



**NUROL GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Oasis AVM 13 Adet Dükkan\_Bodrum / MUĞLA  
2017/NUROLGYO/003

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 25 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Rapor No</b>	: 4 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2017/NUROLOGYO/003
<b>Raporun Türü</b>	: Tam Mülkiyet
	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta, 1051 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Mağaza

### TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	85.400,-TL	10.560.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	---	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>85.400,-TL</b>	<b>10.560.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	10
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	12
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	12
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	13
5.2.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	14
5.3.	TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ .....	14
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	15
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	16
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	16
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	19
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	20
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	21
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	21
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	21
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ .....	25
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	26
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	26
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	27
10.2.	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI.....	27
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	28

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 10 Kasım 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/NUROLGYO/003
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve toplam aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Sarıyer / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 286 82 40
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 285 99 56
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 01 Eylül 1997
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 80.000.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 200.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 375952
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların pazar değerleri ve aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**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.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

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

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İLİ** : Muğla

**İLÇESİ** : Bodrum

**MAHALLESİ** : Yeniköy

**MEVKİİ** : Göktepe

**PAFTA NO** : N18-C-24-A-1-C

**ANA GAYRİMENKULÜN**

**NİTELİĞİ** : 119 adet bağımsız bölümden oluşan kargir bina ve arsası (\*)

(\*) Her iki parselin de ana gayrimenkul niteliği aynı olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ											
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	1050	1	14	Zemin	Dükkan	11.313,75	23/2000	6641	4	378	31.03.2016
2	1050	1	45	Zemin	Dükkan	11.313,75	20/2000	6641	5	409	31.03.2016
3	1050	1	58	Bodrum	Dükkan	11.313,75	10/2000	6641	5	422	31.03.2016
4	1050	1	62	Bodrum	Dükkan	11.313,75	10/2000	6641	5	426	31.03.2016
5	1050	1	80	Zemin	Dükkan	11.313,75	9/2000	6641	5	444	31.03.2016
6	1051	1	20	Zemin	Dükkan	12.099,09	24/2000	6641	3	265	31.03.2016
7	1051	1	33	Zemin	Dükkan	12.099,09	25/2000	6641	3	278	31.03.2016
8	1051	1	48	Zemin	Dükkan	12.099,09	36/2000	6641	3	293	31.03.2016
9	1051	1	49	Zemin	Dükkan	12.099,09	20/2000	6641	3	294	31.03.2016
10	1051	1	50	Zemin	Dükkan	12.099,09	20/2000	6641	3	295	31.03.2016
11	1051	1	51	Zemin	Dükkan	12.099,09	17/2000	6641	3	296	31.03.2016
12	1051	1	82	Zemin	Dükkan	12.099,09	19/2000	6641	4	327	31.03.2016
13	1051	1	115	Zemin	Dükkan	12.099,09	25/2000	6641	4	360	31.03.2016

**Not 1:** 3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) bendi uygulaması sonucu, taşınmazların konumlu olduğu 29 ada, 83 parselin; 1051 ada, 1 parsel, 29 ada, 87 parselin ise; 1050 ada, 1 parsel olarak değiştiği belirlenmiştir. Rapor ekinde yer alan tapu suretleri bilgi amacı ile konulmuş olup, taşınmazların güncel bilgileri; 21.11.2017 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerinde yazmaktadır.

**Not 2:** Bodrum ilçesi Tapu Müdürlüğü'nde 1050 ada, 1 no'lu (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) parsele ait T.C. Bodrum 1. Noterliği tarafından 18 Mart 1997 tarih ve 03174 no ile tasdik edilmiş kat irtifak listesinde ve tarafımıza verilen 14 no'lu bağımsız bölümün tapu suretinde arsa payı 23/2000'dir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" üzerinde 14 no'lu bağımsız bölümün arsa payı 25/2000 olarak görülmektedir. **Mal sahibi firma yetkililerinin Bodrum ilçesi Tapu Müdürlüğü'ne yapacakları yazılı başvuru ile 14 no'lu bağımsız bölümün TAKBİS kaydında bulunan arsa payının 23/2000 olarak değiştirilmesi tavsiye edilmektedir.**

## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

21.11.2017 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü (Müştereken):**

- Yönetim planı: 27.03.1997 tarihli.

### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı beyanının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Bodrum Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas mimari projeler üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. (Proje belediye tarafından onaylanmış olup, üzerinde onay tarihi ve proje numarası bulunmamaktadır.)

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
1	1050	1	14	Zemin	81,22
2	1050	1	45	Zemin	77,74
3	1050	1	58	Bodrum	77,37
4	1050	1	62	Bodrum	145,61
5	1050	1	80	Zemin	39,89
6	1051	1	20	Zemin	102,73
7	1051	1	33	Zemin	100,10
8	1051	1	48	Zemin	148,80
9	1051	1	49	Zemin	102,38
10	1051	1	50	Zemin	73,21
11	1051	1	51	Zemin	74,92
12	1051	1	82	Zemin	104,63
13	1051	1	115	Zemin	101,51
					<b>1.230,11</b>



- Halihazırda 1051 ada, 1 parsel üzerinde bulunan 49, 50 ve 51 no'lu bağımsız bölümler birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu tür basit imalatlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.

### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

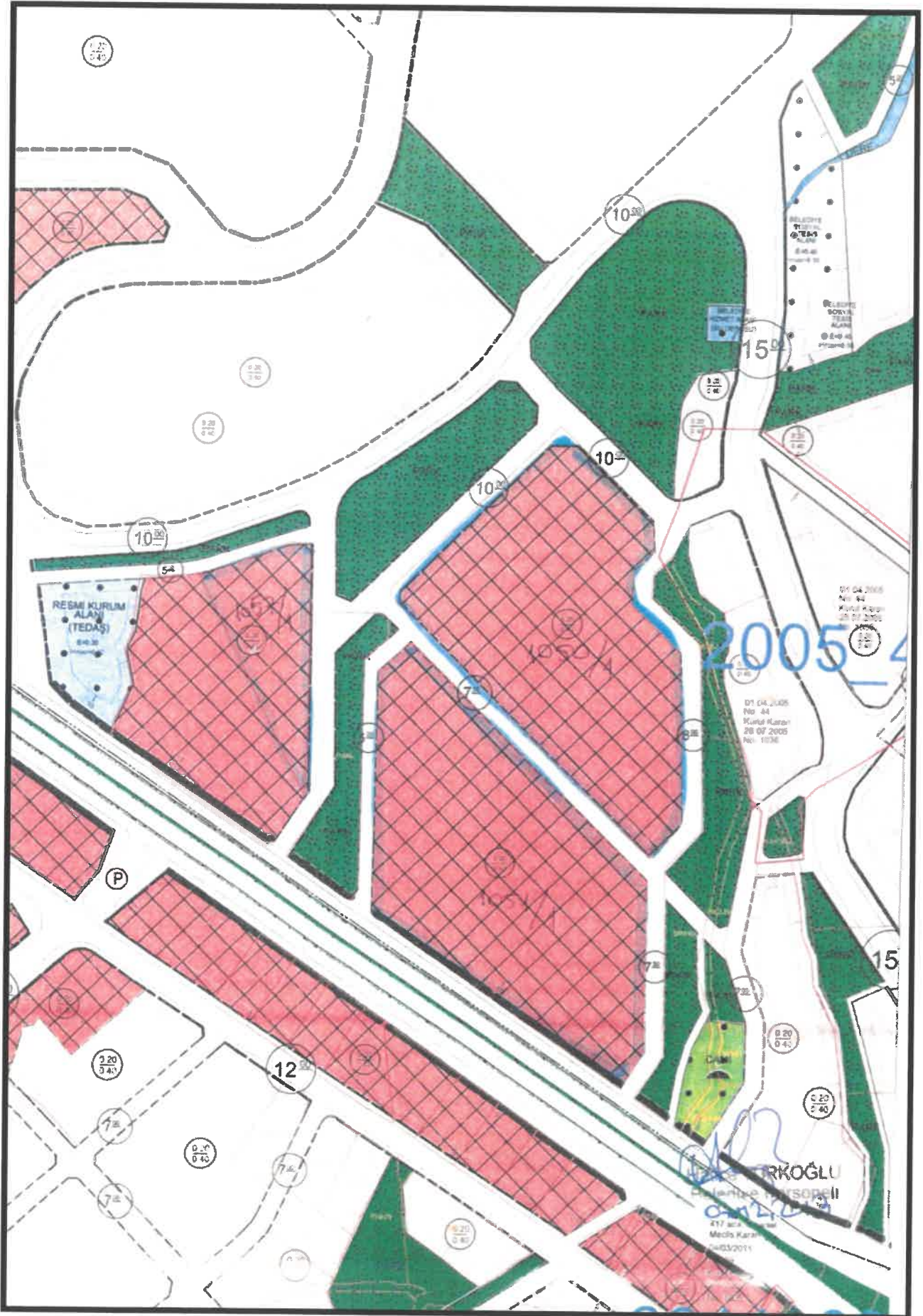
#### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.12.2017 tarih ve 13225515.310.05.02/4794-18619-29046 sayılı imar durumu yazısına ve Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapora konu taşınmazların konumlandığı parsellerin Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Kurulu'nun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı'nda "**II. Derece Etkilenme Geçiş Alanı Ticaret Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca; plan hükümlerinin 1.19. maddesi gereği "Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan yapı adalarında yoğunluk değeri bu planla azaltılmış parsellerde ada bazında parsel adedinin %80 inde yapılaşma tamamlanmış ise o adalardaki yapılaşmamış parsellerde daha önce onaylı plandaki yapı yoğunluğu uygulanır." denilmektedir. Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planından önceki planda inşaat emsali:0,80'dir.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki sekildedir:**

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,20
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 0,40
- **Minimum parsel büyüklüğü:** 1.000 m<sup>2</sup>
- **Yol cephesi:** 20 m.
- **Çekme mesafeleri:** Komşu parselden 3,50 m., yoldan 5 m., karayolundan 10 m.

**Not:** **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.  
**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



#### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 1050 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 87 parsel) ve 1051 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 83 parsel) ait dosyalar üzerinde yapılan incelemede ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlandıkları 1050 ada 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 87 parsel) ait; 28.04.1995 tarih ve 229/4 sayılı yapı ruhsatı, 29.03.1996 tarih ve 244/7 sayılı yapı ruhsatı ile 12.01.1998 tarih ve 172/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 1051 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 83 parsel) ait; 28.04.1995 tarih ve 229/6 sayılı yapı ruhsatı, 29.03.1996 tarih ve 244/9 sayılı yapı ruhsatı ile 12.01.1998 tarih ve 172/4 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- 1050 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) üzerinde bulunan baz istasyonlarına istinaden 17.05.2010 tarihli yapı tatil zaptı düzenlenmiş olup, istasyonlar mühürlenmiştir.
- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 503/31 sayılı kararına göre; 1050 ada, 1 no'lu parselin (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) üzerinde bulunan yapının çatı katında kurulan VODAFONE Telekomünikasyon A.Ş.'ye ait baz istasyonu 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı plan notlarının "3.a.9. "Çatılar bendinde" parapet yüksekliği 0.90 m'yi geçemez görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş enerjisi konnektörleri gibi tesisat elemanları ve ekipmanlarının yoldan yaya ölçeğinde görülmemesi esastır." denildiğinden ruhsat alması mümkün olmayıp kaldırılması gerekmektedir. Ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan baz istasyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine istinaden kaldırılmasına, kaldırılmadığı takdirde belediye tarafından kaldırılarak masraflarının mal sahibinden tahsil edilmesine karar verilmiştir.
- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 504/32 sayılı kararına göre; ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan VODAFONE Telekomünikasyon A.Ş.'ne ait baz istasyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 5940 sayılı kanunla değişik 42. maddesine istinaden mal sahibi Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 1.737,-TL para cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiştir.
- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 503/41 sayılı kararına göre; 1050 ada, 1 no'lu parselin (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) üzerinde bulunan yapının çatı katında kurulan AVEA İletişim Hizmetleri A.Ş.'ne ait baz istasyonu 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı plan notlarının "3.a.9. "Çatılar bendinde" parapet yüksekliği 0.90 m'yi geçemez görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş enerjisi konnektörleri gibi tesisat elemanları ve ekipmanlarının yoldan yaya ölçeğinde görülmemesi esastır." denildiğinden ruhsat alması mümkün olmayıp kaldırılması gerekmektedir. Ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan baz istasyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine istinaden kaldırılmasına, kaldırılmadığı takdirde belediye tarafından kaldırılarak masraflarının mal sahibinden tahsil edilmesine karar verilmiştir.

- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 504/42 sayılı kararına göre; ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan AVEA İletişim Hizmetleri A.Ş.'ne ait baz istasyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 5940 sayılı kanunla değişik 42. maddesine istinaden mal sahibi Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 1.737,-TL para cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiştir.
- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 503/45 sayılı kararına göre; 1050 ada, 1 no'lu parselin (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) üzerinde bulunan yapının çatı katında kurulan TURKCELL İletişim Hizmetleri A.Ş.'ne ait baz istasyonu 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı plan notlarının "3.a.9. "Çatılar bendinde" parapet yüksekliği 0.90 m'yi geçemez görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş enerjisi konnektörleri gibi tesisat elemanları ve ekipmanlarının yoldan yaya ölçeğinde görülmemesi esastır." denildiğinden ruhsat alması mümkün olmayıp kaldırılması gerekmektedir. Ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan baz istasyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine istinaden kaldırılmasına, kaldırılmadığı takdirde belediye tarafından kaldırılarak masraflarının mal sahibinden tahsil edilmesine karar verilmiştir.
- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 504/46 sayılı kararına göre; ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan TURKCELL İletişim Hizmetleri A.Ş.'ne ait baz istasyonunun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 5940 sayılı kanunla değişik 42. maddesine istinaden mal sahibi Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 1.737,-TL para cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiştir.
- T.C. Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/2199 esas no'lu ve 2011/1489 karar no'lu, 2010/2200 esas no'lu ve 2011/1490 karar no'lu, 2010/2201 esas no'lu ve 2011/1491 karar no'lu kararlarında söz konusu baz istasyonları ile ilgili düzenlenmiş olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine istinaden düzenlenen ve mal sahibi tarafından ödenen para cezalarının mal sahibine geri iade edilmesine karar verilmiştir.
- 406 Sayılı Telgraf ve Telefon Kanunu'nun Ek 35. Maddesi'nin (Bu madde; 02.07.2004 tarih ve 25510 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5189 sayılı "Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5. maddesinin 5. fıkrasında düzenlenmiştir.) 2. fıkrasına göre "Elektronik haberleşmeyle ilgili alt yapı oluşumunda kullanılan direk, kule, kulübe, konteynır, anten, dalga kılavuzu, enerji nakil hattı, alt yapı niteliğindeki tesisler gibi her türlü taşınır, taşınmaz mal ve teçhizat, kanun hükümlerine ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliklere uygun olarak kurulmak ve Kurumdan gerekli izin, ruhsat veya sertifikaları almak şartıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan yönetmeliklerde belirtilen yapı ruhsatıyesine ve yapı kullanma iznine tabi değildir." denilmektedir.

- Değerleme konusu 1050 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) üzerinde bulunan binaların çatı katında yapılmış olan baz istasyonları; 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Kanunu'na dayanılarak çıkarılan yönetmeliklerde belirtilen yapı ruhsatıyesine ve yapı kullanma iznine tabi olmadıkları ve T.C. Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 2010/2199 esas no'lu ve 2011/1489 karar no'lu, 2010/2200 esas no'lu ve 2011/1490 karar no'lu, 2010/2201 esas no'lu ve 2011/1491 karar no'lu kararlarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine istinaden düzenlenen encümen kararları iptal edildiği için değerlemeye konu 1050 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 87 no'lu parsel) üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 1051 ada, 1 no'lu parsel, (eski 29 ada, 83 no'lu parsel) üzerinde bulunan binalar ile ilgili olarak düzenlenmiş olan herhangi bir yapı tatil tutanağı veya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### **4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların konumlandığı; 29 ada, 83 no'lu parsel; 1051 ada, 1 no'lu parsel, 29 ada, 87 parsel ise; 1050 ada, 1 no'lu parsel olarak, 31.03.2016 tarih ve 6641 yevmiye no ile 3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesi'nin 2. Fikrası'nın (a) bendi uygulaması sonucu değişmiştir.

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parsellerin imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde konumlu Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi bünyesinde yer alan 1050 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlu 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile 1051 ada, 1 no'lu parselde konumlu, 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümlerdir.

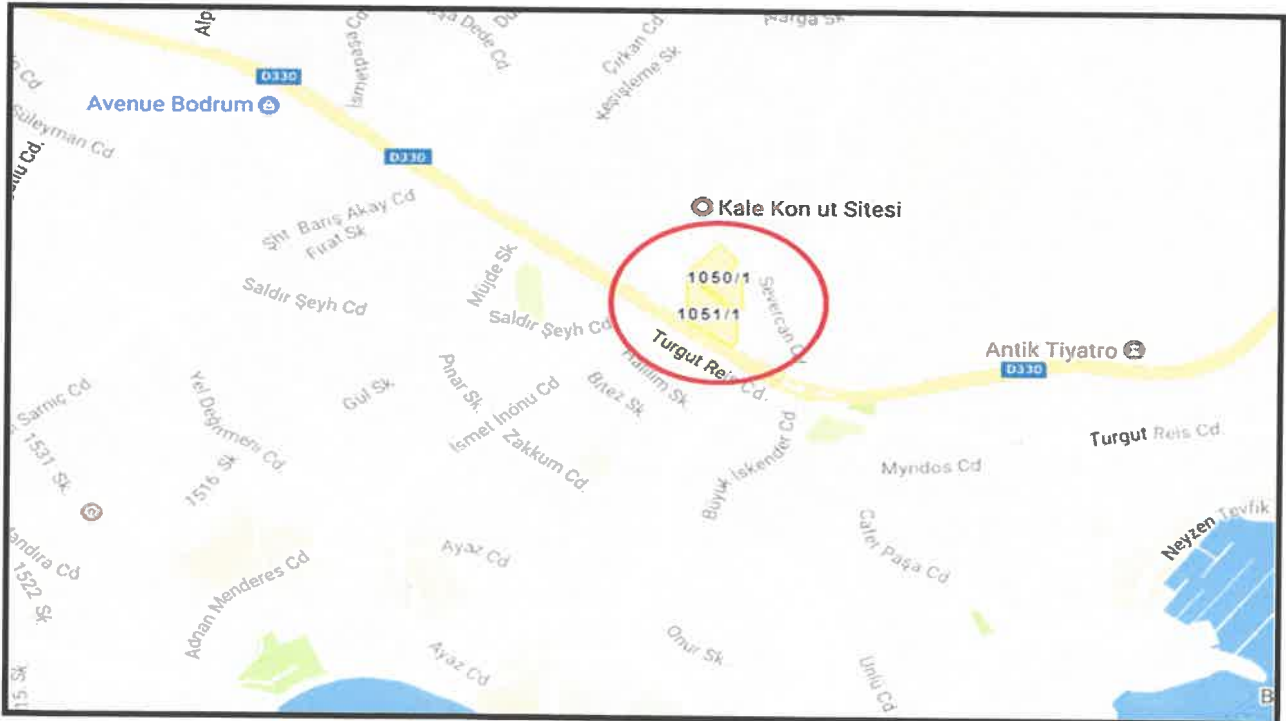
Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden dolu olanları kiracıları tarafından mağaza olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Oasis Alışveriş, Kültür ve Eğlence Merkezi'ne ulaşım Bodrum merkezi, Yalıkavak ve Turgutreis'e bağlayan ana yollardan biri olan Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Oasis Alışveriş, Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde Bodrum merkezden Yalıkavak-Turgutreis istikametine giderken ulaşılan Gümbet kavşağını geçtikten sonra yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Yakın çevresinde, tüm katları işyeri olarak kullanılan 2-3 katlı binalar, zemin katları işyeri veya konut olan 2-3 katlı binalar ve Bodrum Antik Tiyatrosu bulunmaktadır. Taşınmazların konumlandığı Oasis Alışveriş, Kültür ve Eğlence Merkezi'nin cepheli olduğu Kıbrıs Şehitleri Caddesi bölgenin ana arteri olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, çevrenin yüksek ticari potansiyeli, bölgede yer alan en önemli alışveriş merkezi olan Oasis Alışveriş, Kültür ve Eğlence Merkezi bünyesinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Tesis, 07 Nisan 1998 yılında hizmete girmiştir.
- Alışveriş merkezi birbirine yakın konumlu olan 1050 ada 1 no'lu parsel (11.313,75 m<sup>2</sup>), 1051 ada 1 no'lu parsel (12.099,09 m<sup>2</sup>) ve 1057 ada 1 no'lu parsel (2.502,71 m<sup>2</sup>) üzerinde yer almaktadır.
- 1050 ada, 1 no'lu parsel ve 1051 ada, 1 no'lu parsel üzerinde 119'ar adet, 1057 ada 1 no'lu parsel üzerinde 11 adet olmak üzere toplam 249 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Yönetim, bakım, onarım, güvenlik, işletim vb. hizmetleri, BOTİM İşletme Yönetim ve Tic. A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.
- Tesis bünyesinde; alışveriş üniteleri, 9 adet sinema salonu, tiyatro ve konser salonu (500 kişi kapasiteli), 1200 araç kapasiteli otopark alanı, eğlence üniteleri, yemek bölümü, bowling salonu (1.200 m<sup>2</sup>), gösteri meydanı, çocuk oyun parkları, su oyunlu büyük havuzlar, nilüfer havuzları, 8 adet avlu ve meydan, kültürel simge ve heykeller yer almaktadır.
- Ortak alanların (avluların) zeminleri traverten, doğal taş ve granit kaplıdır.
- Ortak mekanlarda tüm bağımsız bölümlere hizmet veren WC'ler bulunmaktadır.

## 5.3. TESİSİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 21
<b>KAT ADEDİ</b>	2 (Bodrum kat ve zemin kat)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	27.139,51 m <sup>2</sup> (1050 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 87 no'lu parsel), 1051 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 83 no'lu parsel), ve 1057 ada, 1 no'lu parsel (eski 29 ada, 82 no'lu parsel) üzerinde bulunan tüm yapıların toplamı olup 3 adet yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan bilgisidir)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>TRAFO</b>	Mevcut (1 adet 1.600 kVA ve 1 adet 2.500 kVA kapasiteli)
<b>JENERATÖR</b>	Ortak mahaller, kültür merkezi ve tüm bağımsız bölümler için 6 adet 700 kVA kapasiteli
<b>PARATONER</b>	Mevcut (1 adet)
<b>ISITMA-SOĞUTMA</b>	Her bağımsız bölüm için split tipi klima yerleri mevcut
<b>SU</b>	Şebeke + kuyu
<b>KANALİZASYON</b>	Atık sular şebekeye, yağmur suları ise dere yatağına gönderilmektedir.
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut (Betonarme ve 300 ton kapasiteli)
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>DIŞ CEPHESİ</b>	Dış cephe boyası ve muhtelif kaplama malzemeleri ile kaplıdır.
<b>ÇATI</b>	Betonarme teras tipi çatı
<b>OTOPARK</b>	Açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

#### 5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kapı numaraları, kiracı firma ve mağaza adı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BAĞ. BÖL.NO	KAT NO	KAPI NO	KİRACI FİRMA	MAĞAZA ADI
1	1050	87	14	Zemin	258	Bambi Deri Mamulleri & Ayakkabı	Bambi Ayakkabı
2	1050	87	45	Zemin	255	Boş durumdadır.	---
3	1050	87	58	Bodrum	425	İmge İthalat İhracat Ltd. Şti.	Porland
4	1050	87	62	Bodrum	421	İmge İthalat İhracat Ltd. Şti.	Porland
5	1050	87	80	Zemin	225	Ömer ÇELİK	KANZ
6	1051	83	20	Zemin	121	Akbulut Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.	Hummel
7	1051	83	33	Zemin	125	Polo Giyim San. ve Tic. A.Ş.	Polo Garage
8	1051	83	48	Zemin	132	EHM Mağazacılık A.Ş.	English Home
9	1051	83	49	Zemin	133	Mustafa Taylan ÇAĞLAR	Oasis Eczane
10	1051	83	50	Zemin	134	Mustafa Taylan ÇAĞLAR	Oasis Eczane
11	1051	83	51	Zemin	135	Climax Özel Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Oasis Eczane
12	1051	83	82	Zemin	142	Mustafa MADEN	Oasis Kuaför
13	1051	83	115	Zemin	103	Aydınlı Hazır Giy. San. ve Tic. A.Ş.	U.S. Polo

- Bağımsız bölümler kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve BOTİM İşletme Yönetim ve Tic. A.Ş. yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir.
- Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından kiralama sonunda götürülebilmektedir.
- Her bağımsız bölüm içinde bir adet tesisat şaftı mevcuttur. Bu şaft içerisinde pis su gideri, yağmur suyu gideri, kullanma suyu (sayaç dahil), elektrik tesisatı (sayaç dahil) yer almaktadır.
- Her dükkan içerisinde 3 adet telefon hattı bulunmaktadır.
- Zemin kattaki bağımsız bölümlerin yüksekliği 4,50 m, bodrum kattaki bağımsız bölümlerin yüksekliği ise 2,95 m'dir.

#### 5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**mağaza**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklemiştir. 2010 – 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da, bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici oldu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelirse yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

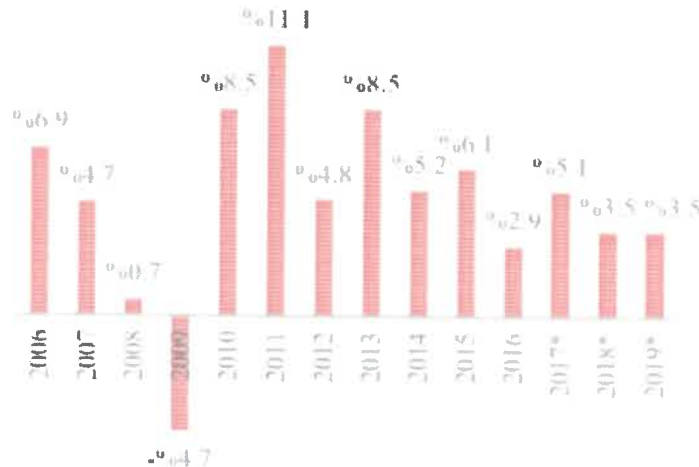
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017'de gerçekleşen Fransa'daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron'un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği'nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı'nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD'de artan siyasi tansiyon ve FED'in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

#### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

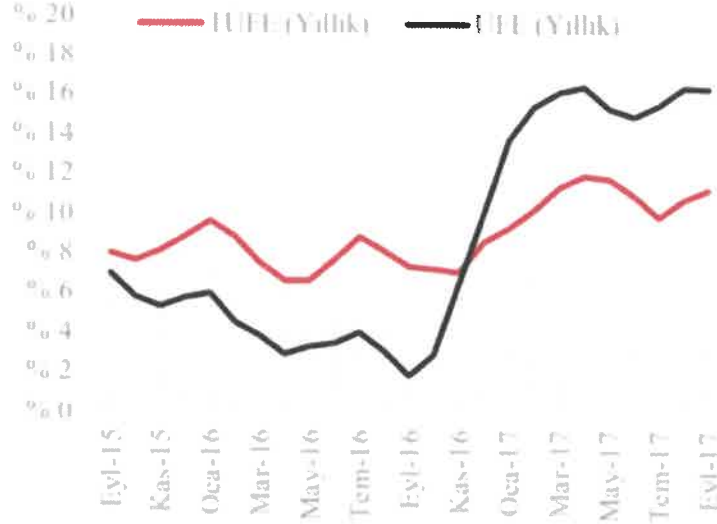
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

### 6.1.2. ENFLASYON

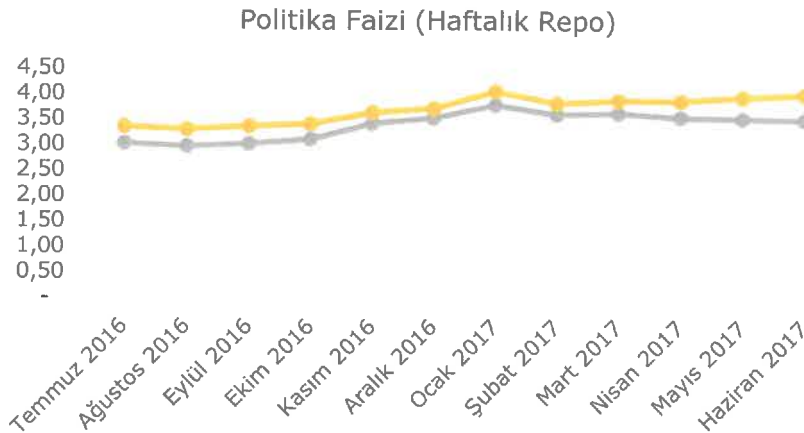
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

### 6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlamaya davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiğini beyan etmiştir.

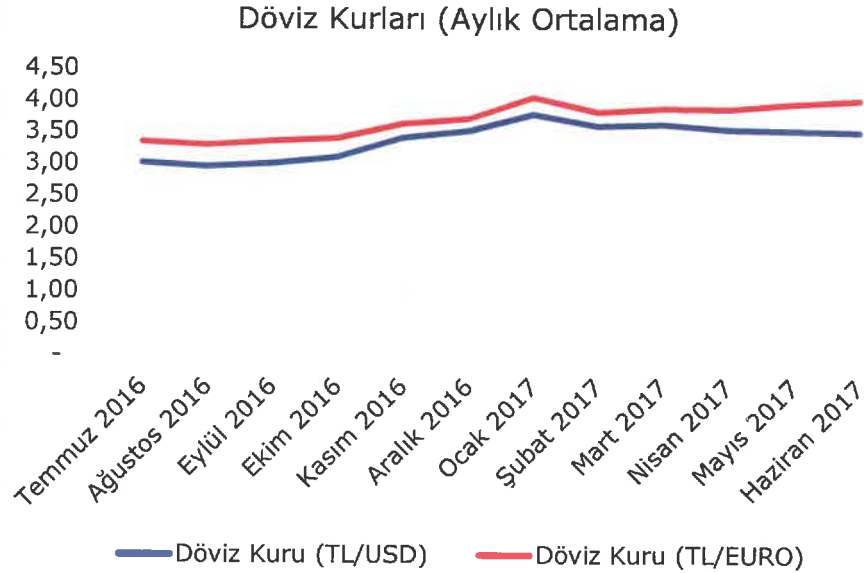


Kaynak: TCMB

#### 6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.



Kaynak: TCMB

#### 6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.

### 6.1.6. KONUT PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu"na göre; 2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarısında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrirde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeksi artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görünmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. BODRUM İLÇESİ

Muğla ilinin kuzey-batısında ve bodrum yarım adası üzerinde yer almaktadır. 680 km<sup>2</sup> alana sahip olan ilçe; Kuzeyde Güllük, Güneyde Gökova körfezlerinin çevrelediği yarımadada yer almaktadır. Bodrum'un sadece Milas İlçesi ile kara sınırı vardır. İlçenin kıyı uzunluğu 86 deniz milidir.

30.03.2014 tarihinden itibaren sadece tüm belde belediyeleri kapatılarak Bodrum Belediyesi olarak hizmet vermeye başlamıştır. Bodrum; Büyükşehir İlçe Belediyesi olduktan sonra köyler kaldırılmış olup, 42 mahalle muhtarlığına dönüştürülmüştür. Bodrum'da mezra yerleşmesi yoktur.

Bodrum'da sosyal yaşam, özellikle turizm patlaması olarak adlandırılan 1980'li yıllardan itibaren tamamen değişmiştir. Turizmin hareketlenmesi ile birlikte halkın geçim kaynağı birinci derecede "deniz turizmi, eğlence turizmi ve yatçılık " olmuştur. Yaz aylarında her türlü sosyal ve kültürel etkinliğin yaşandığı ilçe, kış aylarında oldukça sakinidir. Kış aylarında ilçede yaşayan nüfus büyük ölçüde yerli nüfustur. İş yerlerinin büyük kısmı yaz aylarında faaliyet gösteren turizme yönelik eğlence yerleri ve konaklama tesisleridir. İşletmelerin çoğu ilçe dışından gelen insanlar tarafından işletilmektedir. Kışın bu işletmelerin önemli bir kısmı kapalı bulunmaktadır.

Bodrum'da ahşap tekne imalatı dışında imalat sanayi yoktur. İlçe halkın gelir kaynağının turizm olması üretim potansiyelinin sanayi ve imalat sektörüne kaymasını önlemiştir. İmalatın küçük ölçekli atölyelerde yapılmasına rağmen çok lüks ve büyük boyutlu ahşap tekneler üretilmektedir.

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 160.002 kişidir. İlçe nüfusu yaz aylarında turizm hareketi nedeniyle 1 milyon kişiye ulaşır.

### **6.3. PİYASA BİLGİLERİ**

#### **6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı alışveriş merkezi içerisinde, zemin (140 m<sup>2</sup>) ve asma (50 m<sup>2</sup>) katlarında bulunan, toplam 190 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın aylık kira değeri 12.500,-TL'dir. (Asma katın 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kat alanına indirgenmiş alanı yaklaşık 165 m<sup>2</sup>'dir.)  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 75,80 TL)  
İlgili tel: 0 (232) 712 71 23
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede, cadde üzerinde yer alan yeni bir binanın zemin katında bulunan, 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın aylık kira değeri 12.000,-TL'dir. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 141,20 TL)  
İlgili tel: 0 (505) 497 85 30
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı alışveriş merkezi içerisinde konumlu zemin katta, müşteri yoğunluğunun yüksek olduğu bir kısımda yer alan, 56 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı dükkanın aylık kira bedeli 5.550,-TL'dir.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 99,10 TL)  
İlgili tel: 0 (252) 313 32 58

#### **6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı alışveriş merkezi içerisinde, zemin katında, müşteri yoğunluğunun yüksek olduğu bir kısımda yer alan, 200 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı dükkan 3.850.000,-TL bedel ile satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 19.250,-TL)  
İlgili tel: 0 (232) 712 71 23

2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı alışveriş merkezi içerisinde, zemin katında, müşteri yoğunluğunun yüksek olduğu bir kısımda yer alan, 105 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı dükkan 3.850.000,-TL bedel ile satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 28.570,-TL)

İlgili tel: 0 (252) 317 17 18

3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı alışveriş merkezi içerisinde, zemin katında, müşteri yoğunluğunun yüksek olduğu bir kısımda yer alan, 150 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı dükkan 4.800.000,-TL bedel ile satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 32.000,-TL)

İlgili tel: 0 (252) 317 17 18

#### **6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

##### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Geleneksel mimariye uygun bir alışveriş merkezi içerisinde yer almaları,
- İlçeye olan talebin ve nüfusun (dolayısıyla ticaret potansiyelinin) hızla artması,
- Ülkenin önde gelen turizm merkezlerinden birinde konumlanmaları,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Yeterli otopark alanının mevcudiyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### **Olumsuz faktörler:**

- Alışveriş merkezi içerisinde boş dükkanların mevcudiyeti,
- Kış aylarında ziyaretçi sayısının azalması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## **7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

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:

- 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,



- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülürken birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m<sup>2</sup> birim kira değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar kira değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 1050 ada, 1 parsel, 80 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından 1050 ada, 1 parsel, 80 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	75,80	15%	0%	0%	10%	-10%	87,20
<b>Emsal 2</b>	141,20	-40%	0%	5%	10%	-10%	91,80
<b>Emsal 3</b>	99,10	-10%	0%	5%	5%	-10%	89,20
<b>Ortalama</b>							<b>89,40</b>

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil aylık m<sup>2</sup> kira pazar değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ							
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	1050	1	14	Zemin	81,22	111,80	9.100
2	1050	1	45	Zemin	77,74	98,30	7.600
3	1050	1	58	Bodrum	77,37	35,80	2.800
4	1050	1	62	Bodrum	145,61	13,40	2.000
5	1050	1	80	Zemin	39,89	89,40	3.600
6	1051	1	20	Zemin	102,73	89,40	9.200
7	1051	1	33	Zemin	100,1	71,50	7.200
8	1051	1	48	Zemin	148,8	35,80	5.300
9	1051	1	49	Zemin	102,38	84,90	8.700
10	1051	1	50	Zemin	73,21	89,40	6.500
11	1051	1	51	Zemin	74,92	80,50	6.000
12	1051	1	82	Zemin	104,63	53,60	5.600
13	1051	1	115	Zemin	101,51	116,20	11.800
<b>TOPLAM</b>							<b>85.400</b>

## 9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 1050 ada, 1 parsel, 80 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından 1050 ada, 1 parsel, 80 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	19.250	-40%	0%	0%	10%	-15%	10.590
<b>Emsal 2</b>	28.570	-50%	0%	0%	10%	-20%	11.430
<b>Emsal 3</b>	32.000	-50%	0%	0%	10%	-25%	11.200
<b>Ortalama</b>							<b>11.070</b>

### 9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	1050	1	14	Zemin	81,22	13.840	1.125.000
2	1050	1	45	Zemin	77,74	12.180	945.000
3	1050	1	58	Bodrum	77,37	4.430	345.000
4	1050	1	62	Bodrum	145,61	1.660	240.000
5	1050	1	80	Zemin	39,89	11.070	440.000
6	1051	1	20	Zemin	102,73	11.070	1.135.000
7	1051	1	33	Zemin	100,1	8.860	885.000
8	1051	1	48	Zemin	148,8	4.430	660.000
9	1051	1	49	Zemin	102,38	10.520	1.075.000
10	1051	1	50	Zemin	73,21	11.070	810.000
11	1051	1	51	Zemin	74,92	9.960	745.000
12	1051	1	82	Zemin	104,63	6.640	695.000
13	1051	1	115	Zemin	101,51	14.390	1.460.000
<b>TOPLAM</b>							<b>10.560.000</b>

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **85.400,-TL (Seksenbeşbindörtüz Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **10.560.000,-TL (Onmilyonbeşyüzaltmışbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### 10.2. BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı; gayrimenkulden elden edilen yıllık brüt kira gelirin gayrimenkulün pazar değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir. Formül olarak;

$$\text{Brüt Kira Getiri Oranı} = \frac{\text{Yıllık Brüt Kira Geliri}}{\text{Gayrimenkulün Pazar Değeri}}$$

Taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri 85.400,-TL olarak hesaplanmış olup, taşınmazların toplam yıllık pazar kira değeri ise 1.024.800,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların toplam pazar değeri ise 10.560.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu gayrimenkullerin brüt kira getiri oranı **~ % 9,70** (1.024.800,-TL / 10.560.000,-TL) olarak hesaplanmaktadır.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve aylık pazar kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
<b>AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	85.400	22.372	18.750
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	10.560.000	2.766.350	2.317.800

**Not:** 28.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8173 TL ve 1,-EURO = 4,5560 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 100.772,-TL ve toplam pazar değeri ise 12.460.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazısı ve Planı Örneği
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri