

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MUĞLA-MARMARİS

MALL MARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 25.06.2025

Rapor Numarası: İŞGYO-2025-00001



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	20.06.2025
Rapor Tarihi	:	25.06.2025
Rapor Numarası	:	İŞGYO-2025-00001
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyalı Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı “6 Katlı Betonarme Bina”
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri tespiti
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28-28A Marmaris/MUĞLA (UAVT-Adres: 697171148)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.143,55 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	6.399 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Kiralanabilir Alanı	:	3.463 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Marmaris	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13

5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22

6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 25.06.2025

Rapor Numarası : İSGYO-2025-00001

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 20.06.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 25.06.2025 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 14.05.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Müşteri Web Adresi: www.isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi

satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

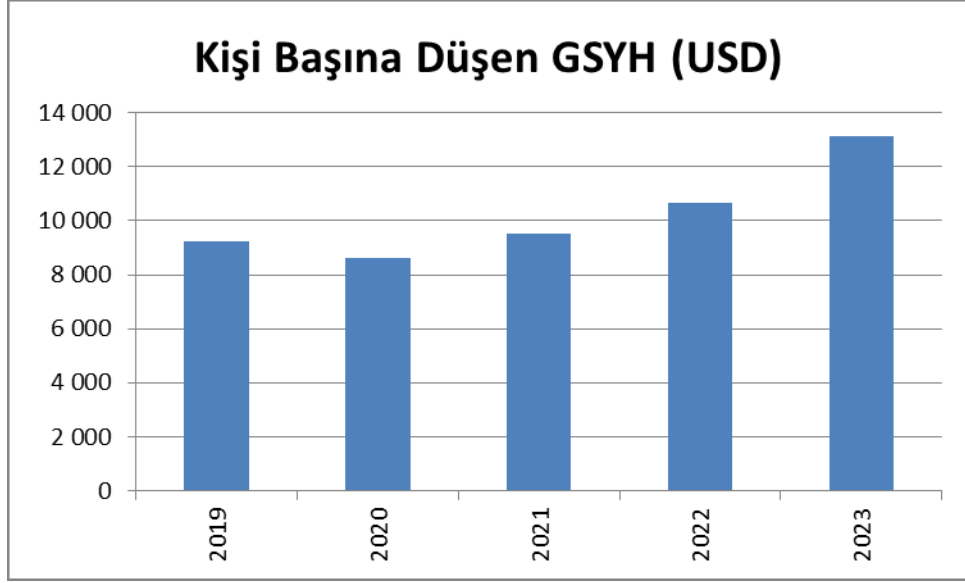
2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır.



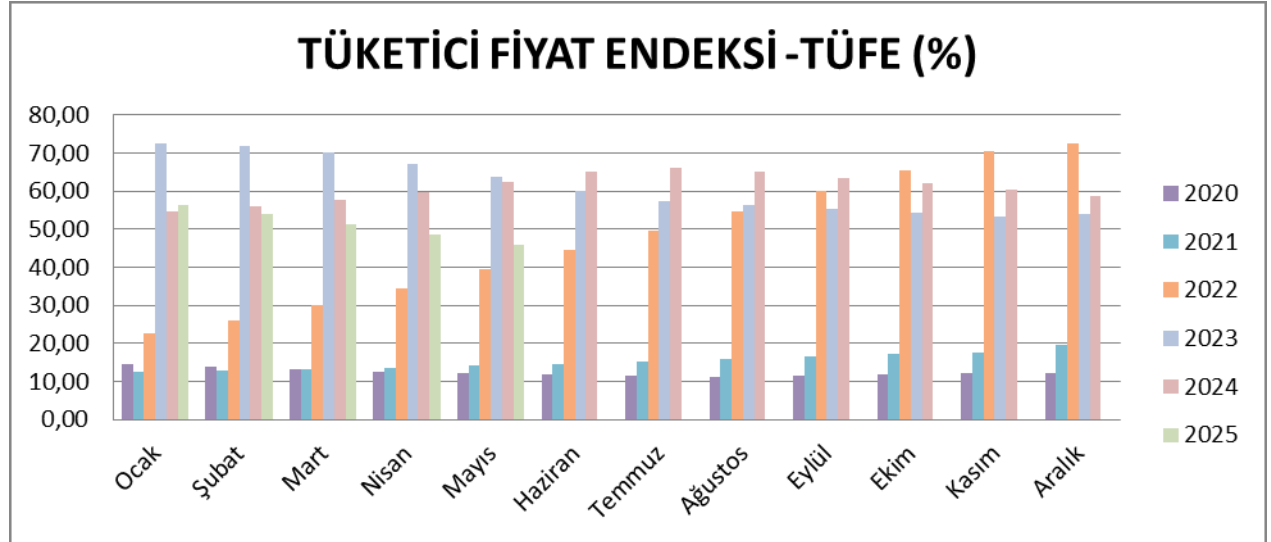
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finance koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. 2022 yılında Türkiye ekonomisinde ekonomide büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunlar devam etmiştir.



2023 yılında Türkiye ekonomisi %4,5 oranında büyüme kaydetmiş olup bu büyüme oranı, pandeminin etkilerinin azalması ve ekonomik faaliyetlerin toparlanması ile gerçekleşmiştir. Ancak enflasyon, 2023 yılında önemli bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. 2023 yılında enflasyon oranı %65 seviyelerinde seyretmiştir. Yüksek enflasyon, özellikle gıda ve enerji fiyatlarındaki artışlardan kaynaklanmaktadır. Türkiye ekonomisi genel olarak büyüme eğiliminde olsa da, enflasyon önemli bir sorun olmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, yaşam maliyetlerini artırarak halkın alım gücünü etkilemektedir.



TCMB tarafından kalıcı fiyat istikrarına ulaşana kadar, politika duruşu sürdürülerek enflasyonun tahmin edilen şeklide düşürülmesi ve orta vadede ekonominin kalıcı fiyat istikrarına ulaştırılması hedeflenmektedir. TCMB, yüksek enflasyonun kontrol altına alınarak dezenflasyonun en kısa sürede tesisi için 2023 yılı haziran ayında başlattığı parasal sıkılaştırma sürecini güçlendirmeye devam etmiştir.

2023 Haziran ayından itibaren başlayan parasal sıkılaştırma ile birlikte, parasal aktarımın talep kanalının devreye girmesiyle iç talebin dengelenmesi beklenmektedir. Talep kanalının yanı sıra, sıkı para politikasının, beklenti kanalı vasıtasıyla enflasyon ve kur beklentilerini olumlu etkileyerek dezenflasyon sürecine güçlü bir katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca beklentilerdeki olumlu seyir ve belirsizliğin azalmasıyla ekonomik birimlerin uzun vadeli proje ve yatırım kararlarını daha kolay alabilecekleri, bu sayede kaynakların etkin tahsisi sağlanarak verimliliğin artacağı, sağlıklı ve sürdürülebilir büyümeye ulaşılabileceği değerlendirilmektedir.

Türkiye'nin ekonomik istikrarını ve sürdürülebilir büyümesini sağlamak için yapısal reformlara ihtiyacı vardır. Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir.

Türkiye ekonomisi, güçlü dinamikleri ve genç nüfusuyla önemli bir potansiyele sahiptir. Makroekonomik göstergeler ve sektörel analizler, gelecekteki ekonomik politikaların belirlenmesinde rehberlik edecektir. Ekonomik reformlar ve stratejik yatırımlar, Türkiye'nin küresel ekonomik sahnedeki yerini sağlamlaştıracaktır.

Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımını cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda

da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri arttırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 yılında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2024 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

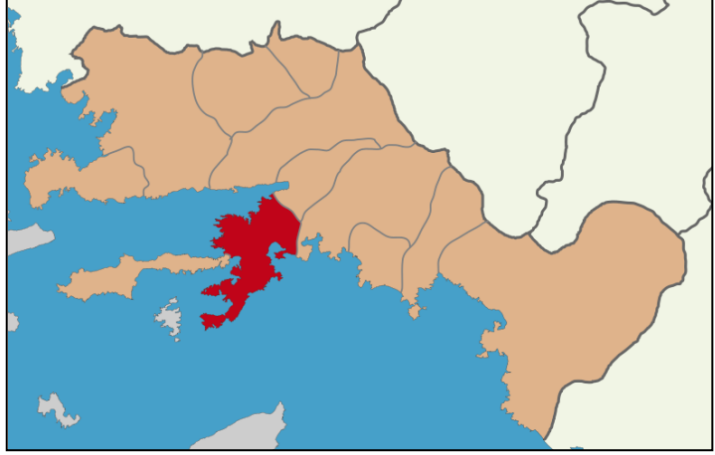
Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.3 Marmaris

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

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



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

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü webtapu sisteminden müşteri tarafından 22.05.2025 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde

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

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

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

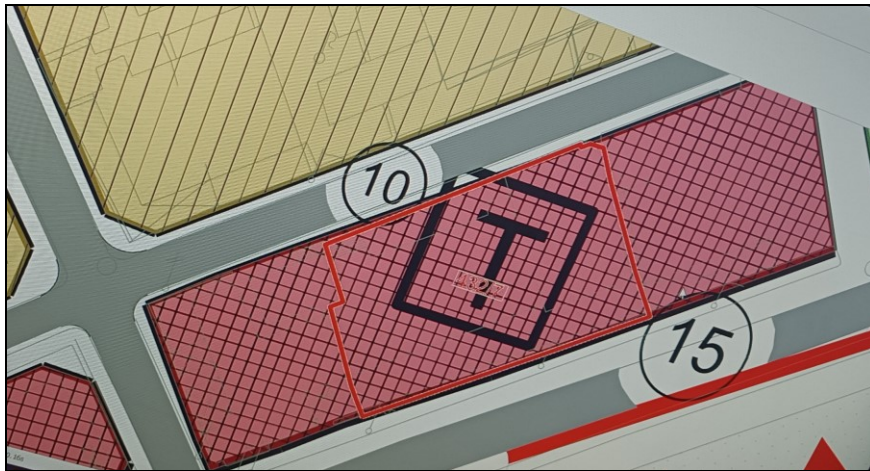
"Kadastro (Tespit İtiraza İlişkin) Davası. Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi/Köyü, Uzunyalı Mevkii eski 119 yeni 432 Ada; eski 24 yeni 7 parsel no'lu (askıda), 6 katlı betonarme bina niteliğindeki; 1.166,33 m² yüzölçümlü, İŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmaz hakkında; 05.05.2023 tarihinde Muğla Kadastro Müdürlüğü tarafından askıya çıkarılan Kadastro Tutanaklarına askı süresi içinde itirazlarımız sunularak, tespitten öncekinaynı geometrik şekil ve sınırlar ile aynı konumda bırakılarak tespit ve tescil edilmesi talebiyle 02.06.2023 tarihinde dava açılmıştır. 05.06.2023 tarihli 2023/19E. 2023/116K. sayılı Gerekçeli Karar ile dava dilekçesinin yetki nedeniyle reddine, dosyanın yetkili Marmaris Kadastro Mahkemesine gönderilmesine, İzmir BAM istinaf yolu açık olarak karar verilmiştir. 23.06.2023 tarihinde dosyanın yetkili mahkemesine gönderilmesi talebimiz mahkemesine iletilmiştir. Mahkeme tarafından yetkisizlik kararı 04.07.2023 tarihinde kesinleşmiş, dosya Marmaris Hukuk Mahkemeleri tevzi bürosuna gönderilmiş, tensip tutanağı 24.07.2023'te tebliğ olmuştur.

04.08.2023 tarihinde komşu parsel maliklerinin davaya dahil edilmesi konusunda süre talepli beyanımız mahkemesine sunulmuş, 07.08.2023 tarihli ara karar ile mahkeme tarafından tapu müdürlüğüne müzekkere yazılmış, maliklerin Uyapa eklenerek davaya dahil edilmesine karar verilmiştir. 12.10.2023 tarihinde tebliğ olan ara karar ile tedbir talebimiz reddedilmiştir. 23.01.2024 tarihli Ara Karar ile hava fotoğrafları için gider avansı mahkemesine yatırılmış, 10.02.2024 tarihinde mahallinde keşif yapılmıştır. Muğla Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan güncelleme çalışmalarına ilişkin teknik evraklar incelenerek hazırlanan 01.06.2023 tarihli Uzman Görüşü 13.02.2024'te mahkemesine sunulmuştur. 15.05.2024 tarihli bilirkişi raporu 29.05.2024'te tebliğ olmuş, itiraz ve beyanımız mahkemesine sunulmuştur. 26.06.2024 tarihli 2023/74E. 2024/90K. sayılı Gerekçeli Karar ile davanın reddine istinaf yolu açık olarak karar verilmiş, 18.07.2024 tarihinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 14.10.2024 tarihli İzmir BAM 16. Hukuk Dairesi 2024/2003E. 2024/1416K sayılı İstinaf Kararıyla dosyanın eksik hususların değerlendirilmesi için ilk derece mahkemesine geri çevrilmesine karar verilmiştir.' İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 16. HD 2025/161E. sayılı dosyada istinaf incelemesi devam etmektedir.

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

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



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

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

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu binaya ait

- 20.02.1998 tarih 2549 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 10.03.2000 tarih 2549 sayılı tadilat ruhsatı,
- 23.02.2001 tarih 2549 sayılı yap kullanma izin belgesi
- 27.04.2020 tarih M2848634A302E numaralı enerji kimlik belgesi. (B sınıfı)

Bulunmaktadır.

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

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

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

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

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

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Satılık İşyeri Emsal Listesi							
Emsal	Konum	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	İstenen Fiyat	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Özellik
1	Kemeraltı Mahallesi	72	72	10.000.000 TL	138.889 TL	Baran Emlak 0 (532) 382 50 08	36 m ² lik 2 tapudan oluşan, toplamda 72 m ² , denize yaklaşık 50 m ² mesafede, yaklaşık 30 yıllık dükkan
2	Çıldır Mahallesi	322	196	60.000.000 TL	305.862 TL	Remax Model 2 0 (530) 812 16 16	Bodrum + Zemin ve 1. kattan oluşan, 322 m ² kullanım alanına sahip, denize cepheli, yaklaşık 30 yıllık iş yeri
3	Çıldır Mahallesi	360	280	32.000.000 TL	114.286 TL	Marvista Gayrimenkul 0 (543) 468 84 10	100 'er m ² 2 adet dükkan, 80'er m ² 2 adet asma kat iş yeri. Asma katlar tapulu dükkanlara ait olup her birisi bağımsız girişi olan daire olarak kullanılmaktadır.
4	Kemeraltı Mahallesi	65	58	6.250.000 TL	108.696 TL	Fi Harita Gayrimenkul 0 (532) 413 78 53	Yaklaşık 25 yıllık, konum olarak daha kötü durumda, 55 m ² zemin yaklaşık 10 m ² ön kullanım alanı olan dükkan
5	Çıldır Mahallesi	72	54	7.500.000 TL	138.889 TL	Marmaris Emlak 0 (532) 785 16 04	36 m ² zemin 36 m ² asma katlı, toplamda 72 m ² alana sahip, yaklaşık 25 yıllık dükkan

Emsallerde asma katlar 1/2 oranında, bodrum katlar 1/3, oranında ön kullanım alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Satılık Dükkan Emsal Krokisi

Emsal	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	10.000.000	60.000.000	32.000.000	6.250.000	7.500.000
Pazarlık Payı	10%	25%	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	9.000.000	45.000.000	30.400.000	5.937.500	6.750.000
Büyüklik (m ²)	72	196	280	58	54
Birim m ² Değeri	125.000 TL	229.397 TL	108.571 TL	103.261 TL	125.000 TL
Konum Düzeltmesi	25%	-20%	20%	25%	15%
Bina Yaşı /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	3%	5%	0%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara Düzeltmesi	10%	-10%	10%	15%	10%
Büyüklik Düzeltmesi	-10%	-5%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	-35%	28%	35%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	156.250 TL	149.108 TL	138.971 TL	139.402 TL	143.750 TL
Ortalama	145.496 TL				

1 No'lu dükkân da emsaller gibi bodrum katlar 1/3, oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanı hesaplanmıştır banka olarak kullanılan 1 no'lu dükkân için birim metrekare değeri 144.246 TL/m² olarak belirlenmiş, olup binadaki diğer bağımsız bölümler kat, cephe büyüklik gibi faktörlere bağlı olarak şerefiyelendirilmişlerdir. Buna göre taşınmazların Pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

30 Adet Bağımsız Bölüm	
Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	248.665.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

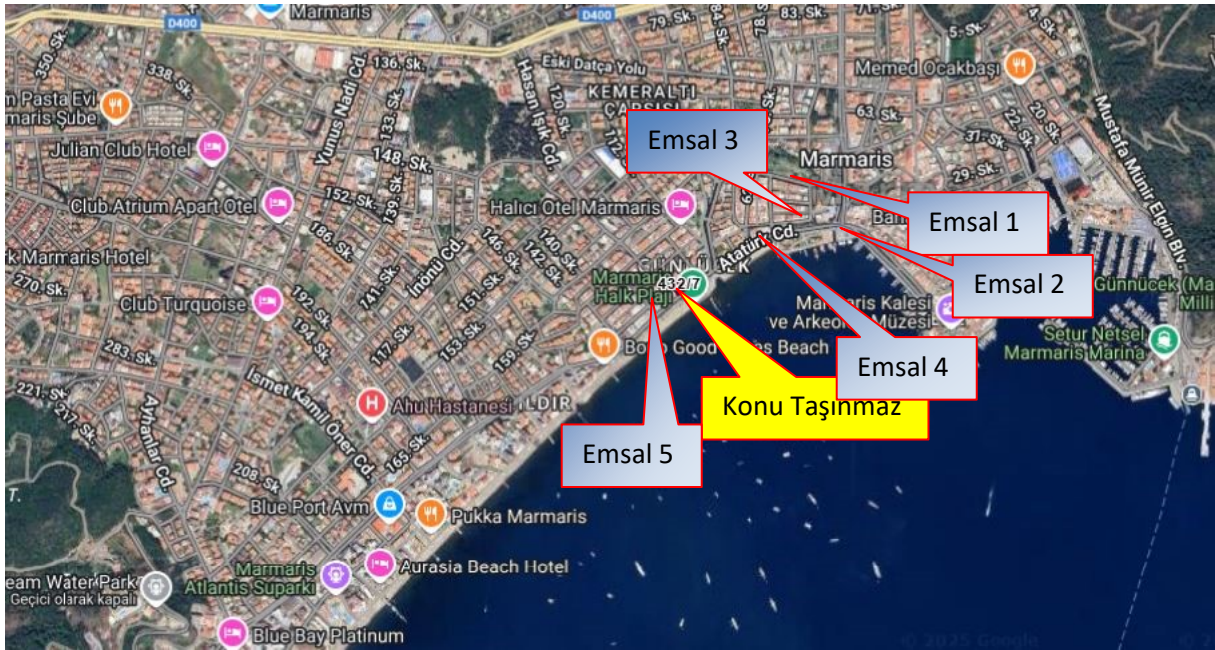
Konu gayrimenkuller için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının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

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

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

Kiralık İşyeri Emsal Listesi							
Emsal	Konum	Brüt Alan (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	İstenen Kira	Birim m ² Kirası	Kaynak	Özellik
1	Kemeraltı Mahallesi	70	53	35.000 TL	667 TL	Pusula Emlak 0 (536) 280 38 05	Yaklaşık 40 yıllık, 35 m ² zemin 35 m ² asma kat alanı olan 70 m ² dükkan
2	Kemeraltı Mahallesi	80	80	90.000 TL	1.125 TL	Step İn Gayrimenkul 0 (537) 330 00 66	Yaklaşık 30 yıllık, zeminde 80 m ² denize yakın dükkan
3	Kemeraltı Mahallesi	195	195	200.000 TL	1.026 TL	Açı İç Mimarlık 0 (532) 577 68 59	Yaklaşık 20 yıllık, zeminde 195 m ² deniz manzaralı, önü açık dükkan
4	Kemeraltı Mahallesi	60	60	39.000 TL	650 TL	Mal Sahibi 0 (555) 603 58 92	Yaklaşık 25 yıllık, zeminde 60 m ² , denize yaklaşık 70 m mesafede dükkan
5	Kemeraltı Mahallesi	65	50	37.500 TL	750 TL	Step İn Gayrimenkul 0 (537) 330 00 66	Yaklaşık 20 yıllık, giriş katı 35 m ² olan 65 m ² asma katlı dükkan

Emsallerde asma katlar 1/2 oranında, 1.bodrum kat 1/3, oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.



Kiralık Dükkan Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Bedeli	35.000 TL	90.000 TL	200.000 TL	39.000 TL	37.500 TL
Pazarlık Payı	5%	10%	15%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	33.250 TL	81.000 TL	170.000 TL	37.050 TL	33.750 TL
Büyüklik (m ²)	53	80	195	60	50
Birim Kira	633,33	1.012,50	871,79	617,50	675,00
Konum Düzeltmesi	15%	-15%	-15%	25%	15%
Bina Yaşı/İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	-20%	-20%	-10%	-20%	-20%
Dekorasyon Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	-35%	-25%	5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri	665	658	654	648	641
Ortalama	653				

1 no'lu dükkân zemin kat birim metrekare kira değeri 653 TL/m² olarak belirlenmiş, olup binadaki diğer bağımsız bölümler mevcut kullanımları dikkate alınarak katlara göre 1/5 ve 1/3 oranında şereflendirilmişlerdir. 2 ve 3.normal katlar ile çatı kat için 1.normal kattan %10 şerefiye düşülerek kira değeri belirlenmiştir.

Buna göre hazırlanmış kira değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KULLANIM	Kat	Alan m2)	Birim m² Kirası	Aylık Kira
BANKA	Bodrum Kat	50	131	7.000 TL
	Zemin Kat	290	653	189.000 TL
	1.Normal Kat	290	218	63.000 TL
	BANKA KİRA DEĞERİ			259.000 TL
	Kat	Alan m2)	Birim m² Kirası	Aylık Kira
MAĞAZA	Bodrum Kat	355	131	46.000 TL
	Zemin Kat	331	653	216.000 TL
	1.Normal Kat	363	218	79.000 TL
	2.Normal Kat	653	196	128.000 TL
	3.Normal Kat+ Çatı Katı	1.131	196	222.000 TL
	MAĞAZA KİRASI			691.000 TL
TOPLAM PAZAR KİRASI				950.000 TL

- Satılık emsal tablosunda yer alan 1 No'lu emsalin aylık 35.000 TL ile 40.000 TL kira gerisinin olduğu beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı satış fiyatı 9.000.000 TL olup kira değeri 37.500 TL olarak kabul edilmiştir. Buna göre $9.000.000 \text{ TL} / 37.500 \text{ TL} = 240$ ay
- Satılık emsal tablosunda yer alan 2 No'lu emsalin aylık 150.000 TL ile 200.000 TL/m2 kira gerisinin olduğu beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı satış fiyatı 45.000.000 TL olup kira değeri 175.000 TL olarak kabul edilmiştir. Buna göre $45.000.000 \text{ TL} / 175.000 \text{ TL} = 257$ ay
- Satılık emsal tablosunda yer alan 4 No'lu emsalin aylık 25.000 TL getirisinin olduğu beyan edilmiştir. Emsal pazarlıklı satış fiyatı 5.937.500 TL olup. Buna göre $5.937.500 \text{ TL} / 25.000 \text{ TL} = 238$ ay

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

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

	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kapitalizasyon Oranı	Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Değer
Banka	259.000 TL	3.108.000 TL	0,05	62.160.000 TL
Mağazalar	691.000 TL	8.292.000 TL	0,05	165.840.000 TL
TOPLAM	950.000 TL	11.400.000 TL		228.000.000 TL

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların kira değeri “Raporumuzun 6.5.3 Gelir Yaklaşımı” bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu mağazaların aylık toplam kirası 950.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Pazar Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	248.665.000 TL
Gelir Yaklaşımı ile Hesaplanan Toplam Değer	228.000.000 TL

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

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

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

25.06.2025 Tarihi İtibariyle

	Toplam Pazar Değeri
KDV Hariç	248.665.000 TL
KDV Dâhil	298.398.000 TL

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

Ekrem KAYA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 902948

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

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