



"Değer Bilir"

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MALL MARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

MUĞLA / MARMARİS

OZEL-20262991102/ 30.06.2026

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	9
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	10
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER	11
3. RAPOR BİLGİLERİ	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	18
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	22
6. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	24
7. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	25
8. SWOT ANALİZİ	29
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	29
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
EKLER.....	36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili bilgi ve belgelerin kamu kurumlarından (Tapu, Belediye, Kadastro vb.) elde edildiği kadarı ile yer aldığını ve bu edinilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapıldığını; taşınmazın yerinde bizzat görüp incelendiğini,
- Değerlemenin etik kurallar çerçevesinde ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şart ve kabiliyetlerine sahip olduğumuzu ve değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Bu çalışmanın tamamlanması için alınan ve alınacak olan ücretin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle ve taraflarla herhangi bir ilişkimiz, bir çıkar çatışması ve önyargımızın olmadığını,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Raporda belirtilen değer hazırlanmış tarih için geçerli olduğunu; değerlendirme uzmanının bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığını,
- Jeolojik araştırmalar konusunda ihtisasımız olmaması nedeniyle zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabulü ile değerlendirme yapıldığını,
- Mülkiyet hakkının sorunsuz ve serbest piyasada el değişimine uygun olduğu varsayımına dayandığımızı, bundan dolayı mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir yorumda bulunmadığımızı,
- Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olanların, mülkiyet sorumluluğunu taşıdığı varsayımına dayalı olarak değer biçtiğimizi,
- Rota TD AŞ'in onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, rapor veya raporda yer alan değerlerin ya da görevli personel bilgilerinin paylaşılmasının yasak olduğunu,
- Bu raporun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmadığı ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ	Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:28, Marmaris / MUĞLA
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Muğla ili, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada 7 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m ²
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet
İMAR DURUMU	Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanım
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece Deprem Bölgesi

DEĞERLEMENİN AMACI	Muğla ili, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada 7 no.lu parselde, 6 Katlı Betonarme Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre toplam 30 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
KISITLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi bir varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Muğla ili, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada 7 no.lu parselde, 6 Katlı Betonarme Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre toplam 30 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
345.000.000,00 -TL	414.000.000,00 -TL

Bu sayfa, rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmakta olup Yaklaşımların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir.

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında ilk olarak, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan satış işlemlerinin bedellerinin incelenmesidir.

İşlem sayısı az ise, benzer veya konu varlıklara ait gerçekleşmiş veya telif bedellerinin de dikkate alınması pazarda yer alan bedellerin geçerliliğini saptamak ve hassas bir şekilde analizini gerçekleştirebilmek için uygun olabilir. Gerçek pazar koşulları ile değer birleşenleri ve değerlemede yapılan varsayımlar arasındaki ayırt edici özellikler incelenmelidir. İnceleme ile farklı işlemlerden sağlanan fiyat/bedel bilgileri üzerinde ve değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlere konu (benzer) varlıklar arasında niteliksel ve niceliksel (yasal, ekonomik, fiziksel vb.) özellikler bakımından benzerlik ve farklılıklar için düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

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 değer belirlendiği yaklaşımdır.

Maliyet yaklaşımında, 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. Kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, karşılaştırılabilir (benzer) varlığın maliyeti üzerinde düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

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. Gelir yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değer taşınmazdan fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanmasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir akışları, çoğunlukla kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize işlemine konu olur.

2. DEMOGROFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu yaklaşık 86.1 milyon kişiye ulaşmıştır. Bu nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde; %20,4'ü 0–14 yaş grubunda, %68,5'i 15–64 yaş arası (çalışma çağı) ve %11,1'i 65 yaş ve üzeri yaş grubunda yer almaktadır. Bu dağılım Türkiye'nin halen genç bir nüfus yapısına sahip olduğunu göstermekle birlikte yaşlanma eğiliminin de devam ettiğini işaret etmektedir. Ortalama yaş Türkiye genelinde 34,9'tür. Erkeklerde bu değer 34,2; kadınlarda ise 35,7 olarak ölçülmüştür. En yüksek ortalanca yaşa sahip il Sinop (44), en düşük ortalanca yaşa sahip il ise Şanlıurfa'dır

Yerleşim birimi bazında incelendiğinde, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,6'ya yükselmiş, belde ve köylerde yaşayan nüfus oranı ise %6,4 seviyesine gerilemiştir. Türkiye nüfusunun %67,5'i yoğun kent alanlarında yaşamaktadır.

Yaş bağımlılık oranı toplamda %46 olup; bunun %29,7'sini çocuk bağımlılık oranı, %16,2'sini ise yaşlı bağımlılık oranı oluşturmaktadır. Bu da çalışma çağındaki her 100 kişinin ortalama 46 kişiye bakmakla yükümlü olduğu anlamına gelmektedir. Türkiye genelinde 65 yaş üstü bireylerin oranı artmakta olup yaşlı nüfusun %63,1'i 65–74 yaş aralığında, %29,2'si 75–84 yaş aralığında, %7,7'si ise 85 yaş ve üzerindedir. 100 yaş ve üzerindeki birey sayısı ise 8.245'dir.

YIL	NÜFUS
2018	82.003.882
2019	83.154.997
2020	83.614.362
2021	84.680.273
2022	85.279.553
2023	85.372.377
2024	85.664.944
2025	86.092.168

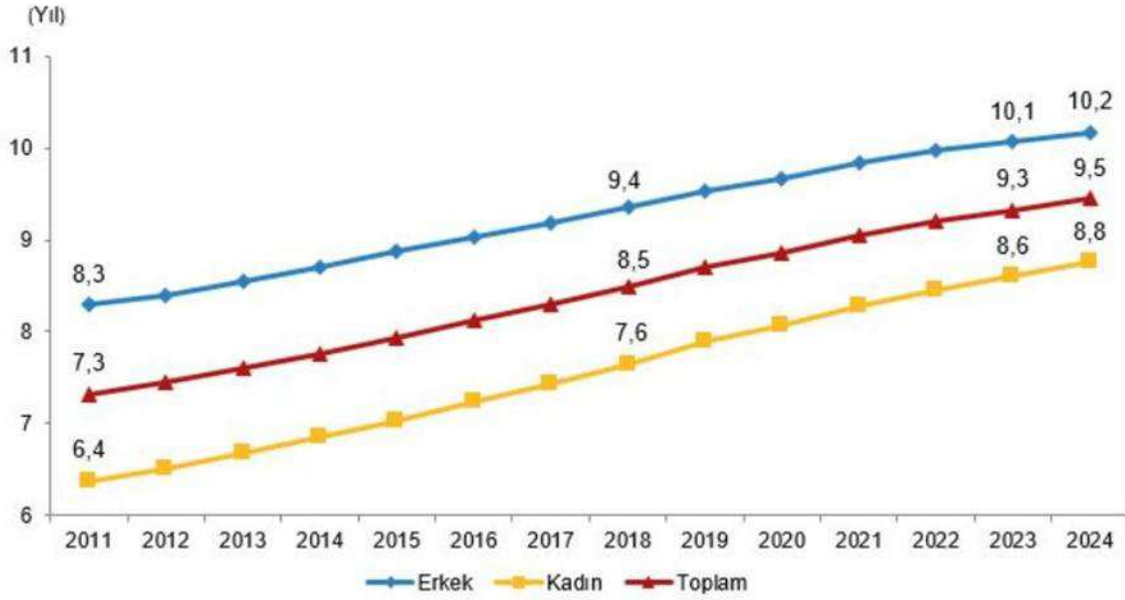
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2024 yılı itibarıyla Türkiye'de 6 yaş ve üzeri nüfus içerisinde okuryazarlık oranı %97,78'dir. Erkeklerde bu oran %99,3 iken, kadınlarda %96,2 olarak ölçülmüştür. Cinsiyet farkı her geçen yıl azalsa da kırsal bölgelerde kadın okuryazarlık oranı halen şehir merkezlerine kıyasla daha düşük seyretmektedir.

Ülke genelinde yükseköğretim mezunlarının oranı artmakta olup, 25 yaş ve üzeri nüfus içerisinde yükseköğretim mezunlarının oranı %24,6 düzeyindedir. Lise ve dengi okul mezunlarının oranı %23,4; ilköğretim mezunu olanların oranı ise %44,5'tir. Okuryazar olup herhangi bir okul bitirmeyenlerin oranı %4,6; okuma yazma bilmeyenlerin oranı ise %2,8 seviyesindedir.

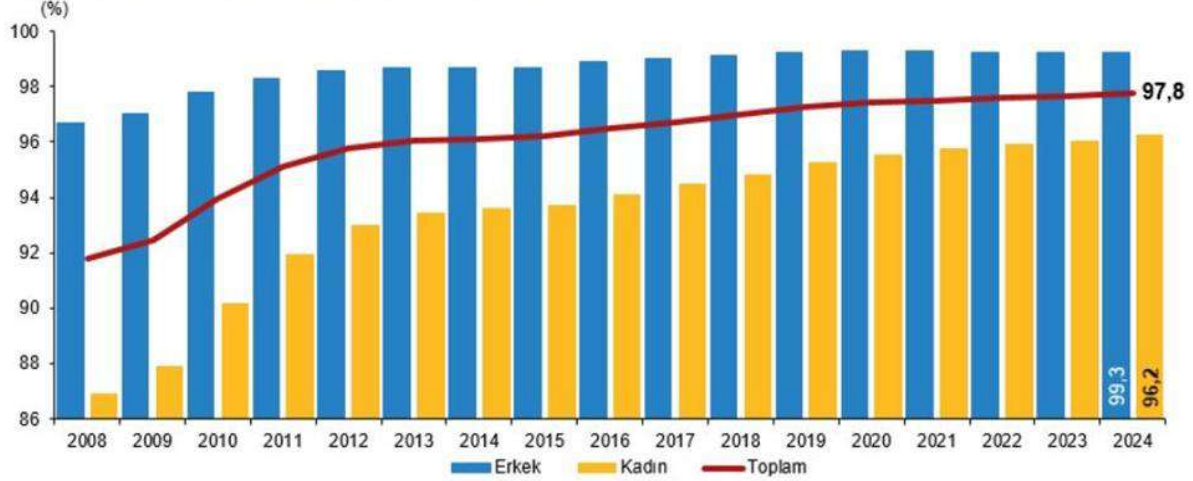
Kadınlar arasında okuma yazma bilmeyenlerin oranı %4,5 iken erkeklerde bu oran %0,8'dir. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde kadınlar arasındaki okuryazarlık oranı ülke ortalamasının altında seyretmektedir.

Kentleşme oranının yüksek olduğu büyükşehirlerde okuryazarlık oranı daha yüksek düzeyde olup, İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropol illerde %99,1'in üzerinde seyretmektedir.

Cinsiyete göre ortalama eğitim süresi, 2011-2024



Cinsiyete göre okuma yazma bilenlerin oranı, 2008-2024



2025 yılının son çeyreğinde Türkiye ekonomisi, yıllık bazda %3,6 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre %0,4 artış göstermiştir. Bu dönemde, inşaat sektörü %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, hizmetler %1,0, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı, sanayi sektörü %2,9 ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Ancak, tarım sektörü %8,8 oranında daralma yaşamıştır.

Cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,4 artarak 18 trilyon 467 milyar 295 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu değer, ABD doları bazında 438 milyar 605 milyon olarak gerçekleşmiştir. Hane halkı nihai tüketim harcamaları %4,1 ve gayrisafi sabit sermaye oluşumu %5,4 oranında artış gösterirken, devletin nihai tüketim harcamaları %0,9 azalış göstermektedir. Mal ve hizmet ihracatı %0,3 oranında azalırken, ithalat %4,9 oranında artmıştır. İşgücü ödemeleri, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,9 artış

göstermiştir. Net işletme artışı/karma gelir ise %44,2 oranında artmıştır. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın dördüncü çeyreğinde %37,0 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %36,9 olmuştur. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın dördüncü çeyreğinde %43,1 iken, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde %44,1 olmuştur. Bu bilgiler, 2025 yılında Türkiye ekonomisinin genel performansını yansıtmaktadır.

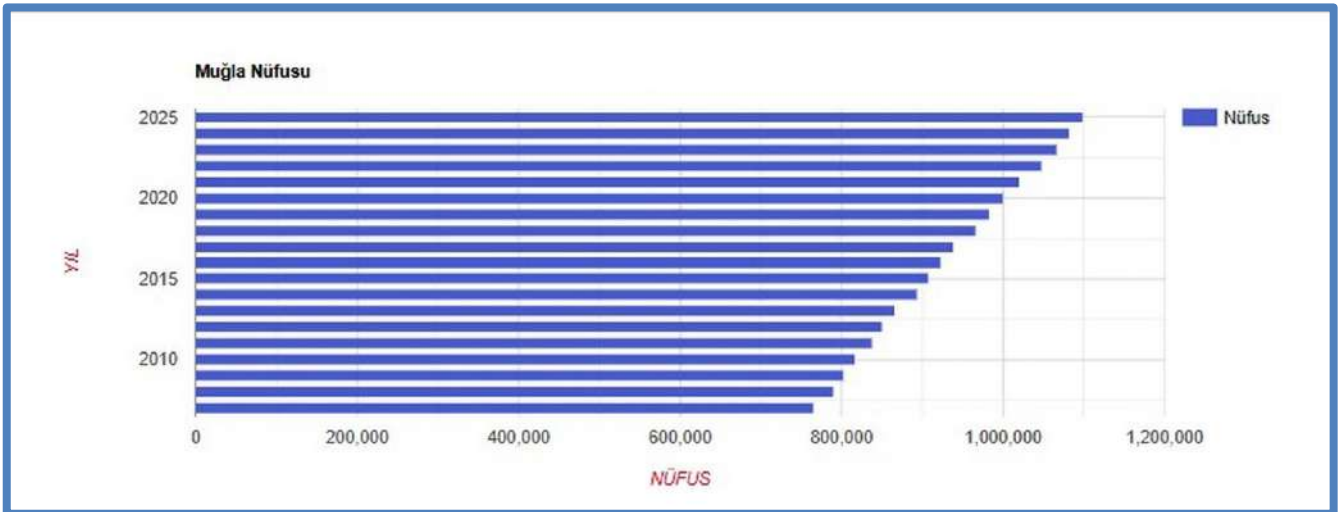
GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2025

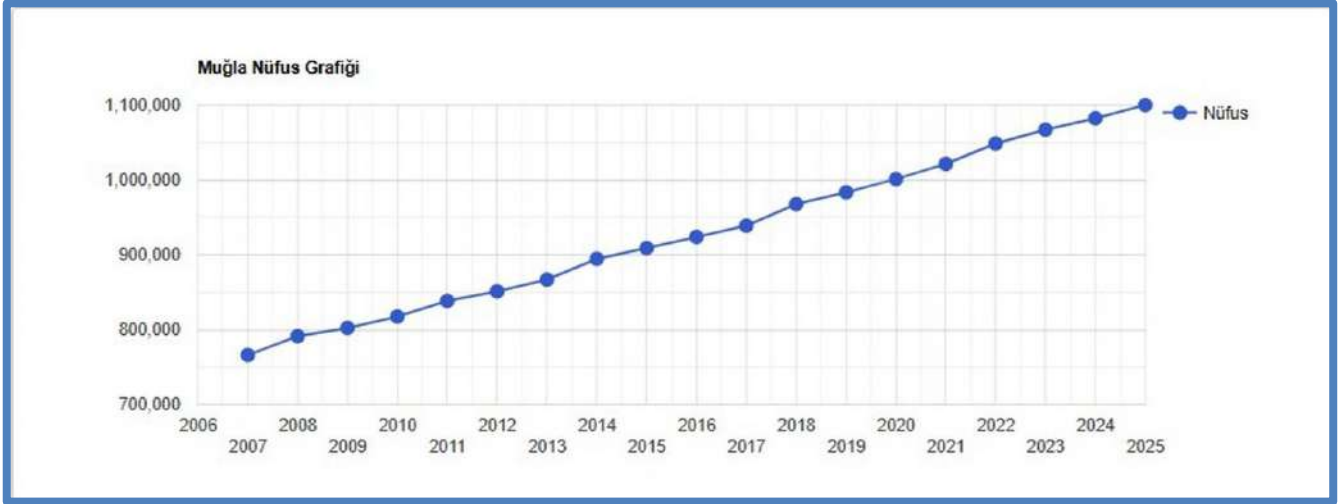
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2024	Yıllık	44 587 225	1 358 255	230,6	3,3
	I	9 075 604	293 781	207,1	5,3
	II	10 142 412	314 092	217,7	2,3
	III	12 307 887	370 600	246,2	2,8
	IV	13 061 323	379 781	251,4	3,2
2025	Yıllık	63 020 906	1 596 320	238,9	3,6
	I ⁽¹⁾	12 524 736	346 561	212,1	2,5
	II ⁽¹⁾	14 556 835	377 011	227,8	4,7
	III ⁽¹⁾	17 472 040	434 143	255,7	3,8
	IV	18 467 295	438 605	260,0	3,4

Muğla

Muğla ili idari olarak 13 ilçe ve 14 belediyeden oluşacak şekilde teşkilatlanmıştır. Birçok ilçesi popüler yerli ve yabancı turizm merkezi olmakla beraber, aynı zamanda yüksek tarım potansiyeline sahiptir. Bu sebeple ilçelerde hem kentsel hem de kırsal nüfus fazladır.

Muğla'da toplam 568 mahalle bulunmaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2025 verilerine göre Muğla nüfusu 1.099.547'dir. Bu nüfus, 558.628 erkek ve 540.919 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,81 erkek, %49,19 kadındır.





Marmaris

Marmaris, Türkiye'nin Muğla ilinin batısında yer alan ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Ula, güneyinde Akdeniz, doğusunda Balan Dağı ve Karadağ, batısında ise Datça ilçesi bulunmaktadır. Marmaris'te eski yıllarda tarım, balıkçılık ve süngercilik ana ekonomik faaliyet kolu iken, devlet ve özel sektör yatırımlarıyla küresel bir turizm ve liman kentine dönüşmüştür.

İlçe toprakları dağlar, gür çam ormanları, derin koylar, doğal limanlar ve dar kıyı düzlüklerinden oluşur. 1960'lı yıllarda küçük bir kıyı kasabası olan Marmaris'in nüfusu, 1980'li yıllardan başlayarak turizm patlamasıyla birlikte hızla artış göstermiştir. Hizmet, konaklama ve yatçılık sektörünün ağırlıkta olduğu turizm endüstrisinin kurulmasıyla ilçe, son 40 yılda bölgenin yoğun göç alan bir merkezi haline gelmiştir.

Hızlı turizmleşmesi de hızlı kentleşme, dış göç alma ve özellikle yaz aylarında dönemsel nüfusun yoğunlaşmasına neden olmuştur. Buna bağlı olarak belediye hizmetlerinin nitelik ve niceliği gerek yerleşik halkın gerekse ziyaretçilerin yaşam standardının yükselmesi için büyük önem kazanmıştır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2025 verilerine göre Marmaris nüfusu 97.373'dir. Bu nüfus, 50.728 erkek ve 46.645 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,10 erkek, %47,90 kadındır.

İlçelere Göre Muğla Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2025	Bodrum	207.196	106.238	100.958	% 18,84
2025	Fethiye	187.332	93.083	94.249	% 17,04
2025	Milas	152.275	77.172	75.103	% 13,85
2025	Menteşe	126.288	63.382	62.906	% 11,49
2025	Marmaris	97.373	50.728	46.645	% 8,86
2025	Seydikemer	65.648	34.401	31.247	% 5,97
2025	Ortaca	58.704	29.212	29.492	% 5,34
2025	Dalaman	53.327	28.022	25.305	% 4,85
2025	Yatağan	45.024	22.724	22.300	% 4,09
2025	Köyceğiz	41.810	21.016	20.794	% 3,80
2025	Ula	27.649	14.023	13.626	% 2,51
2025	Datça	26.067	13.101	12.966	% 2,37
2025	Kavaklıdere	10.854	5.526	5.328	% 0,99

3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR NO	OZEL-20262991102
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026

RAPOR TÜRÜ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada 7 no.lu parselde, 6 Katlı Betonarme Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre toplam 30 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ aktifinde yer alan Muğla ili, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada 7 no.lu parselde 6 Katlı Betonarme Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre toplam 30 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.06.2026 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.06.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	08.05.2026 /

RAPORU HAZIRLAYANLAR	DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	Dilan ŞENEL	Lisans No: 934597
	DEĞERLEME UZMANI	Seyit Ahmet Can KORKUT	Lisans No: 921020
	DEĞERLEME UZMANI	Burcu EKİLDİ	Lisans No: 403220
	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Göktan ERGÜN	Lisans No: 404267

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİ				
RAPOR	RAPOR TARİHİ	RAPOR NUMARASI	RAPORU HAZIRLAYANLAR	TOPLAM DEĞER (TL) KDV HARİÇ
-	-	-	-	-

Değerleme konusu taşınmaz için firmamızca daha önceki tarihlerde düzenlenmiş değerleme raporu bulunmamaktadır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

FİRMA BİLGİLERİ

ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi; taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek amacıyla kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: VIII, No:35 Sayılı Tebliği çerçevesinde, taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere kurul listesine alınmak için başvuruda bulunmuş olup SPK'nın 01.04.2011 tarih 10/332 sayılı toplantısında değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiş ve 06.04.2011 tarih B.02.1.SPK.0.15 340.01-337/3709 sayılı yazısı ile kurul listesine alındığı tebliğ edilmiştir.

Ekim 2012 'de BDDK'nın 18.10.2012 tarih 5007 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK

Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı /İZMİR

Tel: +90(232) 259 09 45- +90 (232) 400 01 02

Faks: +90(232)46314 83

e-posta: rota@rotatd.com.tr

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

Tel: +90(212) 325 23 50

Faks: +90(212) 325 23 80

e-posta: info@isgyo.com.tr

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BANKA	SİNEMA	İŞ YERİ
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ BODRUM+ZEMİN+1 /- / 1	-/ BODRUM /- / 2	-/ BODRUM /- / 3
ARSA PAY/PAYDA	21654/ 116633	7500/ 116633	833/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	50 / 4948	50 / 4949	50/ 4950
TAPU TARİHİ/YEVMİYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ BODRUM /-/ 4	-/ BODRUM /-/ 5	-/ BODRUM /-/ 6
ARSA PAY/PAYDA	790/ 116633	434/ 116633	581/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	50/ 4951	50/ 4952	51/ 4953
TAPU TARİHİ/YEVMİYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-/UZUNYALI		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ BODRUM /-/ 7	-/ BODRUM /-/ 8	-/ ZEMİN /-/ 9
ARSA PAY/PAYDA	804/ 116633	890/ 116633	9754/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4954	51/ 4955	51/ 4956
TAPU TARİHİ/YEVMİYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ ZEMİN /-/ 10	-/ ZEMİN /-/ 11	-/ ZEMİN /-/ 12
ARSA PAY/PAYDA	682/ 116633	978/ 116633	901/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4957	51/ 4958	51/ 4959
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-/UZUNYALI		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ 1 /-/ 13	-/ 1 /-/ 14	-/ 1 /-/ 15
ARSA PAY/PAYDA	6513/ 116633	3948/ 116633	901/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4960	51/ 4961	51/ 4962
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-/UZUNYALI		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ 1 /-/ 16	-/ 2 /-/ 17	-/ 2 /-/ 18
ARSA PAY/PAYDA	1005/ 116633	4091/ 116633	2688/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4963	51/ 4964	51/ 4965
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-/UZUNYALI		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ 2 /-/ 19	-/ 2 /-/ 20	-/ 2 /-/ 21
ARSA PAY/PAYDA	2907/ 116633	2943/ 116633	3004/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4966	51/ 4967	51/ 4968
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ 2 /-/ 22	-/ 2 /-/ 23	-/ 2 /-/ 24
ARSA PAY/PAYDA	3937/ 116633	915/ 116633	983/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4969	51/ 4970	51/ 4971
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-/UZUNYALI		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	RESTORANT	DÜKKAN
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ 3 /-/ 25	-/3 /-/ 26	-/ 3 /-/ 27
ARSA PAY/PAYDA	5950/ 116633	3326/ 116633	915/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4972	51/ 4973	51/ 4974
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	MARMARİS		
MAHALLESİ /KÖYÜ	KEMERALTI		
SOKAĞI/MEVKİİ	-		
ADA NO	432		
PARSEL NO	7		
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.143,55 m²		
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 KATLI BETONARME BİNA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DÜKKAN	RESTORANT	RESTORANT
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO	-/ 3 -/ 28	-/ 3 VE ÇATI -/ 29	-/ 3 VE ÇATI -/ 30
ARSA PAY/PAYDA	994/ 116633	15665/ 116633	10149/ 116633
CİLT/SAHİFE NO	51/ 4975	51/ 4976	51/ 4977
TAPU TARİHİ/YEVMİYE	01.08.2023 / 10930		
MALİK - HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, WEBTAPU Portalı sisteminden İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ yetkilileri tarafından 15.05.2026 tarihi itibarıyla alınan ve taşınmazlara ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren belge üzerinde yapılan incelemelerde müşterek olarak aşağıdaki takyidat kayıtlarının bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde:

- Bila Tarih ve Yevmiye numarası ile YÖNETİM PLANI: 17.04.2001
- 01.08.2023 tarih ve 10930 yevmiye numarası ile Marmaris Kadastro Mah. 2023/74 E. Dosyasında Davalıdır.
- 09.10.2023 tarih ve 14229 yevmiye numarası ile Marmaris Kadastro Mahkemesi'nin 09.10.2023 tarih 2023/74 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.

4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında "Davalıdır." Şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerhe istinaden 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 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 Bölge Adliye Mahkemesi'ne 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 UYAP'a 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 İzmir BAM 16. HD 2025/161E. sayılı dosyada istinaf incelemesi devam etmektedir."

4.4.Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, değere etki eden herhangi bir olumsuz kayıt bulunmamaktadır.

4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlem Bilgisi

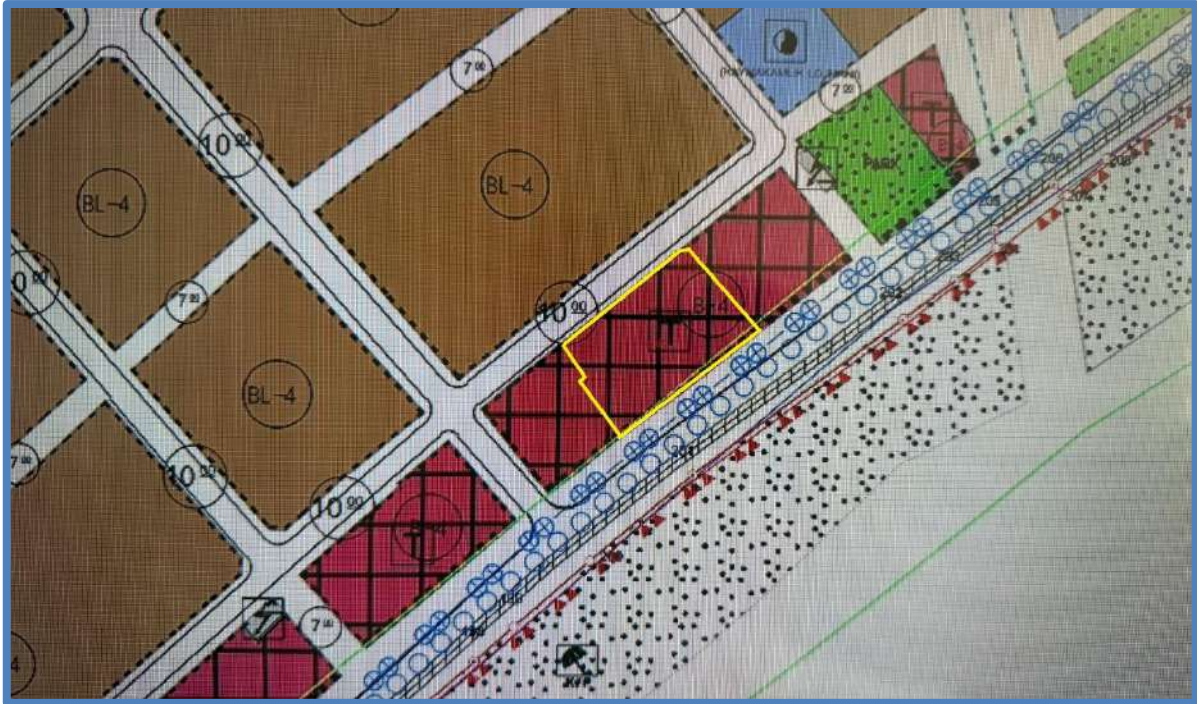
Değerleme konusu taşınmaz için, son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Marmaris Belediyesi yetki ve sorumluluk sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın ada parsel bazında konum tespiti kadastro paftası ve imar planı paftası üzerinden sağlanmıştır. Marmaris Belediyesi - İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri aşağıdaki belirtilmiştir.

PLAN ADI	1/1.000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	03.06.2017
MAHALLESİ /KÖYÜ	Kemeraltı Mahallesi
LEJANDI	Ticaret Alanı
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Bitişik Nizam, Kat adedi 4

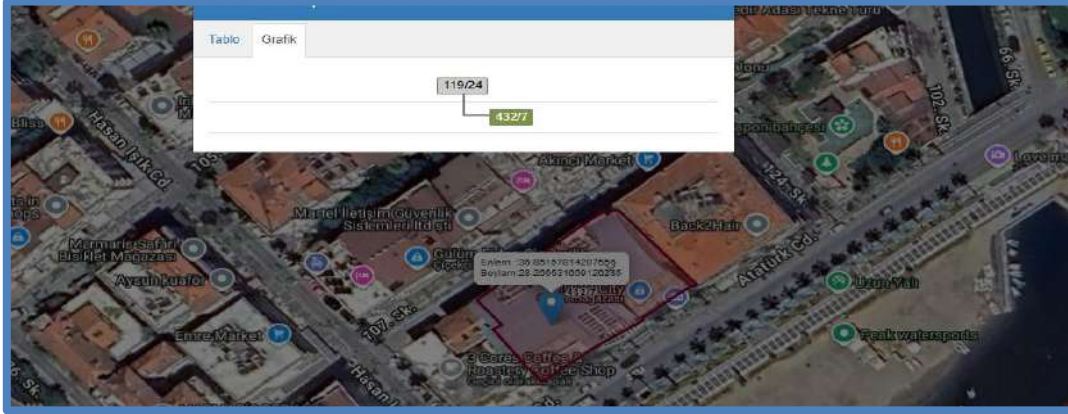
Marmaris Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgiler doğrultusunda 03.06.2017 plan tarihli 1/1.000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında yer aldığı, Bitişik Nizam, 4 kat, (15 metre) yapılaşma koşullarına tabi olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın herhangi bir terk ya da ihdas alanının olmadığı bilgisi alınmıştır.



Müşteri'nin 08.05.2026 tarihinde Marmaris Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne başvurusuna istinaden E-41823250-115.02.01-130570 sayılı yazısı ile taşınmazların konumlu olduğu 432 ada 7 parselin 03.06.2017 onay tarihli Marmaris 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, Bitişik Nizam-4 katlı, Yencok=15.00 m. yapılaşma koşullarında 'Ticaret Alanı(T)' kullanımında kaldığı belirtilmiştir.

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklik Bilgisi

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.



5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde, yapılan incelemelerde aşağıdaki ruhsat vb. belgelere ulaşılmıştır.

BELGE	ADA	PARSEL	TARİH	NO	ALAN	VERİLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
Ruhsat	119	22	20.02.1998	2549	6399	Yeni Yapı	İş merkezi (dükkan) ve bu iş merkezine ait sirkülasyon ve müştemilatlar
Ruhsat	119	22	10.03.2000	2549	6399	Tadilat	İş merkezi (dükkan) ve bu iş merkezine ait sirkülasyon ve müştemilatlar
Y.K.İ.B	119	22	23.02.2001	2549	6399	Yapı Kullanma İzni	Yapının Tamamı için verilmiştir
E.K.B.	119	24	27.04.2020	M2848634A302E	5249,03	B Sınıfı	B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi.

5.3 Gayrimenkul için Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul için İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Marmaris Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak, tutanak, karar vb. rastlanmamıştır.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapının, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması sebebiyle, söz konusu yapı ilgili kanun kapsamı dışında kalmaktadır. Bu doğrultuda, yapıya ait bir yapı denetim firması bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz M2848634A302E numaralı B sınıfı geçerlilik tarihi 27.04.2030 olan Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

5.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar için, tarafımıza sunulmuş herhangi bir Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmamaktadır.

5.6 Proje Bilgisi ve Değerin Mevcut Projeye ait Olduğu ve Farklı Bir Proje Uygulanması Durumunda Değerin Farklı Olma Durumuna İlişkin Açıklama

Taşınmazların proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

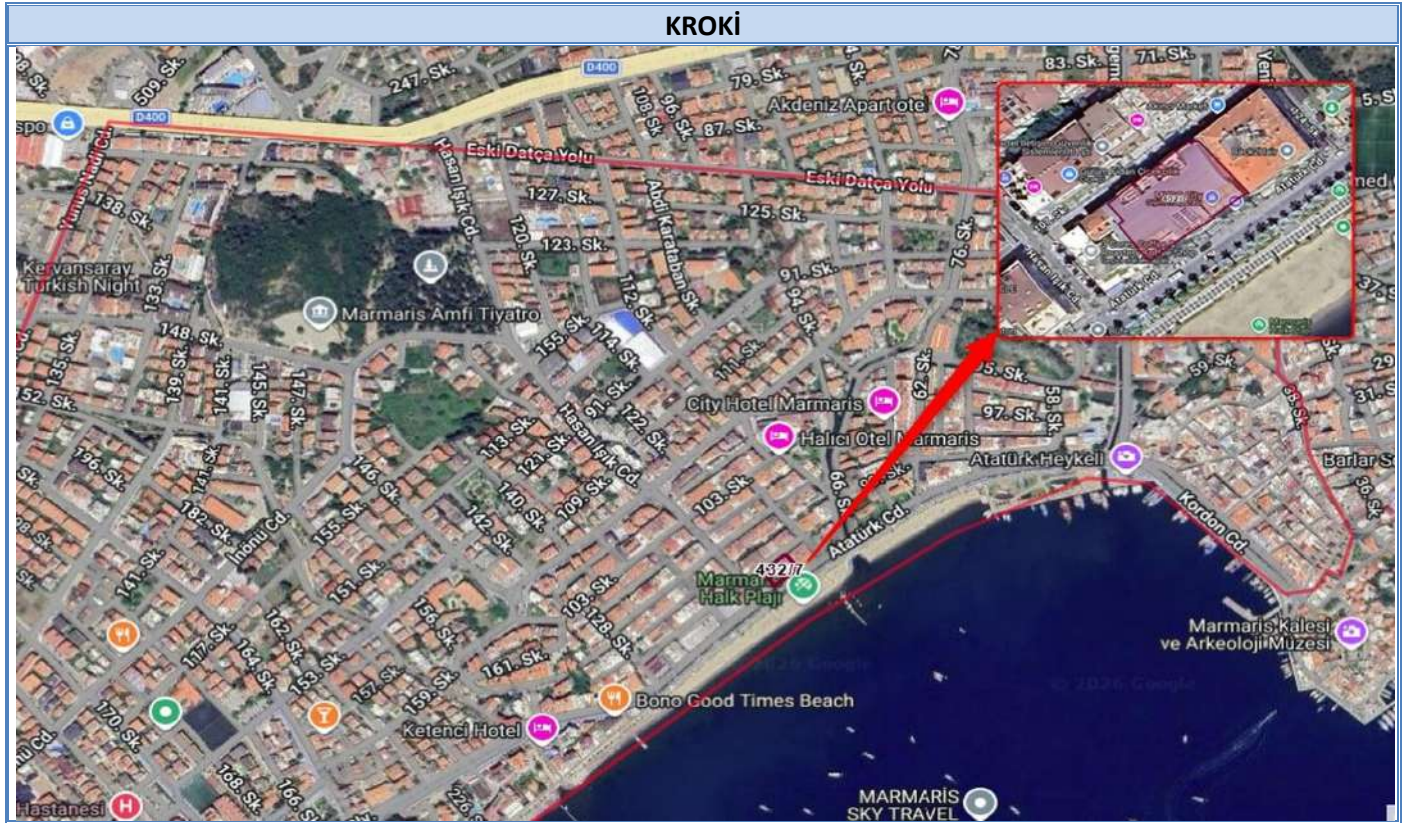
6. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:28 açık adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; D400 Karayolu (Muğla-Marmaris Yolu) üzerinden güneybatı yönünde ilçe merkezine doğru ilerlenirken, ana arter üzerindeki kavşaktan Ulusal Egemenlik Caddesi yönüne girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 800 metre ilerledikten sonra Atatürk Caddesi yönüne sağa dönülür. Bu istikamette yaklaşık 500 metre daha yol kat edildiğinde, söz konusu taşınmaz yolun sağ tarafında yer almaktadır.

Taşınmaz, ilçenin merkezi bir noktasında yer almakta olup, ana ulaşım akslarına ve sosyal donatı alanlarına yakınlığı ile ulaşılabilirlik açısından avantajlı bir konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Kemeraltı Mahallesi, Marmaris ilçe merkezinin ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgelerinden biridir. Taşınmazın bulunduğu Atatürk Caddesi ve yakın çevresinde yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış olup bölge, ticaret ve turizm fonksiyonlarının bir arada bulunduğu karma kullanım karakteri göstermektedir.

Yakın çevrede ağırlıklı olarak betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş, zemin katları işyeri olarak kullanılan, üst katları ise konut, ofis, apart otel ve pansiyon fonksiyonlarında değerlendirilen 3 ila 5 katlı yapılar bulunmaktadır. Cadde cepheli parsellerde ticari kullanım süreklilik göstermekte olup restoran, kafe, mağaza, banka şubesi, turizm acentesi ve benzeri işletmeler yoğunluk kazanmaktadır. Bölgedeki yapı stoğu genel olarak orta ve iyi niteliktedir.



E: 36.8518

B: 28.2657

BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

NO	YER	MESAFE (km)
1	Marmaris Liman	2,6
2	Marmaris Belediyesi	2,4
3	Marmaris Otogar	2,5
4	Marmaris Amfi Tiyatro	1,1

Taşınmazın bulunduğu kesimde yapı adaları büyük ölçüde teşekkül etmiş olup boş parsel sayısı sınırlıdır. Bölge, ilçe merkezinin yerleşik dokusu içerisinde yer almakta ve ticari kullanımın baskın olduğu bir yapılaşma karakteri taşımaktadır. Özellikle yaz sezonunda artan turizm hareketliliğine bağlı olarak yaya yoğunluğu belirgin şekilde yükselmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Marmaris Belediyesi hizmet birimleri, kamu kurumları, banka şubeleri, eğitim tesisleri, sağlık kuruluşları, konaklama tesisleri, alışveriş alanları, Atatürk Meydanı, Kapalı Çarşı bölgesi, Marmaris Kalesi, Netsel Marina ve sahil bandı bulunmaktadır. Söz konusu donatılar bölgenin ticari canlılığını destekleyen unsurlar arasında yer almaktadır.

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, 432 ada 7 parselde yer alan 1.143,55 m² yüzölçümlü "6 Katlı Betonarme Bina" nitelikli Mallmarine AVM isimli taşınmazda konumlanmaktadır. Geometrik olarak dörtgene yakın bir formda olan parsel üzerinde, halihazırda betonarme tarzda inşa edilmiş Alışveriş Merkezi olarak kullanılan Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat+ Çatı Katı olmak üzere toplam 6 katlı yapı bulunmaktadır.



10.03.2000 Tarih ve 2549 Ruhsat numaralı tadilat ruhsatına esas mimari projesine göre değerlendirme konusu taşınmaz; bodrum katında; 3 katlı bankanın bodrum hacmi, sinema, büfe, 5 adet dükkân, sığınak ve teknik hacimler, zemin katında; AVM girişi, bankanın giriş hacmi, 4 adet dükkân ve teknik hacimler, 1. katta; bankanın üst kat hacmi, 4 adet dükkân ve teknik hacimler, 2. katta; 8 adet dükkân ve teknik hacimler, 3. katta; 3 adet dükkân, 1 adet restoran, teknik hacimler ve 1 adet teras, çatı katında ise; alt katla bağlantılı restoran hacimleri ve 2 adet teras kullanım alanlarına sahiptir. Projesine göre bodrum, zemin ve 1. katları kapsayan banka hacmi ile birlikte yapıda toplam 30 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

1 No.lu BB (Banka): Taşınmaz bodrum kat + zemin kat + 1. Normal katlardan oluşmakta olup AVM girişine ve yapıya Atatürk Caddesinden bakıldığında sağ yan tarafta ön cephede konumlu taşınmazdır. Tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre bodrum katta 50 m² alan içerisinde merdiven kovası ve tek bir hacimden oluşmakta, zemin katta 290 m² alan içerisinde 2 adet merdiven kovası ve tek hacimden oluşmakta, 1. Normal katta 290 m² alan içerisinde 1 adet merdiven kovası, banka, arşiv, çay ocağı ve wc hacimlerinden oluşmakta olup toplam yaklaşık brüt 630 m² kullanım alanıdır.

2 No.lu BB (Sinema): Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre sağ tarafta konumlu olup, 98 kişi kapasiteli yaklaşık 224 m² alanıdır.

- 3 No.lu BB (Büfe):** Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre ön tarafta konumlu olup, yaklaşık brüt 25 m² alanlıdır.
- 4 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru ilk sırada konumlu, yaklaşık brüt 22 m² alanlıdır.
- 5 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 13 m² alanlıdır.
- 6 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru üçüncü sırada konumlu, yaklaşık brüt 17 m² alanlıdır.
- 7 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa cepheye doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 26 m² alanlıdır.
- 8 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz bodrum katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 28 m² alanlıdır.
- 9 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz zemin katta, bina girişine göre ön cephede, sol tarafta, konumlu, yaklaşık brüt 250 m² alanlıdır.
- 10 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz zemin katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 22 m² alanlıdır.
- 11 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz zemin katta bina girişine göre arka tarafta, soldan sağa doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 30 m² alanlıdır.
- 12 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz zemin katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa doğru üçüncü sırada konumlu, yaklaşık brüt 29 m² alanlıdır.
- 13 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz birinci katta, bina girişine göre ön cephede, sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık 190 m² alanlıdır.
- 14 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz birinci katta, bina girişine göre arka cephede, sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık 118 m² alanlıdır.
- 15 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz birinci katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 27 m² alanlıdır.
- 16 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz birinci katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 28 m² alanlıdır.
- 17 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre arka cephede, sağ tarafta, sağdan sola doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 125 m² alanlıdır.
- 18 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre sağ tarafta, sağdan sola doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 78 m² alanlıdır.
- 19 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre ön cephede, sağdan sola doğru üçüncü sırada konumlu, yaklaşık brüt 89 m² alanlıdır.
- 20 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre ön cephede, sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık 91 m² alanlıdır.
- 21 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre, sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık 85 m² alanlıdır.
- 22 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre arka cephede, sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık 120 m² alanlıdır.
- 23 No.lu BB (Dükkan):** Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa cepheye doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 32 m² alanlıdır.

24 No.lu BB (Dükkan): Taşınmaz ikinci katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 33 m² alanlıdır.

25 No.lu BB (Dükkan): Taşınmaz üçüncü katta, bina girişine göre ön cephede, sağ tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 180 m² alanlıdır.

26 No.lu BB (Restorant): Taşınmaz üçüncü katta, bina girişine göre ön cephede, sol tarafta konumlu, yaklaşık brüt 235 m² alanlıdır.

27 No.lu BB (Dükkan): Taşınmaz üçüncü katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa cepheye doğru birinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 32 m² alanlıdır.

28 No.lu BB (Dükkan): Taşınmaz üçüncü katta, bina girişine göre arka cephede, soldan sağa cepheye doğru ikinci sırada konumlu, yaklaşık brüt 33 m² alanlıdır.

29 No.lu BB (Restorant): Taşınmaz üçüncü katta ve çatı katında, bina girişine göre üçüncü katta arka cephede sol tarafta, ön cepheden arka cepheye doğru ikinci sırada konumlu, çatı katında bina girişine göre ön cephede sağ tarafta konumlu, üçüncü normal katında 86 m², çatı katında 328 m² alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 403 m² alanlıdır.

30 No.lu BB (Restorant): Taşınmaz üçüncü katta ve çatı katında, bina girişine göre ön cephede sol tarafta konumlu, girişi üçüncü kattan merdiven kovanı ile sağlanmakta olup üçüncü normal katında 10 m², çatı katında 238 m² alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 248 m² alanlıdır.

BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m2)
1	Bodrum+Zemin+1	Banka	630
2	Bodrum	Sinema	224
3	Bodrum	İşyeri	25
4	Bodrum	Dükkan	22
5	Bodrum	Dükkan	13
6	Bodrum	Dükkan	17
7	Bodrum	Dükkan	26
8	Bodrum	Dükkan	28
9	Zemin	Dükkan	250
10	Zemin	Dükkan	22
11	Zemin	Dükkan	30
12	Zemin	Dükkan	29
13	1	Dükkan	190
14	1	Dükkan	118
15	1	Dükkan	27
16	1	Dükkan	28
17	2	Dükkan	125
18	2	Dükkan	78
19	2	Dükkan	89
20	2	Dükkan	91
21	2	Dükkan	85
22	2	Dükkan	120
23	2	Dükkan	32
24	2	Dükkan	33
25	3	Dükkan	180
26	3	Restoran	235
27	3	Dükkan	32
28	3	Dükkan	33
29	3 ve çatı	Restoran	403
30	3 ve çatı	Restoran	248

Taşınmazın projesindeki yasal durumunu gösteren yukarıdaki tabloya karşın, mahallinde AVM kısmında bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir.

7.1 Mevcut Yapı ve İnşaatı Devam Eden Yapı İlgili Ruhsata Aykırı İmalatlara İlişkin Bilgi

Taşınmazın AVM olarak planlanan kısmının tamamının tek bir mağaza tarafından kullanıldığı, 1 no.lu bağımsız bölümün banka olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Söz konusu mağaza kullanımı doğrultusunda bağımsız bölümlerin mahallinde birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir.

7.2 Fiziki ve Yapısal Özellikler

İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
YAPI TÜRÜ	Betonarme		
YAŞI	25		
ANA GAYRİMENKUL KAT ADEDİ	6 kat		
TOPLAM BİNA ALANI (m²) (YASAL / MEVCUT)	6.399 m²	6.399 m²	
DIŞ CEPHE ÖZELLİKLERİ	Granit Kısmen Cam Giydirme		
ISITMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut	
ASANSÖR VE JENERATÖR	Mevcut	Mevcut	
ALT YAPI (ELEKTRİK/SU/KANALİZASYON)	Mevcut	Mevcut	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Mevcut	Mevcut	
OTOPARK	Mevcut Değil		

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın Bina dış cephesi granit seramik ve reflekte cam kaplama malzemeleri ile teşkil edilmiş olup, galeri boşluğunda yer alan korkuluklar krom malzemeden, cephelerde bulunan doğramalar ise alüminyum malzemeden imal edilmiştir. Çatı örtüsü çelik konstrüksiyon üzerine sandviç panel kaplama olarak uygulanmıştır. Bina ana giriş bölümü ile kat sahanlıklarının zeminleri granit seramik kaplı olup, tavanlar taş yünü asma tavan olarak düzenlenmiştir.

Binada 2 adet 400 kg taşıma kapasiteli misafir asansörü ile 1 adet 630 kg taşıma kapasiteli yük asansörü bulunmaktadır. Katlar arası erişim, her katta bir adet çıkış ve bir adet iniş yönünde hizmet veren toplam 8 adet yürüyen merdiven ile sağlanmaktadır. Taşınmaz bünyesinde açık veya kapalı otopark alanı bulunmamakta olup, ısıtma ve soğutma ihtiyacı merkezi sistem klima tesisatı ile karşılanmaktadır. Ayrıca binada duman dedektörleri ve yangın algılama sistemi mevcut olup, teras alanından deniz manzarası elde edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 BB No.lu taşınmaz Türkiye İş Bankası Marmaris Şubesi tarafından kullanılmakta olup, zeminler seramik kaplı, tavanlar asma tavan, duvarları plastik boyalıdır.

Zemin katta yer alan banka şubesi dışında diğer katlardaki bağımsız bölümler Mudo City tarafından kullanılmakta olup, zeminleri seramik kaplı, tavanlar asma tavan, duvarları plastik boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan zemin katta konumlu 9, 10, 11 ve 12 BB No.lu, 1. Normal katta konumlu 13 ve 14 BB. No.lu taşınmazlar Mudo City tarafından aktif olarak mağaza niteliğinde kullanılmaktadır. Diğer 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 ve 30 BB No.lu taşınmazlar değerlendirme gününde aktif olarak kullanılmamakta olup boş vaziyette görülmektedir.

7.3 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Farklı İmalatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsatlandırılmasını Gerektiren Değişiklikler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup mahallinde yapılan incelemelerde kullanıma esas düzenlemelerin toplam kapalı brüt kullanım alanını değiştirmedeği görülmüş ve 3194 Sayılı yasanın 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsatlandırılmasını gerektiren değişiklik bulunmadığı değerlendirilmiştir.

8. SWOT ANALİZİ

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır. Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaşılmaması için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Ulaşımın çeşitli ve kolay olması
	Değerleme konusu taşınmazların bir kısmının deniz manzarasının bulunması
	Ticari potansiyelin yüksek olması
ZAYIF YANLAR	Otopark imkanının bulunmaması
	Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
FIRSATLAR	Turizm bölgesinde konumlu olması
TEHDİTLER	Yaşanan ekonomik dalgalanmalar

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

9.1 Değerleme Çalışması kapsamında Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım verilerinin ulaşılabilir olması nedeniyle arsa değeri tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve taşınmazların yer aldığı pazarda işyeri vasıflı taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle ticari faaliyette bulunan yapının gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazın konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi, bölge emlak komisyoncularından alınan bilgiler, bölgenin potansiyeli, ulaşım kolaylığı, vb. bilgiler ile mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda piyasa analizi yapılmıştır. Tüm bu incelemeler ile elde edilen verilerin taşınmaza olumlu/olumsuz etkileri göz önünde bulundurularak taşınmazın değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede detaylı piyasa/pazar araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal 1.

Değerleme konusu taşınmaza yakın Tepe Mahallesinde konumlu 45 m², 26-30 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emlak yetkilisinden taşınmazın güncel kira bedelinin 38.000-TL/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. **(222.222, -TL/m²) Winner Gayrimenkul: 0533 400 0373**

Emsal 2.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tepe Mahallesinde, zemin katında 35 m², batır katında 20 m² alanlı olmak üzere toplamda 55 m² alanlı, 26-30 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 5.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerin 5.500.000

TL olabileceği düşünülmektedir. (Batar kat 1/4 oranında zemine indirgenmiş ve emsal 41 m² alanlı olarak değerlendirilmiştir. **(134.146 TL/ m²) Mabel Finans: 0 (530) 678 88 90**

Emsal 3

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Çıldır Mahallesinde 72 m² alanlı, zeminde 36 m², 1. katında 36 m², 21-25 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 6.400.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 6.100.000 TL olabileceği düşünülmektedir. (1. Normal kat 1/3 oranında zemine indirgenmiş ve emsal 48 m² alanlı olarak değerlendirilmiştir. **(127.083 TL/ m²)**

Türker Günak Premium Emlak Ofisi: 0532 785 16 04

Emsal 4.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Çıldır Mahallesinde 60 m² alanlı, zeminde 30 m², 1. Katında 30 m² alanlı, 26-30 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 8.150.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1. Normal kat 1/3 oranında zemine indirgenmiş ve emsal 40 m² alanlı olarak değerlendirilmiştir.) Pazarlıklı değerinin 7.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(187.500 TL/ m²) 23 Ayyıldız Gayrimenkul: 0539 972 48 38**

Emsal 5.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Kemeraltı Mahallesinde 60 m² alanlı, 16-20 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 11.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 11.000.000 TL olabileceği tarafımıza belirtilmiştir. Emlak yetkilisinden taşınmazın güncel kira bedelinin 45.000 TL/Ay civarında olduğu bilgisi alınmıştır. **(183.333 TL/ m²) Coldwell Banker Marina Gayrimenkul: 0534 764 35 49**

Emsal 6

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Tepe Mahallesinde 45 m² yüzölçümüne sahip bir dükkânın birkaç ay önce 6.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir. **(133.333 TL/ m²) 23 Ayyıldız Gayrimenkul: 0539 972 48 38**

Emsal 7

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kemeraltı Mahallesinde zemin katta, 60 m² alanlı, 21-25 yaşında olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 40.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı kira değerinin 38.000 TL/Ay olabileceği düşünülmektedir. **(633,33 TL/ m²) Step In Gayrimenkul Marmaris: 0537 330 00 66**

Emsal 8

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kemeraltı Mahallesinde, zemin katta, 55 m² alanlı, 26-30 yaşında olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 35.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı kira değerinin 33.250 TL/Ay olabileceği düşünülmektedir. **(604,54 TL/ m²) Bulut Emlak: 0532 137 12 85**

Emsal 9;

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Kemeraltı Mahallesinde, zemin katta 50 m² alanlı, 21-25 yaşında olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 40.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı kira değerinin 38.000 TL/Ay olabileceği düşünülmektedir. **(760,00 TL/ m²) Fi Harita Gayrimenkul: 0532 413 78 53**

Emsal 10;

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tepe Mahallesinde, zemin katta 47 m² alanlı, 21-25 yaşında olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 40.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı kira değerinin 38.000 TL/Ay olabileceği düşünülmektedir. **(808,51 TL/ m²) TT Gayrimenkul: 0532 573 47 67**

Emsal 11;

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Çıldır Mahallesinde, zemin katta 70 m2alanlı, 21-25 yaşında olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 50.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı kira değerinin 47.500 TL/ay olabileceği düşünülmektedir. **(678,57 TL/ m2) Cihat İnşaat Emlak: 0532 165 07 38**

Emsal 12;

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Hatipirimi Mahallesinde, zemin katta 90 m2alanlı, beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 16.000.000, -TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede emsalin pazarlıkla 15.000.000, -TL bedelle satın alınabileceği değerlendirilmiştir. Öte yandan emsalin 50.000, -TL/ay ile 60.000, -TL/ay bedelle aylık kiralanabileceği öğrenilmiştir. Buna göre emsalin 55.000, -TL/ay bedelle kiralanabileceği değerlendirilmiştir. **(611,11 TL/ m2) Winner Gayrimenkul: 0533 400 0373**

Emsal Karşılaştırmaları ile İlgili Notlar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge genelinde benzer özelliklerde satışa konu gayrimenkuller bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, ulaşım kolaylığı, manzara, yapı özellikleri, yaşı, fiziksel ve alansal özellikleri dikkate alınarak değerlendirmesi yapılmış olup, bölgeye hakim Emlak Ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak indirgenmiş birim değerlere ulaşılmıştır.

SATILIK EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5	6
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	211.111,00	134.146,00	127.083,00	187.500,00	183.333,00	133.333,00
KONUM	5%	20%	20%	0%	20%	20%
METRAJ DÜZELTME	-10%	-10%	-15%	-10%	-15%	-10%
YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	0%	20%	25%	20%	15%	25%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	221.667,00	174.390,00	165.208,00	206.250,00	220.000,00	180.000,00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, hali hazırda satışta olan, zemin katta konumlu dükkanların m2 birim satış değerleri **170.000.-TL ile 220.000.-TL** aralığında değişmektedir. Birim fiyatlar arasındaki farklılıklar

taşınmazların konumları, cepheleri, alanları, yaşları, katlı olup olmamaları ve satış kabiliyeti özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

Emsal taşınmazlardan yola çıkılarak, değerlendirme konusu taşınmazlardan zemin katında yer alan cadde cephe 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 1/4, 1. Kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş, 1 numaralı bağımsız bölümün zemine indirgenmiş alanı 430 m2 olarak hesaplanmıştır.) üzerinden m2 birim değeri **210.055,87.-TL/m2** olarak hesaplanmıştır. 1 nolu bağımsız bölümün pazar değeri, değerlendirme tablosunda paçal birim değeri olan **149.206,35-TL/m2** olarak gösterilmiştir.

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 %20'si ile %30'u oranında; zemin katta yer alan bağımsız bölümler için 1 numaralı bağımsız bölümün zemin kat değerinin %50'si ile %85'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 %55'i aralığında değer takdir edilmiştir. Buna göre bağımsız bölümlerin toplam Pazar değerleri rapor ekinde sunulan tablodaki gibidir.

KİRALIK EMSAL KROKİSİ



EMSAL	7	8	9	10	11
PAZARLIKLIL SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	633,33	604,54	760,00	808,51	678,57
KONUM	15%	15%	15%	15%	10%
METRAJ DÜZELTME	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	10%	15%	5%	5%	10%
SATIŞ VE PİYASA DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
MÜLKİYET (HİSSE/TAM) DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	728,00	725,00	836,00	889,00	746,00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, hali hazırda kiralıkta olan, zemin katta konumlu dükkanların m2 birim aylık kira değerleri **720,00-TL ile 900,00.-TL** aralığında değişmektedir. Birim fiyatlar arasındaki farklılıklar

taşınmazların konumları, cepheleri, alanları, yaşları, katlı olup olmamaları ve satış kabiliyeti özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

Emsal taşınmazlardan yola çıkılarak, değerleme konusu taşınmazların 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 1/4, 1. Kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş, 1 numaralı bağımsız bölümün zemine indirgenmiş alanı 430 m2 olarak hesaplanmıştır.) üzerinden aylık m2 birim kira değeri **770,95.-TL/m2** olarak hesaplanmıştır. 1 nolu bağımsız bölümün kira değeri, değerleme tablosunda paçal birim değeri olan **547,62-TL/m2** olarak gösterilmiştir.

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 %20'si ile %30'u oranında; zemin katta yer alan bağımsız bölümler için 1 numaralı bağımsız bölümün zemin kat değerinin %50'si ile %85'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 %55'i aralığında değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımında taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın teknik özellikleri, yasal durumu, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi, bölgenin müşteri talep seviyesi, bölgenin potansiyeli ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar, incelemeler sonucunda ulaşılan emsaller ile taşınmaz olumlu olumsuz özellikleri bakımından irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri rapor ekinde yer tablolarda gösterilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın ve benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olabilmesi durumu ve çevresinde kiralık benzer taşınmaz verilerine ulaşılması nedeniyle ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon olarak adlandırılan bir yıllık getiri ile uygulanan yaklaşım, yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir ile taşınmazın pazar değerini belirlemek için kullanılmaktadır.

Kapitalizasyon oranını elde edebilmek için bölgede yapılan araştırmalar ile belirlenen emsallerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra elde edilen yıllık faaliyet geliri ile bu oran elde edilen veriler ile benzer düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla bu yöntem uygulanır.

Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı formülünden yararlanılır.

- Değerleme konusu taşınmaza yakın Tepe Mahallesinde konumlu 45 m2, 26-30 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emlak yetkilisinden emsal taşınmazın 38.000, -TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 38.000 TL / Ay / 10.000.000 TL = 0,045

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Kemeraltı Mahallesinde 60 m2 alanlı, 16-20 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 11.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 11.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emlak yetkilisinden taşınmazın güncel kira bedelinin 45.000 TL/Ay civarında olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 45.000 TL / Ay / 11.000.000 TL = 0,049

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Hatipirimi Mahallesinde 90 m2 alanlı, 16-20 yaşında, daha düşük kalitede iç mekân özelliklerine sahip olduğu beyan edilen dükkân nitelikli taşınmazın 16.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 15.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emsalin 50.000, -TL/ay ile 60.000, -TL/ay bedelle aylık kiralana bileceği öğrenilmiştir. Buna göre emsalin 55.000, -TL/ay bedelle kiralana bileceği değerlendirilmiştir.-

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 55.000 TL / Ay / 15.000.000 TL = **0,044**

Bölgede yapılan emsal araştırması ile taşınmazın konumlu olduğu bölgede ticari mülklerin zemin kat kira birim değerlerinin; 720 TL/m²/ay -900 TL/m²/ay bandında olacağı bilgisi alınmıştır. Yukarıda belirtilen satış ve kira rakamları incelendiğinde; yapılan araştırmalar ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak kapitalizasyon oranının %4,5 olarak uygulanmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmaz üzerinde bulunan yapıların kapalı alanına göre direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

9.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; değerlemeye konu olan taşınmazın yasal olarak izin verilen, finansal açıdan uygulanabilir, fiziki olarak olanaklı, en yüksek düzeyde verimli, olası ve yasal kullanımıdır. Bu kullanım değeri, doğrudan ve dolaylı tüm ölçütleri sağlamalıdır.

Bu çalışma kapsamında taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ile uyumlu olarak kullanımdır.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Raporda belirtilen tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

10.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Üzerinde Yer Alan İpotek veya Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Kaydı Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hususunda Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

10.5 Değerleme Konusu Taşınmaz Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Oluşturan Sözleşme Kapsamında Özel Kanun Hükümleri ile Oluşan Durumlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.6 Değerleme Konusu Taşınmaz Arsa veya Arazi ise, Ediniminden İtibaren 5 Yıl Süre Geçmesine Karşın Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıya ait yapı ruhsatları alınmış olup ardından yapı kullanma izin belgelerinin de alındığı görülmüştür.

10.7 Yasal Gereksinimlerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hususunda 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.

10.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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. Binada kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, taşınmazların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

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

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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde; portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olmasının zorunlu olduğu, ancak belirli nitelikteki yapıların yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut kullanım durumuna uygun bulunmasının yeterli kabul edileceği hüküm altına alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu ve kat mülkiyetinin tesis edildiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir hukuki veya idari kısıtın bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

• **Gayrimenkulün 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**

Taşınmazın niteliği, mahal kullanımı ve resmi evrakları AVM niteliği ile düzenlenmiş olup kullanım nitelikleri ve proje nitelikleri arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır.

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 Değerlendirme

Değerlemeye konu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "bina" olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

10.9 Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemlerin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Değerleme işleminde Pazar Yaklaşımı ile erişilen değer esas alınmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	345.000.000
GELİR YAKLAŞIMI	332.000.000

10.9 Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeleri ile konum, büyüklük, fiziksel özellik, kullanım durumu ve çevrede gerçekleştirilen emsal araştırmaları dikkate alınarak, mevcut ekonomik koşullar çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda taşınmazların toplam **pazar değeri** 345.000.000,00.-TL (Üçyüzkırkbeşmilyon Türk Lirası) olarak takdir ve tespit edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)	
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	345.000.000 TL Üçyüzkırkbeşmilyon.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	414.000.000 TL Dörtüyzondörtmilyon.-TL

Dilan ŞENEL Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans No: 934597	Seyit Ahmet Can KORKUT Değerleme Uzmanı Lisans No: 921020	Güney Cesur ÖZTEKİN Değerleme Uzmanı Lisans No: 410885	Gökten ERGÜN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404267
---	--	---	--

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda ve 07.07.2023 tarihinde yayımlanarak 10.07.2023 tarihinde yürürlüğe giren Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı değerlendirme konusu taşınmaz için %20 olarak hesaplanmıştır.

EKLER	
1	FOTOĞRAFLAR
2	İMAR DURUM BELGESİ
3	MİMARİ PROJE
4	YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, ENERJİ KİMLİK BELG. VB.
5	TAKBİS
6	DEĞERLEME TABLOLARI
7	SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ