

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2013 tarih ve 8414-01 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve aylık kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	26 Aralık 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	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
Tapu Bilgileri Özeti	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler ile 87 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Mağaza
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,20 KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,40
Gayrimenkullerin Toplam İnşaat Alanı	1.230,11 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mağaza

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazların toplam pazar değeri (TL)	Taşınmazların toplam aylık kira değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	5.580.000	47.210
Gelir İndirgeme	7.525.000	---
Nihai Sonuç	5.580.000	47.210

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	8
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Resmi kurumlarda taşınmazlarla ilgili yapılan diğer tespitler	9
5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	12
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	13
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu.....	13
6.b) OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi	14
6.c) Yapının inşaat özellikleri	15
6.d) Açıklamalar	16
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	17
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	17
7.c) Bodrum ilçesi	18
7.d) Piyasa bilgileri	19
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler.....	21
8. DEĞERLEME SÜRECİ	21
8.a) Değerleme yöntemleri.....	21
8.b) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler	22
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR ve AYLIK KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	22
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	22
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	24
9.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	25
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	26
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI.....	26
12. SONUÇ	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Nuro! Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULLERİN
ADRESİ**

: OASİS 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 : 03 Aralık 2013 tarih ve 8414-I kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 081

RAPOR NO : 2013/8223

EKSPERTİZ TARİHİ : 18 - 19 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 26 Aralık 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen alışveriş merkezi içerisinde konumlu 13 adet bağımsız bölümün toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarkan ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257, Kat: 3, Maslak 34498 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 286 82 40
TESCİL TARİHİ	: 03.09.1997
TİCARET SİCİL NO	: 375952
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 40.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 10.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Şişli Maslak Nurol Plaza'da yer alan ofisler - Muğla Bodrum Oasis AVM'nde yer alan dükkânlar - Ankara Çankaya Nurol Residence'de yer alan meskenler - Ankara Çankaya Karum İş ve AVM'de yer alan büro - Şişli Mecidiyeköy Nurol Tower projesi - Bağcılar Arsası

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkullerin toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir kısıtlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini 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 (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. 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.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. 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.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Muğla
İLÇESİ : Bodrum
MAHALLESİ : Yeniköy
MEVKİİ : Göktepe
PAFTA NO : 16
ADA NO : 29
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 bağımsız bölümlerin listesi

SIRA NO	PARSEL NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA ALANI (m ²)	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	83	20	Zemin	Dükkân	12.090,18	24/2000	8792	3	265	31.12.1998
2	83	33	Zemin	Dükkân	12.090,18	25/2000	8792	3	278	31.12.1998
3	83	48	Zemin	Dükkân	12.090,18	36/2000	8792	3	293	31.12.1998
4	83	49	Zemin	Dükkân	12.090,18	20/2000	8792	3	294	31.12.1998
5	83	50	Zemin	Dükkân	12.090,18	20/2000	8792	3	295	31.12.1998
6	83	51	Zemin	Dükkân	12.090,18	17/2000	8792	3	296	31.12.1998
7	83	82	Zemin	Dükkân	12.090,18	19/2000	8792	4	327	31.12.1998
8	83	115	Zemin	Dükkân	12.090,18	25/2000	8792	4	360	31.12.1998
9	87	14	Zemin	Dükkân	11.313,59	23/2000	8792	4	378	31.12.1998
10	87	45	Zemin	Dükkân	11.313,59	20/2000	8792	5	409	31.12.1998
11	87	58	Bodrum	Dükkân	11.313,59	10/2000	8792	5	422	31.12.1998
12	87	62	Bodrum	Dükkân	11.313,59	10/2000	8792	5	426	31.12.1998
13	87	80	Zemin	Dükkân	11.313,59	9/2000	8792	5	444	31.12.1998

Not: Bodrum İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde bulunan 29 ada, 87 no'lu parselde ait T.C. Bodrum 1. Noterliği tarafından 18 Mart 1997 tarih ve 03174 no ile tasdik edilmiş kat irtifak listesinde ve tarafımıza verilen tapu suretinde 14 no'lu bağımsız bölümün arsa payı 23/2000'dir. TAKBİS kayıtlarında ise 14 no'lu bağımsız bölümün arsa payı 25/2000 olarak gözükmektedir. Mal sahibi firma yetkililerinin Bodrum İlçesi Tapu Müdürlüğü'ne yapacakları yazılı başvuru ile 14 no'lu bağımsız bölümün TAKBİS kaydında bulunan arsa payının 23/2000 olarak değiştirilmesi uygun olacaktır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi'nden alınmış olan TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki not bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- o Yönetim planı: 27.03.1997 tarihli.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Muğla İli, Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapora konu taşınmazların konumlandığı parsellerin Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Kurulu'nun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı paftasında "**Ticaret Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde yer aldıkları ve 29 ada, 87 no'lu parselin kısmen yola terkinin olduğu öğrenilmiştir. Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan halihazır durumu gösterir kadastral pafta üzerinde yapılan incelemede 29 ada, 87 no'lu parsel üzerinde bulunan yapıların hiçbirinin yol üzerinde kalmadığı görülmüştür.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,20
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 0,40
- **Minimum parsel büyüklüğü:** 1.000 m²
- **Yol cephesi:** 20 m
- **Çekme mesafeleri:** Komşu parselden 3,50 m, yoldan 5 m, karayolundan 10 m

Ayrıca Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ndeki imar planı paftası üzerinde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların konumlandığı parsellerin yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

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 (müştemilat) 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 çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

5.d) Resmi kurumlarda taşınmazlarla ilgili yapılan diğer tespitler

Taşınmazların Muğla İli, Bodrum İlçesi Tapu Müdürlüğü Arşivi'nde bulunan kat irtifakına esas mimari projesi 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	PARSEL NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	83	20	Zemin	102,73
2	83	33	Zemin	100,10
3	83	48	Zemin	148,80
4	83	49	Zemin	102,38
5	83	50	Zemin	73,21
6	83	51	Zemin	74,92
7	83	82	Zemin	104,63
8	83	115	Zemin	101,51
9	87	14	Zemin	81,22
10	87	45	Zemin	77,74
11	87	58	Bodrum	77,37
12	87	62	Bodrum	145,61
13	87	80	Zemin	39,89
TOPLAM				1.230,11

- Halihazırda 83 parsel üzerinde bulunan 49, 50 ve 51 no'lu bağımsız bölümler birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- Bu taşınmazların ara bölme duvarları örüldüğü zaman yasal duruma getirilebileceği için değerlendirmede taşınmazların yukarıdaki tabloda yazılı olan yasal kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Bodrum Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 29 ada, 83 ve 87 no'lu parsellere ait dosyalar üzerinde yapılan incelemede ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Taşınmazların konumlandıkları 83 no'lu parselde ait 12.01.1998 tarih ve 172/4 sayılı, 87 no'lu parselde ait 12.01.1998 tarih ve 172/3 sayılı yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. (Bkz. Ekler: Yapı kullanma izin belgeleri)
- 16 pafta, 29 ada, 87 no'lu parsel üzerinde bulunan baz istasyonlarına istinaden 17.05.2010 tarihli yapı tatil zaptı düzenlenmiş olup mühürlenmiştir.

- Bodrum Belediyesi Encümeni'nin 18.05.2010 tarih ve 503/31 sayılı kararına göre; 16 pafta, 29 ada, 87 no'lu parselin 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.'ye 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; 16 pafta, 29 ada, 87 no'lu parselin üzerinde bulunan yapının çatı katında kurulan AVEA İletişim Hizmetleri 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 504/42 sayılı kararına göre; ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan AVEA İletişim Hizmetleri A.Ş.'ye 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; 16 pafta, 29 ada, 87 no'lu parselin üzerinde bulunan yapının çatı katında kurulan TURKCELL İletişim Hizmetleri 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 504/46 sayılı kararına göre; ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına kurulan TURKCELL İletişim Hizmetleri A.Ş.'ye 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 gazetede 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 tâbi değildir." denilmektedir.

- Değerleme konusu 16 pafta, 29 ada, 87 no'lu parsel üzerinde bulunan binaların çatı katında yapılmış olan baz istasyonları; 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Kanununa 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 16 pafta, 29 ada, 87 no'lu parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 16 pafta, 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.
- Konu gayrimenkuller kat ve kattaki konum olarak onaylı mimari projesine uygun inşa edilmişlerdir.

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.e) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların (13 adet bağımsız bölüm) mülkiyet ve imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde konumlu **Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi** bünyesinde yer alan, mülkiyeti Nurol GYO A.Ş.'ne ait **13 adet bağımsız bölümdür**.

Alışveriş merkezinin çevresinde iş yeri ve mesken amaçlı olarak kullanılan 2 katlı binalar yer almaktadır.

Bodrum merkezinden Turgutreis istikametine devam eden Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne cepheli olan alışveriş merkezi Gümbet kavşağının karşı çaprazında konumlanmıştır.

Eski bir turizm ve mesken bölgesi olan Bodrum'un zamanla cazibesinin artması ve uluslararası havaalanının açılmasıyla birlikte büyük şehirlerden bu yöredeki gayrimenkullere oluşan talepler tüm yarımada hızla bir gelişme yaşanmasına neden olmuştur.

Bu gelişime bağlı olarak ortaya çıkan ve çağdaş yaşamın gereksinimleri ile bölgeye gelen turistlerin ihtiyacını karşılayabilecek alışveriş merkezi ihtiyacı sonucu inşa edilen Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, ulaşım kolaylığı, mimari özellikleri ve merkezi konumu ile üstün özelliklere sahiptir.

Bölge, Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nin bazı merkezlere uzaklıkları:

Gümbet Kavşağı.....	: 100 m
Bodrum Kalesi.....	: 1,5 km
Ortakent.....	: 9 km
Turgut Reis.....	: 15 km
Yalıkavak.....	: 15 km
Bodrum Havaalanı	: 30 km
Milas.....	: 48 km
Muğla.....	: 120 km
İzmir.....	: 250 km

...

6.b) OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi

- Alışveriş merkezi aşağıdaki tabloda büyüklükleri belirtilen ve birbirine bitişik konumda olan üç adet parsel üzerinde yer almaktadır.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
82	2.500,86
83	12.090,18
87	11.313,59

- Tesis, 07 Nisan 1998 yılında hizmete girmiştir.
- Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından geleneksel Bodrum mimarisine uygun şekilde inşa edilmiştir.
- Toplam kapalı inşaat alanı yaklaşık 50.000 m²'dir.
- Kiralanabilir / satılabilir alan ise yaklaşık 25.000 m²'dir.
- 240 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin mülkiyet dağılımı aşağıdadır.
 - 167 adedi Nurol İnşaat A.Ş.'ne,
 - 13 adedi Nurol GYO A.Ş.'ne,
 - 59 adedi şahıslara ve firmalara,
 - 1 adedi ise Belediye'ye (tiyatro ve konser salonu) aittir.
- Bünyesinde,
 - alışveriş üniteleri,
 - 9 ayrı sinema salonu,
 - tiyatro ve konser salonu (500 kişi kapasiteli),
 - 1200 araçlık kapalı ve açık otopark alanı,
 - eğlence üniteleri,
 - food court (yemek bölümü),
 - bowling salonu (1.200 m²),
 - gösteri meydanı,
 - çocuk oyun parkları,
 - su oyunlu büyük havuzlar,
 - nilüfer havuzları,
 - 8 adet avlu ve meydan,
 - kültürel simge ve heykeller,
 - palmye, hurma ağacı, zeytin ağacı ve kaktüsler,yer almaktadır.

- 24 saat kesintisiz güvenlik hizmeti ile temizlik hizmeti bulunmaktadır.
- Bakım, onarım, güvenlik, işletim vb. hizmetleri, BOTİM İşletme Yönetim ve Tic. A.Ş. tarafından yönetilmektedir.
- Ortak alanların (avluların) zeminleri traverten, doğal taş ve granit kaplıdır.
- Ortak mekânlarda tüm bağımsız bölümlere hizmet veren WC'ler mevcuttur.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla doluluk oranı yaklaşık % 90'dır.

6.c) Yapının inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
KAT SAYISI	2 (Bodrum kat + zemin kat)
YAPININ YAŞI	~ 17
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut (1 adet 1600 kVA ve 1 adet 2500 kVA kapasiteli)
JENERATÖR	Ortak mahaller ve Kültür Merkezi için birer adet 250 kVA kapasiteli jeneratör mevcut
PARATONER	Mevcut
KLİMA	Her bağımsız bölüm için split klima yerleri mevcuttur
SU	Kuyu
SU DEPOSU	Mevcut (300 ton kapasiteli, betonarme)
KANALİZASYON	Atık sular şebekeye, yağmur suları ise dere yatağına deşarj edilmektedir
YANGIN SİSTEMİ	50 adet yangın söndürme dolabı, 8 adet yangın hidrantı ve yangın tesisatı mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası ve muhtelif kaplama malzemeleri ile (granit seramik, cam, kompozit levha) kaplanmış tuğla duvarla kaplı
ÇATI	Teras tipi, betonarme
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark alanları mevcut
DEPREM BÖLGESİ	1. Bölge
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

6.d) Açıklamalar

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

SIRA NO	PARSEL NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	KAPI NO	KİRACI FİRMA	MAĞAZA ADI
1	83	Zemin	20	121	Akbulut Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.	Hummel
2	83	Zemin	33	125	Polo Giyim San. ve Tic. A.Ş.	Polo Garage
3	83	Zemin	48	132	EHM Mağazacılık A.Ş.	English Home
4	83	Zemin	49	133	Mustafa Taylan ÇAĞLAR	Oasis Eczane
5	83	Zemin	50	134	Mustafa Taylan ÇAĞLAR	Oasis Eczane
6	83	Zemin	51	135	Mustafa Taylan ÇAĞLAR	Oasis Eczane
7	83	Zemin	82	142	Mustafa MADEN	Oasis Kuaför
8	83	Zemin	115	103	Aydınlı Hazır Giy. San. ve Tic. A.Ş.	U.S. Polo
9	87	Zemin	14	258	Bambi	--
10	87	Zemin	45	255	Erk Paz. Giyim ve San. Tic. A.Ş.	Collins Jean's
11	87	Bodrum	58	425	Boş durumdadır.	---
12	87	Bodrum	62	421	Botim İşl. Yön. ve Tic. A.Ş.	Botim yönetim
13	87	Zemin	80	225	Karaca	Ceyo Terlik

- 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 dükkân içerisinde 3 adet telefon hattı bulunmaktadır.
- Zemin kattaki bağımsız bölümlerin yüksekliği 4,50 m ve bodrum kattaki bağımsız bölümlerin yüksekliği ise 2,95 m'dir.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, inşaat özellikleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "mağaza" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bodrum ilçesi

- Toplam yüzölçümü 557 km²'dir.
- Yeryüzü şekilleri bakımından çok engebeli, iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşan bir yapıya sahiptir.
- İlçe topraklarının yaklaşık % 60'ı orman alanı, % 30'u ise tarım arazisidir.
- Akdeniz iklimi etkisindedir. Yaklaşık sekiz ay süren bir yaz dönemi yaşanır. Sıcaklık sıfır derecenin altına nadiren düşer. Deniz suyu sıcaklığı en soğuk olduğunda 16 derece üzerindedir. En sıcak günleri Temmuz ve Ağustos aylarında yaşanır. Yaz dönemi hava ve deniz suyu sıcaklıkları aşağıdaki gibidir.

AYLAR	HAVA SICAKLIKLARI (°C)		
	GÜNDÜZ	GECE	DENİZ
Mart	19	8	17
Nisan	23	11	18
Mayıs	27	15	19
Haziran	32	19	22
Temmuz	35	21	24
Ağustos	35	22	27
Eylül	32	19	25
Ekim	27	15	23
Kasım	22	11	21

- Yaklaşık nüfusu kış aylarında 200 bin, yaz aylarında ise 1 - 1,5 milyon kişidir.
- Toplam 11 belediyesi vardır. Bunlar; Bodrum - Merkez, Bitez, Ortakent, Turgutreis, Gündoğan, Yalıkavak, Göltürkbükü, Konacık, Mumcular, Yalı ve Gümüşlük Belediyeleridir.
- İlçe nüfusunun % 70'i doğrudan veya dolaylı olarak turizm sektöründe çalışmaktadır. Ayrıca ahşap tekne üretimi ve kültür balıkçılığı önemli gelir kaynaklarından biridir.
- Bodrum Merkez'den tüm beldelere günün her saati minibüslerle ulaşım imkânı vardır.
- İlçe merkezi, Muğla iline 120 km uzunluğunda asfalt yolla bağlıdır. İlçeden feribotlarla Yunanistan'ın İstanköy (Kos) ve Rodos adaları ile Datça ve Didim'e düzenli denizyolu seferleri yapılmaktadır.
- 1997 yılında hizmete giren Milas - Bodrum Havaalanı ilçeye 30 km mesafededir. Ayrıca Mumcular beldesinde Milli Savunma Bakanlığı'na ait bir askeri eğitim amaçlı havaalanı mevcuttur.
- Bodrum'un merkezindeki Liman ve Karada Marina'nın yanı sıra Turgutreis ve Yalıkavak marinaları ilçedeki deniz hudut kapılarıdır.
- İlçede iki müze (Bodrum Kalesi ve Mozalium), 14 sinema salonu, 6 sanat galerisi ve 6 tiyatro salonu bulunmaktadır.
- Sağlık hizmetleri 1 devlet hastanesi, 3 özel hastane, 12 sağlık ocağı ve köylerde bulunan 8 sağlık evi ile sağlanmaktadır. Devlet Hastanesi 130 yatak kapasitelidir.
- İlçede 27 adet ilköğretim okulu, 8 adet ortaöğretim kurumu bulunmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık dükkan ve mağazalar

1. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 470 m² kullanım alanlı dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.190,-TL) İlgili Tel.: 0 252 313 37 00
2. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 165 m² kullanım alanlı mağaza 750.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 4.545,-TL) İlgili Tel.: 0 252 319 65 65
3. Taşınmazlara yakın konumlu, Gümbet Kavşağı'nda yer alan, ana yola cepheli, brüt 180 m² kullanım alanlı dükkan 650.000,-USD bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 3.610,-USD / ~ 7.375,-TL) İlgili Tel.: 0 252 316 66 64
4. OASİS Alışveriş Merkezi içerisinde, bodrum katta yer alan brüt 52 m² kullanım alanlı mağaza 450.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 8.655,-TL) İlgili Tel.: 0 252 316 41 81
5. Taşınmazlara yakın konumlu, Gümbet merkezde yer alan brüt 60 m² kullanım alanlı dükkan 375.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 6.250,-TL) İlgili Tel.: 0 252 316 66 64
6. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 40 m² kullanım alanlı dükkan 350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 8.750,-TL) İlgili Tel.: 0 252 358 71 60
7. Taşınmazlara yakın konumlu, ulaşım imkânları rahat olan brüt 35 m² kullanım alanlı dükkan 320.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 9.145,-TL) İlgili Tel.: 0 252 317 00 87

Kiralık dükkân ve iş yerleri

1. Gümbet Kavşağı'nda yer alan, ana yola cepheli, 3 katlı, brüt 540 m² kullanım alanlı dükkân aylık 10.000,-USD bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 18,50 USD / ~ 38,-TL) İlgili Tel.: 0 252 313 37 00
2. Gümbet Kavşağı'nda yer alan, ana yola cepheli, brüt 300 m² kullanım alanlı mağaza aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri 50,-TL) İlgili Tel.: 0 252 363 00 31
3. Gümbet Kavşağı'nda yer alan brüt 180 m² kullanım alanlı mağaza aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 44,-TL) İlgili Tel.: 0 252 363 00 31
4. Gümbet merkezde yer alan brüt 60 m² kullanım alanlı mağaza aylık 2.100,-USD bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri 35,-USD / ~ 72,-TL) İlgili Tel.: 0 252 319 15 36
5. Gümbet merkezde yer alan brüt 45 m² kullanım alanlı mağaza aylık 1.250,-EURO bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 28,-EURO / ~ 79,-TL) İlgili Tel.: 0 532 212 49 75
6. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan brüt 120 m² kullanım alanlı mağaza aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² kira değeri ~ 42,-TL) İlgili Tel.: 0 252 316 41 41

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0430 TL ve 1,-EURO = 2,8115 TL'dir.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler :

- o Merkezi konum,
- o Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Geleneksel mimariye uygun bir alışveriş merkezi içerisinde yer almaları,
- o İlçeye olan talebin ve nüfusun (dolayısıyla ticaret potansiyelinin) hızla artması,
- o Ülkenin önde gelen turizm merkezlerinden birinde konumlanmaları,
- o Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Yeterli otopark alanının mevcudiyeti.
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler :

- o Alışveriş merkezi içerisinde boş dükkânların mevcudiyeti,
- o Kış aylarında ziyaretçi sayısının azalması,
- o Global finansal kriz sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri**, aylık kira değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı metotların kullanılması (şerefiye hesaplamalarının çok sağlıklı olmaması) nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi, bağımsız bölüm değerlemede her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR ve AYLIK KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² ve toplam pazar değerleri ile aylık m² ve toplam aylık kira değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, büyüklük, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve kullanım fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 3.190, 4.545, 7.375, 8.655, 6.250, 8.750 ve 9.145,-TL'dir. Emsallerin satış değerlerinde % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{3.190 + 4.545 + 7.375 + 8.655 + 6.250 + 8.750 + 9.145}{7} \times 0,90 \cong 6.160,-\text{TL/m}^2$$
 olarak belirlenmiştir.

7

Kiralık emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 38, 50, 44, 72, 79 ve 42,-TL'dir. Emsallerin kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{(38 + 50 + 44 + 72 + 79 + 42)}{6} \times 0,90 \cong \mathbf{50,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Yukarıdaki belirlenen emsal m² değeri doğrultusunda rapora konu bağımsız bölümler, kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre birbirleri arasında ayrıca değerlendirilmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların alışveriş merkezi içerisindeki konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak kendi aralarında da şerefiyelendirilmek suretiyle takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSEL NO	KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
83	Zemin	20	102,73	4.900	505.000	42	4.315
83	Zemin	33	100,10	4.500	450.000	38	3.805
83	Zemin	48	148,80	3.100	460.000	27	4.015
83	Zemin	49	102,38	5.600	575.000	47	4.810
83	Zemin	50	73,21	6.400	470.000	53	3.880
83	Zemin	51	74,92	6.000	450.000	50	3.745
83	Zemin	82	104,63	3.600	375.000	30	3.140
83	Zemin	115	101,51	6.600	670.000	55	5.585
87	Zemin	14	81,22	6.200	505.000	53	4.305
87	Zemin	45	77,74	5.600	435.000	48	3.730
87	Bodrum	58	77,37	2.600	200.000	23	1.780
87	Bodrum	62	145,61	1.800	260.000	15	2.185
87	Zemin	80	39,89	5.600	225.000	48	1.915
TOPLAM			1.230,11		5.580.000		47.210

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

- **Taşınmaz için yapılan değerlendirme;**

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**

- Kiraya esas toplam alan **1.230,11 m²**'dir.
- Raporun (9.a) bölümünde rapor konusu taşınmazların 2013 yılı aylık toplam kira geliri 47.210,-TL olarak belirlenmiş olup aylık ortalama m² kira değeri ise **38,40 TL (~ 18,80 USD)** olmaktadır.
- Aylık kira gelirin her yıl için % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 90 olarak kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı)

- (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır.

Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 13 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **3.683.662,-USD (~ 7.525.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0430 TL'dir.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazlar için ulaşılan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	5.580.000,-TL
Gelir İndirgeme	7.525.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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 yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Öte yandan bölgede emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık mağaza veya iş yeri bulunmakta olup alım – satım hareketleri emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenen değerler üzerinden gerçekleşmektedir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların (toplam 13 adet bağımsız bölüm) toplam pazar değeri için **5.580.000,-TL** takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (9.a) bölümünde **47.210,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
5.580.000	47.210	566.520	10

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **13 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, inşaat kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle itibari ile arsa payları dâhil takdir olunan **toplam pazar ve aylık kira değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Taşınmazların toplam pazar değeri	5.580.000	2.730.000	1.985.000
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	47.210	23.110	16.790

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0430 TL ve 1,-EURO = 2,8115 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 6.584.400,-TL ve KDV dâhil aylık toplam kira değeri ise 55.707,80 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 18 - 19 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYİR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- İNA tablosu
- Konum krokisi
- İmar planı
- Kat planları (2 sayfa)
- Fotoğraflar (3 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Tapu sureti (13 adet)