmazın pazarlıklı olarak 2.750.000-TL bedel ile satılık olduğu ve dükkanın 13.000 TL bedel ile kiralık olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 68.750.-TL/m²- 325.-TL/ay/m²)

*** Emsal-15: Datça Remax Gayrimenkul: 0 537 030 84 84**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede pasaj içerisinde 1.katta konumlu 20 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmazın pazarlıklı olarak 4.100.000-TL bedel ile satılık olduğu ve dükkanın 10.500 TL bedel ile kiralık olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 205.000.-TL/m²- 525.00.-TL/ay/m²)

*** Emsal-16: Adil Gayrimenkul: 0 505 840 08 48**

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın bölgede pasaj içerisinde 1.katta konumlu 11 m² olarak pazarlanan dükkan nitelikli taşınmazın pazarlıklı olarak 1.800.000-TL bedel ile satılık olduğu ve dükkanın 8.500 TL bedel ile kiralık olduğu görülmüştür. Emsal taşınmaz, küçük alanlı olması bakımından avantajlı, konumu bakımından dezavantajlıdır. (Birim değeri 163.636.-TL/m²- 773.-TL/ay/m²)

EMSAL KROKİ



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

- Bina yaşı.
- Binada kapalı ve açık otopark imkanının olmaması.
- Alışveriş merkezi olarak kullanılmaması.
- Bilinirliğin 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 kullanımın 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 KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)							
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
SATIŞ FİYATI		6.000.000 ₺	8.000.000 ₺	7.250.000 ₺	6.500.000 ₺	7.500.000 ₺	16.500.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN (m ²)	397,00	41,00	93,00	40,00	40,00	60,00	155,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		146.341	86.022	181.250	162.500	125.000	106.452
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Küçük
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-10%
CEPHE		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İlişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		Kötü	Çok Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Çok Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		15%	50%	10%	10%	25%	35%
ŞER BİLGİLER		0%	10%	0%	0%	5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-15%	-10%	-8%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	35%	-25%	-20%	2%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	126.062,69	124.390	116.129	135.938	130.000	127.500	122.419

1 BB Nolu Taşınmazın Zemine İndirgenmiş Alanı Üzerinden Pazar Değeri =	126000 TL/m ²	x	397,00 m ²	=	₺50.046.887,33	=	₺50.045.000,00
1 BB Nolu Taşınmazın Brüt Alanı Üzerinden Pazar Değeri =	79435 TL/m ²	x	630,00 m ²	=	₺50.044.050,00	=	₺50.045.000,00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, hali hazırda satışta olan, zemin katta konumlu dükkanların m² birim satış değerleri 86.000.-TL ile 181.000.-TL aralığında değişmektedir. Birim fiyatlar arasındaki farklılıklar taşınmazların konumları, cepheleri, alanları, yaşları, katlı olup olmamaları ve algılanabilme özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Emsal taşınmazlardan yola çıkılarak, değerleme 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

126.000,00.-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'i 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)	~₺205.365.000,00

7.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)					
BİLGİ		EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
AYLIK KİRASİ		25.000 ₺	24.500 ₺	32.500 ₺	27.500 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
ALAN (m2)		30	50	65	30
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		833	490	500	917
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
KONUM		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	25%	25%	5%
DİĞER BİLGİLER		-20%	-10%	-15%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-4%	-2%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-31%	11%	8%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	552,23	575,00	543,90	540,00	550,00

Pazar Yaklaşım yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda kiralanabilecek olan dükkan 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 550-TL/ay/m² olarak hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazların kat analizi yapılarak bodrum katına zemin katın 1/5 oranı olan 110-TL/ay/m², 1.normal katına zemin katın 1/3 oranı olan 183-TL/ay/m² değer takdir edilmiştir. 2., 3.normal katlar ve çatı katı için ise 1.normal kattan %10 şerefiye düşülerek 165-TL/ay/m² kira değeri takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın kira değeri aşağıda verildiği gibidir.

<u>KİRAÇI</u>	<u>KAT</u>	<u>BRÜT KİRALANABİLİR ALAN</u>	<u>BRÜT M² AYLIK KİRA DEĞERİ</u>	<u>AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)</u>
BANKA ŞUBESİ	Bodrum	50	110	5.500,00
	Zemin	290	550	159.500,00
	1.Normal Kat	290	183	53.166,67
	BANKA ŞUBESİ TOPLAM DEĞERİ			218.166,67
	BANKA ŞUBESİ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			218.000,00
<u>KİRAÇI</u>	<u>KAT</u>	<u>BRÜT KİRALANABİLİR ALAN</u>	<u>BRÜT M² AYLIK KİRA DEĞERİ</u>	<u>AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)</u>
MAĞAZA	Bodrum	355	110	39.050,00
	Zemin	331	550	182.050,00
	1.Normal Kat	363	183	66.550,00
	2.Normal Kat	653	165	107.745,00
	3.Normal+Çatı Katı	1.131	165	186.615,00
	MAĞAZA TOPLAM DEĞERİ			582.010,00
	MAĞAZA YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			582.000,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ				800.000,00

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

DÜKKANLAR İÇİN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		EMSAL-11	EMSAL-12	EMSAL-13
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		15.000 ₺	17.500 ₺	27.500 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	15%	25%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		13.500 ₺	14.875 ₺	20.625 ₺
ALAN (m ²)		50	60	30
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ² /ay)		300	292	917
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		3.650.000 ₺	3.700.000 ₺	3.750.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0529	0,0444	0,0482	0,0660

Bölgede pasaj içerisinde bulunan dükkanların kapitalizasyon oranı aşağıdaki tabloda da görüldüğü üzere %2,80 ile %5,40 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 %5,30 geriye kalan atıl durumdaki katlar için %4,20 seçilmiştir.

Mudo City (Mağaza) tarafından kullanılan alanların ağırlıklı ortalaması alınarak kapitalizasyon oranı %4,50 olarak alınmıştır.

NORMAL KATLAR İÇİN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		EMSAL-14	EMSAL-15	EMSAL-16
TALEP EDİLEN AYLIK KİRA		13.000 ₺	10.500 ₺	8.500 ₺
ZAMAN DÜZELTMESİ		Benzer	Benzer	Benzer
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN KİRA		11.960 ₺	9.450 ₺	7.650 ₺
ALAN (m2)		40	20	11
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		325	525	773
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer
SATIŞ FİYATI / ÖNGÖRÜLEN SATIŞ FİYATI		2.700.000 ₺	4.000.000 ₺	1.750.000 ₺
KAPİTALİZASYON ORANI (YILLIK KİRA/SATIŞ FİYATI)	0,0447	0,0532	0,0284	0,0525

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

BANKA ŞUBESİ İÇİN DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ			
AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	TOPLAM DEĞER
₺218.166,00	₺2.617.992,00	5,30%	₺49.396.075,47
MAĞAZA İÇİN DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ			
AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	TOPLAM DEĞER
₺582.010,00	₺6.984.120,00	4,50%	₺155.202.666,67
GENEL TOPLAM			₺204.598.742,14
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			₺204.600.000,00

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
₺205.365.000,00	₺204.600.000,00

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 değerlendirme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri için **205.365.000,00.-TL** (ikiyüzbeşmilyonüçyüzaltmışbeşbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Hariç)	Değerleme Konusu Taşınmazların Yasal Pazar Değeri (KDV Dahil)
205.365.000,00-TL	246.438.000,00-TL

* 25.12.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.1916.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 35.3326.-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.

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400334