



smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

OASİS ALIşVERİş KÜLTÜR VE EğLENCE MERKEZİ,
KIBRIS şEHİTLERİ CADDESİ, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142,
225, 255, 258,421,425 NOLU DÜKKANLAR
BODRUM / MUğLA

31.12.2019

SM-19-SPK-NUROLGYO-02

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	09.12.2019
Talep Tarihi / Sayısı	09.12.2019 / 002
Değerleme Başlangıç Tarihi	20.12.2019
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2019
Rapor Tarihi	31.12.2019
Rapor Numarası	SM-19-SPK-NUROLGYO-02
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Nolu Dükkanlar
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, No: 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258,421,425 Bodrum/MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	17
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.5. SWOT ANALİZİ	19
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	20
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	20
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	21
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	21
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	22
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	22
5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	23
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	23
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	28

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	29
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	30
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	30
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	32
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	33
7. DEĞERLENDİRME	34
8. SONUÇ	35
9. EKLER	36

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; NUROL GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii'nde yer alan ve OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nde, 11313,75 m² büyüklüğündeki 1050 ada 1 parselde bulunan, 14, 45, 58, 62 ve 80 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümler ile 12099,09 m² büyüklüğündeki 1051 ada 1 parselde bulunan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin pazar değerlerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. 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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Maltepe VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Nuro Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0 212 286 82 40 - Faks: 0 212 285 99 56

E-Posta : info@nurology.com.tr

Web : www.nurology.com.tr

İSTANBUL - Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü - 6320073849

Ticaret Sicil No: 375952

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 13 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değerinin tespiti
- Aylık kira pazar değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıda verilmiş olup, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı bilgilerine rapor ekinde yer verilmiştir.

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	YENİKÖY
Köyü	-
Mevkii	GÖKTEPE
Pafta No.	-
Ada No.	*Tabloda Verilmiştir.
Parsel No.	*Tabloda Verilmiştir.
Yüzölçümü (m ²)	*Tabloda Verilmiştir.
Ana Taşınmazın Niteliği	YÜZONDOKUZ ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN KARGİR BİNA VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölüm No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölümün Niteliği	DÜKKAN
Arsa Payı	*Tabloda Verilmiştir.
Cilt No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sayfa No.	*Tabloda Verilmiştir.
Tarih / Yevmiye No.	31.03.2016 / 6641
Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:6320073849

TAPU KAYIT BİLGİLERİ									
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KAT	BAĞ. BLM.	NİTELİK	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	CİLT	SAYFA
1050	1	11313.75	ZEMİN	14	DÜKKAN	25	2000	4	378
1050	1	11313.75	ZEMİN	45	DÜKKAN	20	2000	5	409
1050	1	11313.75	BODRUM	58	DÜKKAN	10	2000	5	422
1050	1	11313.75	BODRUM	62	DÜKKAN	10	2000	5	426
1050	1	11313.75	ZEMİN	80	DÜKKAN	9	2000	5	444
1051	1	12099.09	ZEMİN	20	DÜKKAN	24	2000	3	265
1051	1	12099.09	ZEMİN	33	DÜKKAN	25	2000	3	278
1051	1	12099.09	ZEMİN	48	DÜKKAN	36	2000	3	293
1051	1	12099.09	ZEMİN	49	DÜKKAN	20	2000	3	294
1.051	1	12099.09	ZEMİN	50	DÜKKAN	20	2000	2	295
1051	1	12099.09	ZEMİN	51	DÜKKAN	17	2000	3	296
1051	1	12099.09	ZEMİN	82	DÜKKAN	19	2000	4	327
1051	1	12099.09	ZEMİN	115	DÜKKAN	25	2000	4	360

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 27.12.2019 tarihinde saat 12:59'da alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır. (TAKBİS Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

TAKYİDAT BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	BAĞ. BLM.	EDİNME SEBEBİ	TAKYİDATLAR
1.050	1	14, 45, 58, 62, 80	Bodrum TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	Beyan: Yönetim Planı: 27.03.1997 (İşlemin Yevmiyesi Yok)
1.051	1	20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115	Bodrum TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	Beyan: Yönetim Planı: 27.03.1997 (İşlemin Yevmiyesi Yok)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait detaylı tapu kayıtlarına göre, tamamının malikinin Nurol GYO AŞ olduğu ve 13 adet bağımsız bölümün son üç yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii'nde yer alan ve OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nde, 11313,75 m² büyüklüğündeki 1050 ada 1 parselde bulunan, 14, 45, 58, 62 ve 80 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümler ile 12099,09 m² büyüklüğündeki 1051 ada 1 parselde bulunan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Muğla İli

Konum:

Muğla, topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde olan, her iki denize de kıyısı olan bir Güney Ege ilidir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir.



MUĞLA'NIN TÜRKİYE HARİTASINDAKİ YERİ

İdari Yapı:

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur. İlin yüzölçümü 12.851 km²'dir.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.



Ulaşım:

Muğla hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip birkaç ilden biridir. Muğla; Bodrum'da Bodrum, Turgutreis, Yalıkavak ve Mantarburnu Limanları; Marmaris'te Marmaris ve Bozburun Limanları; Milas'ta Güllük Limanı; Fethiye Limanı ve Datça Limanı ile toplam 9 liman ve deniz hudut kapısına sahiptir.

UZAKLIK ÇİZELGELERİ DISTANCE CHARTS (km.)											MUĞLA-Merkez MENTEŞE																			
											BODRUM		111																	
											DALAMAN		197	86																
											DATÇA		161	232	121															
											FETHİYE		206	45	236	125														
											KAVAKLIDERE		177	173	138	111	52													
											KÖYCEĞİZ		112	75	131	30	171	60												
											MARMARİS		60	107	135	71	90	166	55											
											MİLAS		119	124	64	189	185	150	47	64										
											ORTACA		144	80	20	132	50	151	10	191	80									
											SEYDİKEMER		77	216	162	102	204	27	233	72	263	152								
											ULA		138	66	81	41	46	69	111	107	72	128	17							
											YATAĞAN		44	179	107	37	82	87	27	152	148	113	84	27						
											ANKARA		647	637	600	676	684	675	680	623	626	741	676	731	620					
											ANTALYA		544	339	305	167	244	376	329	269	364	194	400	238	423	312				
											AYDIN		342	598	73	117	252	180	110	155	160	94	225	221	186	158	100			
											DENİZLİ		126	220	475	172	162	192	225	209	200	205	197	214	266	231	256	145		
											İSTANBUL		639	684	718	453	695	800	771	863	658	838	843	757	798	904	835	705	783	
											İZMİR		564	224	126	444	579	200	242	377	305	190	280	285	225	350	346	311	237	225

İzmir'e hemen hemen günün (24 saat) her saatinde; İstanbul'a sabahtan gece yarısına kadar birçok saatte; Antalya, Aydın, Denizli gibi komşu illere günün birçok saatinde; başta Ankara olmak üzere Türkiye'nin birçok yöresine her gün çok sayıda otobüs seferleri bulunmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü:

Muğla ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kıyıda içeriye gidildikçe kara ikliminin tesiri görülür ve ısı düşer. Kıyılarda kar yağışı görülmez. İç kısımlarda ise senede 1-2 gün kar görülebilir. Sıcaklık +43,7°C ile -12,6°C arasında seyrederek. Yağış miktarı 1180 mm ile 775 mm arasında bölgelere göre değişir.

Muğla il topraklarının % 75'e yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar gür ve verimlidir. Dağların büyük kısmı ormanlarla, kıyılardaki yamaçlar makilerle örtülüdür. Ormanlarda çoğunlukla kızılçam, karaçam, fıstıkçamı, sedir, ardıç ve dünyâda ender bulunan kokulu "günlük" ağaçlar bulunur. Vadi ve su kıyılarında çınar, söğüt ve selvi ağaçları çoktur. İl topraklarının % 4,5'i çayır ve meralarla % 16'sı ekili dikili alanlarla kaplıdır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünden alınan, 01 Şubat 2018 tarihinde açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, 2016 yılı nüfus sayımına göre 923 bin 773 olan Muğla nüfusu 2019 yılında 983 bin 319 olmuştur.

Muğla nüfusu 2017 yılında ‰ (binde) 16,20 oranında artarken, 2018 yılında ‰ (binde) 30,06 oranında artmıştır. 2018 yılında 2017 yılına göre Muğla'nın nüfus artış hızı en düşük olan ilçesi Kavaklıdere, nüfus artış hızı en yüksek olan ilçesi ise Bodrum'dur. Muğla nüfusunun %51,02'sini (493 140 kişi) erkekler, %48,98'ini (474 347 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Muğla'da toplam nüfusunun % 17,76'sı (171 850 kişi) Bodrum, % 16,30'u (157 745 kişi) Fethiye, % 14,50'si (139 446 kişi) Milas % 11,62'si (112 447 kişi) Menteşe, % 2,61'ı (25 294 kişi) Ula, % 2,30'zu (22 261 kişi) Datça, % 2,13'ü (10 898 kişi) Kavaklıdere ilçesinde ikamet etmektedir.

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

(Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Muğla'nın bazı sosyo-ekonomik ve demografik göstergeleri ise şöyledir. (Kaynak, Ankara Kalkınma Ajansı, 2016-2017)

- Muğla'nın nüfus yoğunluğu	75 kişi/km ²
- Ortaöğretim Okullaşma Oranı (Türkiye % 79,8) (MEB, 2015-2016)	%83,8
- İşgücüne Katılma Oranı (%) (2013)	%55,5
- İşsizlik Oranı (%) (2013)	%7,3
- Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2015)	2,9
- Yükseköğretim Veya Fakülte Mezunu Oranı (%) (2015)	15,96
- Bin Kişi Başına Otomobil Sayısı (2015)	195

Bodrum, Fethiye ve Ortaca ilçeleri Türkiye ortalaması olan 120'nin üstünde nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Köyceğiz, Seydikemer ve Kavaklıdere ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2018	Bodrum	171.850	87.350	84.500	% 17,76
2018	Fethiye	157.745	79.319	78.426	% 16,30
2018	Milas	139.446	70.645	68.801	% 14,41
2018	Menteşe	112.447	56.78	55.667	% 11,62
2018	Marmaris	94.247	49.805	44.442	% 9,74
2018	Seydikemer	62.246	32.346	29.900	% 6,43
2018	Ortaca	48.373	24.216	24.157	% 5,00
2018	Yatağan	44.940	22.622	22.318	% 4,65
2018	Dalaman	41.351	22.102	19.249	% 4,27
2018	Köyceğiz	36.389	18.328	18.061	% 3,76
2018	Ula	25.294	12.726	12.568	% 2,61
2018	Datça	22.262	11.398	10.863	% 2,30
2018	Kavaklıdere	10.898	5.503	5.395	% 1,13

Ekonomi:

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarıma, turizme, sanayi ve ticarete dayanır. En çok turist gelen illerden biridir. Turistik tesisler giderek artmaktadır. Orman, turuncgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir.

Tarım: Tarım ve hayvancılık Muğla'nın önde gelen sektörleri arasındadır. Birçok üründe ulusal ölçekte ilk sıralarda yer almakla birlikte, yarattığı katma değer açısından Su Ürünleri, Yaş Sebze Meyve üretimi ve özellikle de örtü altı domates ve bal üretimi öne çıkmaktadır. 2014 yılında yaklaşık 3,7 milyar TL olan ilin bitkisel

üretim değeri 2015'te yaklaşık 4,25 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değer ülkenin bitkisel üretim değerinin yaklaşık %2,5'una tekabül etmektedir. İlde büyükbaş ve küçükbaş hayvan ile bitkisel ürün üreten işletme sayısı toplam 73.353'tür. Muğla ili ülkede turizm potansiyeli ile bilinmesine karşın, verimli tarım topraklarına sahip olup, önemli miktarlarda tarım ürünlerinin üretildiği bir ildir. Muğla Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden elde edilen bilgiye göre, Muğla ili tarımsal üretimden elde edilen yıllık hasıla 5 Milyar TL'yi bulmaktadır.

Kültür Balıkçılığı ve bal üretiminde birinci sırada yer alırken; domates, nar, narenciye ürünleri, badem, zeytinyağı, patlıcan, kabak ve hıyar önemli gelir sağlayan tarım ürünleridir. 40 bin dekara yakın sera alanı açısından ülkemizde 4. büyük il durumundadır.

Hayvancılık: Muğla ilinde hayvancılık ikinci derecede bir gelir kaynağıdır. Küçükbaş hayvan sayısı azalırken kümes hayvanları miktarı artmaktadır.

Türkiye'de en çok bal Muğla'da elde edilir. İl sınırları içinde 200 bin arı kovanı vardır. Marmaris balı ve arı sütü meşhurdur. Balıkçılık ve sünger çıkarma çok ileridir. Kefal, barbunya ve mercanbalığı bol miktarda yakalanır. Türkiye'de süngerin tamamı buradan çıkarılır.

Madenler: Muğla mâden varlığı bakımından da çok zengin bir ildir. İşletilen başlıca mâdenleri linyit, krom, zımpara, giofrik, boksit, kuvarsit, mika ve panzadır.

Türkiye'nin en zengin linyit yatakları Muğla'nın Yatağan ilçesindedir. Ponza Bodrum'da ve Giofrik merkez ilçe ile Yatağan'da bulunur. Yatağan linyitlerinin küllerinde uranyum vardır.

Sanayi: Muğla ilinde sanâyi tarıma dayalıdır ve sanâyi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmalat sanayi gelişme halindedir. Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imalatı gelişmektedir.

4.2.2 Bodrum İlçesi

Konum:

Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Bodrum, doğu ve kuzeydoğusunda Milas, kuzeybatı, batı ve güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova Körfezi arasında bir yarımada üzerinde yer almaktadır. İlçe toprakları engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibarıyla çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçe topraklarını Yaran Dağı ve Pazar Dağları engebelendirmektedir. Kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan Yaran Dağı (879 m) ilçenin doğu ve orta kesiminde yer alır. Bu dağ batıya doğru alçalarak 690 m yüksekliğindeki Pazar Dağı'nı oluşturur.

İlçenin kıyı şeridinde doğrudan denize açılan, iç kesimlerde de küçük havzalar oluşturan çöküntü alanları ve bunlara bağlı vadiler vardır. Vadi ve çöküntü alanlarında akarsuların taşıdığı alüvyonların meydana getirdiği ovalar bulunmaktadır. Bitez Ovası, Akçaalan Ovası ve Karaova bunların başlıcalarıdır. İlçe kıyıları güneyde oldukça düzgün olup, güneybatı, batı ve kuzeyde girintili, çıkıntılı bir görünüm alır. İlçe sınırları içerisinde Çakal Adası, Karaada olmak üzere birçok irili ufaklı ada bulunmaktadır. İlçede belli bir akarsu yoktur. Mumcular Beldesinde bulunan Sulama Göleti, sulama ve içme suyu olarak kullanılmaktadır. İlçenin kıyı uzunluğu 174 km'dir. İl merkezine 115 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 557 km² olup, toplam nüfusu 164,158'dir.

İklim:

Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır.

Sosyo-Ekonomik Yapı:

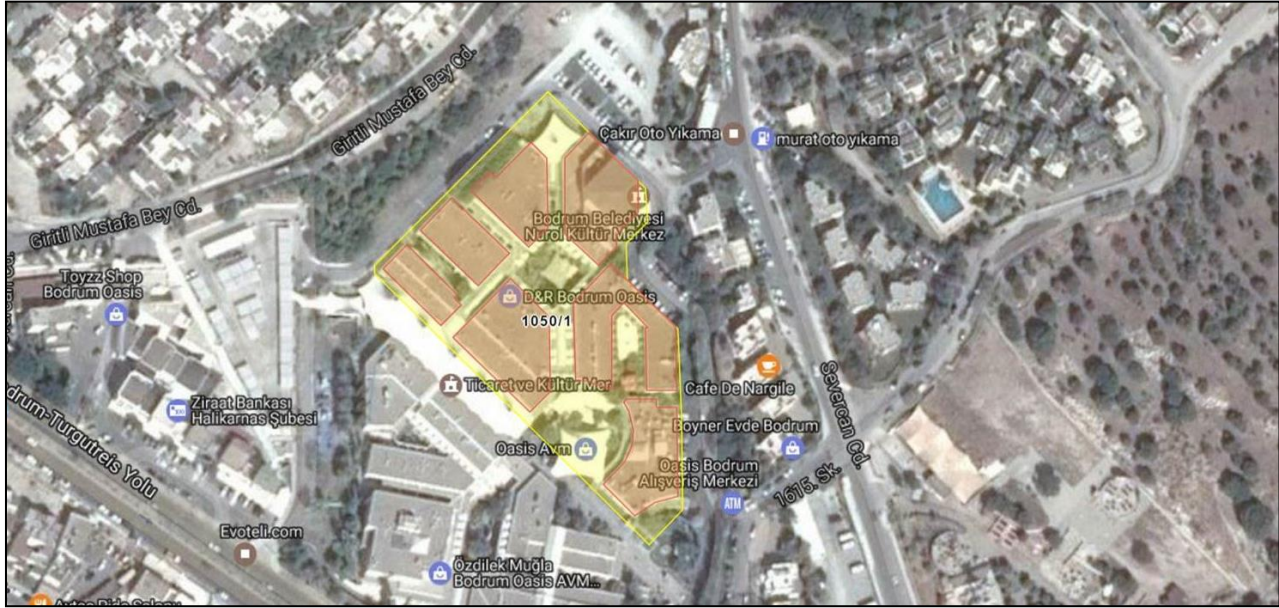
Bodrum, dünyada turizm alanında markalaşma yolunda ilerleyen bir ilçe olmakla birlikte birçok turizm çeşidi ile yerli ve yabancı birçok turisti her yıl bölgeye çekmektedir. Turizm tesisleri, yat ve kurvaziyer limanları, mavi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii'nde yer alan ve OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nde, 11313,75 m² büyüklüğündeki 1050 ada 1 parselde bulunan, 14, 45, 58, 62 ve 80 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümler ile 12099,09 m² büyüklüğündeki 1051 ada 1 parselde bulunan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Oasis AVM'ye ulaşım için Bodrum sanayi kavşağından Turgut Reis yönünde Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde 2,2 km kadar ilerlenir. Söz konusu AVM bu istikametten gelindiğinde sağ kolda kalmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Bulvar boyunca doğu ve batı istikametinde ticaret fonksiyonlu kullanımlar mevcut olup iç kısımlarda konut, ikincil konut kullanımlı 2 veya 3 katlı siteler ve müstakil villalar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma oranı yüksektir. Genel itibari ile ticaret ile konut yapılaşması iç içe olup orta / üst gelir

düzeşinin ikamet ettiği gözlemlenmektedir. Yakın konumda aynı bulvar üzerinde 2,5 km mesafede Avenue Bodrum AVM, yine aynı cadde üzerinde 6,5 km mesafede Ortakent Mahallesi sınırları içerisinde Midtown AVM bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Oasis AVM, Bodrum Merkeze 2 km, Bodrum Adliyesi'ne 3 km, Bodrum-Milas Havalimanı'na 40 km mesafededir. Oasis AVM'nin ana girişleri Kıbrıs Şehitleri Caddesi ve Severcan Caddesi üzerinden sağlanmakta olup AVM'ye toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile erişim mümkündür.

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

- Alışveriş Merkezi birbirine komşu olan 1050 ada 1 parsel (11.313,75 m²), 1051 ada 1 parsel (12.099,09 m²) ve 1057 ada 1 parsel (2.502,71 m²) üzerinde yer almaktadır. 1050 ada 1 parsel üzerinde 119 adet bağımsız bölüm, 1051 ada 1 parsel üzerinde 119 adet bağımsız bölüm ve 1057 ada 1 parsel üzerinde 11 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 249 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Üç parsel üzerinde yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine göre 27.139,51 m² inşaat alanı yer almaktadır.
- Tesis içerisinde, perakende satışa yönelik alışveriş üniteleri, ofis kullanımlı üniteler, 1.200 araçlık otopark alanı, sinema salonları, tiyatro ve konser salonları, açık gösteri alanı, çocuk oyun parkları, 8 adet açık avlu alanı, süs havuzları, danışma bölümü, yemek bölümü ve wc ler bulunmaktadır.
- Tesis içi peyzaj düzenlemesi tam olup, dış cephelerde mimariye uygun dış cephe kaplaması, sıva üzeri dış cephe boyası, zeminlerde traverten, doğal taş granit kullanılmıştır.
- Tesis bütünü bakım, onarım, işletme hizmetleri BOTİM İşletme Yönetim ve Tic. A.Ş tarafından sağlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı parsellere ait yapı ruhsatları tabloda verilmiştir:

Ruhsat Bilgileri						
Ada	Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı
1050	1	28.04.1995	229/4	119	10.764	3A
1050	1	29.03.1996	244/7	119	10.764	3A
1051	1	28.04.1995	229/6	119	11.827	3A
1051	1	29.03.1996	244/9	119	11.827	3A

- Taşınmazların yer aldığı parsellere ait yapı kullanma izin belgeleri tabloda verilmiştir:

Yapı Kullanma İzin Bilgileri						
Ada	Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı
1050	1	12.01.1998	172/3	119	10.764	3A
1051	1	12.01.1998	172/4	119	11.827	3A

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Bulvar üzerinde konumlu olması	Kış aylarında ziyaretçi yoğunluğunun düşük olması
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	AVM'nin eski bir yapı olması
Ulaşım probleminin olmaması	
İlçede benzer nitelikte az sayıda AVM projesinin yer bulunması	
Ticari faaliyetin olduğu bölgede olması	
Ulaşım kolaylığı	
Geniş otopark alanlarının bulunması	
Yazlık Belde için uygun mimariye sahip olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne cepheli olması, Bodrum merkeze yakın olması, Açık-kapalı otopark ve sinema salonları, çocuk oyun alanları, konser alanlarının, yemek alanlarının olması Açık alanları fazla olması Peyzaj alanlarının fazla olması, Konut yapılaşmasının yoğun olduğu bölgede yer alması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi, Konumu itibarı ile dükkanlara ulaşımın ve tabela görünürlüğünün kısmen sınırlı olması, 	İÇ ETKENLER
	FIRSATLAR		<ul style="list-style-type: none"> Ana bulvar üzerinde olması, Gelişme konut alanı içinde, prestijli projelere yakın konumda yer alması, Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması 	

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgi ve belgelere göre, rapora konu taşınmazların yer aldığı parsellerin, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.12.2003 tarih 2971 sayılı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret Alanı ve 2. Derece Etkilenme Geçiş Alanı**" olarak belirtilmiş bölgede yer aldıkları ve konularının doğru olduğu öğrenilmiştir.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Ticaret Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	7,5 m
TAKS	0.20	KAKS (Emsal)	0.40
Diğer	2.Derece Etkilenme Geçiş Alanı		
Plan Notları	1/1000 Ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Plan Onay Tarihi:21.12.2003 Sayısı:2971) Minumum Parsel Büyüklüğü: 1.000m ² Çekme Mesafeleri: Komşu Parsellerden 3.5m, yoldan 5m, karayolundan 10m Yol Cephesi:20m		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı, revizyon planı öncesi eski planda yapılaşma emsalinin 0.80 olduğu öğrenilmiştir.

3402 Sayılı Kanun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulaması sonrası 29 ada 87 parselin 1050 ada 1 parsel, eski 29 ada 83 parselin 1051 ada 1 parsel olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 1050 Ada 1 Parsel (eski 29 Ada 87 Parsel) ve 1051 Ada 1 Parsele (eski 29 Ada 83 parsel) ait işlem dosyalarında yapılan incelemelerde;

- Taşınmazlara ait bila onay tarihli mimari projesi görülmüştür. Bina vaziyet planına ve imar paftasına göre konumlarının yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- 1050 Ada 1 Parsel (eski 29 Ada 87 Parsel) için düzenlenmiş 28.04.1995 tarih 229/4 sayılı, 29.03.1996 tarih 244/7 sayılı yeni yapı ruhsatları ve 12.01.1998 tarih 172/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.
- 1051 Ada 1 Parsel (eski 29 Ada 83 Parsel) için düzenlenmiş 28.04.1995 tarih 229/6 sayılı, 29.03.1996 tarih 244/9 sayılı yeni yapı ruhsatları ve 12.01.1998 tarih 172/4 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.
- Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü Yapı Kontrol Birimi'nden alınan şifahi bilgiye göre; 1050 Ada 1 ve 1051 Ada 1 Parseller üzerinde yer alan yapılara ait yürürlükte olan herhangi bir yapı tatil tutanağı, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararının olmadığı öğrenilmiştir.

Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi;

Halihazırda 1050 ada 1 parselde yer alan, 45-46, 79-80 no.lu bağımsız bölümler, 1051 ada 1 parselde yer alan 49-50, bir bütün halinde, kullanılmaktadır. Konum, kullanım alanı olarak projesiyle uyumlu olup, mimari olarak farklılık göstermektedirler. Yapılan değişiklikler basit nitelikte, ticari fonksiyonun kullanıma uygun hale getirilmiş olup, mimari projesine uygun hale getirilebilir niteliktedirler.

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin; Resmi Gazate'de yayımlanan 13.07.2001 tarih 24461 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmesinden yapı denetimden muaftır.

Rapora konu taşınmazların Belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme kapsamındaki taşınmazların tamamının mülkiyeti Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazın değerlendirme işlemi daha önceden tarafımızca yapılmış olup ilgili rapora ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1- Tarih: 31.12.2018 - Rapor No: SM-18-SPK-NUROLOGYO-003

2- Değerleme Uzmanı: Mehmet Öztürk

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ceyhun Ön

3- Toplam Pazar Değeri: 12.315.000.- TL (KDV Hariç)

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Ticaret savaşına ilişkin gelişmeler Kasım (2019) ayında da küresel risk algısı üzerinde belirleyici olmuştur. ABD ve Çin devlet başkanları tarafından daha önce mutabakata varılan anlaşmanın birinci etabının ne zaman imzalanacağına dair belirsizlik sürmektedir.

ABD'de yılın üçüncü çeyreğine ilişkin büyüme verisi 0,2 puanlık artışla %2,1 olarak revize edildi. Dördüncü çeyreğe ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktiviteye ilişkin karışık sinyaller verdi. Fed Başkanı Kasım 2019'da yaptığı açıklamada, ABD ekonomisinin olumlu bir performans sergilediğini ifade ederken, eskisine kıyasla düşük nötr faiz seviyesinin ve zayıf enflasyonun politika faizinin mevcut seviyesine dayanak oluşturduğunu belirtmiştir. Euro Alanı ekonomisine ilişkin veriler bölgede iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın hız kesebileceğine işaret etmektedir. ECB Başkanı konuşmasında, küresel ekonomide artan belirsizliğe dikkat çekerek, para politikasının ekonomiyi desteklemeye devam edeceğini ifade etti. Çin'de Merkez Bankası kısa vadeli borçlanma maliyetlerini 2015'ten bu yana ilk kez düşürdü. OECD, 2019 ve 2020 küresel büyüme tahminlerini %2,9 düzeyinde açıkladı.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %0,9 ile beklentilere paralel büyüdü. İşsizlik oranı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 2,9 puan artarak %14'e yükseldi. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi 12 aylık daralmanın ardından düşük bazın da etkisiyle Eylül ayında yıllık bazda %3,4 oranında arttı. İmalat PMI Kasım ayında 49,5 düzeyinde gerçekleşerek sektörde zayıflığın sürdüğü sinyalini verdi.

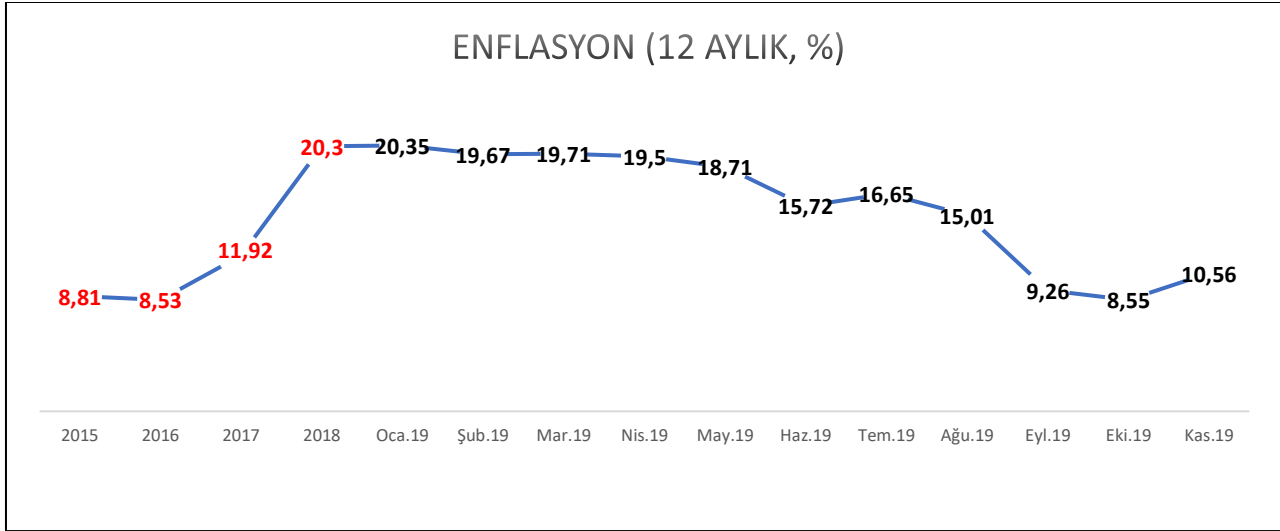
Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre Kasım ayında ihracat hacmi 15,5 milyar USD olurken, ithalat %9,2 oranında yükselerek 17,6 milyar USD oldu. Böylece, geçtiğimiz yılın Kasım ayında 672 milyon USD olan dış ticaret açığı bu dönemde 2,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Cari fazla Eylül'de 2,48 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. 12 aylık kümülatif cari fazla 5,9 milyar USD ile yeni tarihi yüksek seviyeye ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı Ekim'de yıllık bazda %177 oranında genişleyerek 14,9 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Yılın ilk 10 ayında merkezi yönetim bütçe açığı %62 artarak 100,7 milyar TL oldu. Kasım ayında aylık bazda TÜFE %0,38 oranında artarken, Yİ-ÜFE %0,08 oranında düştü. Bu dönemde yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE enflasyonu sırasıyla %10,56 ve %4,26 oldu.

Kasım	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2018	2019	2018	2019
(değişim %)				
Aylık	-1,44	0,38	-2,53	-0,08
Yılsonuna Göre	20,79	11,01	36,68	6,63
Yıllık	21,62	10,56	38,54	4,26
Yıllık Ortalama	15,63	15,87	25,52	19,68

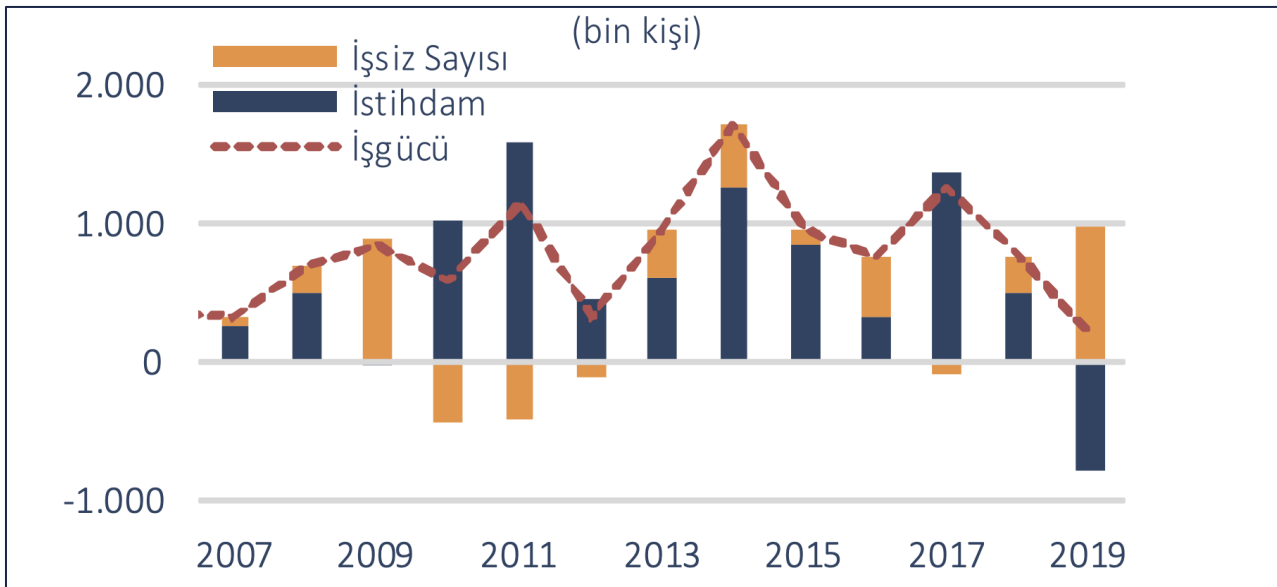
Enflasyon Verileri



Enflasyon Verileri

Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi Kasım'da bir önceki aya göre 1,7 puan artarak 105,9'a yükseldi. Bu gelişmede ihracat siparişlerindeki olumlu seyrin etkisiyle toplam sipariş miktarına ilişkin değerlendirmelerde gözlenen iyileşmenin rol oynadığı görüldü. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 0,7 puan artarak %76,7 düzeyine ulaştı. Kasım'da tüketici güven endeksi de %5,2 yükselerek 59,9 seviyesinde gerçekleşti.

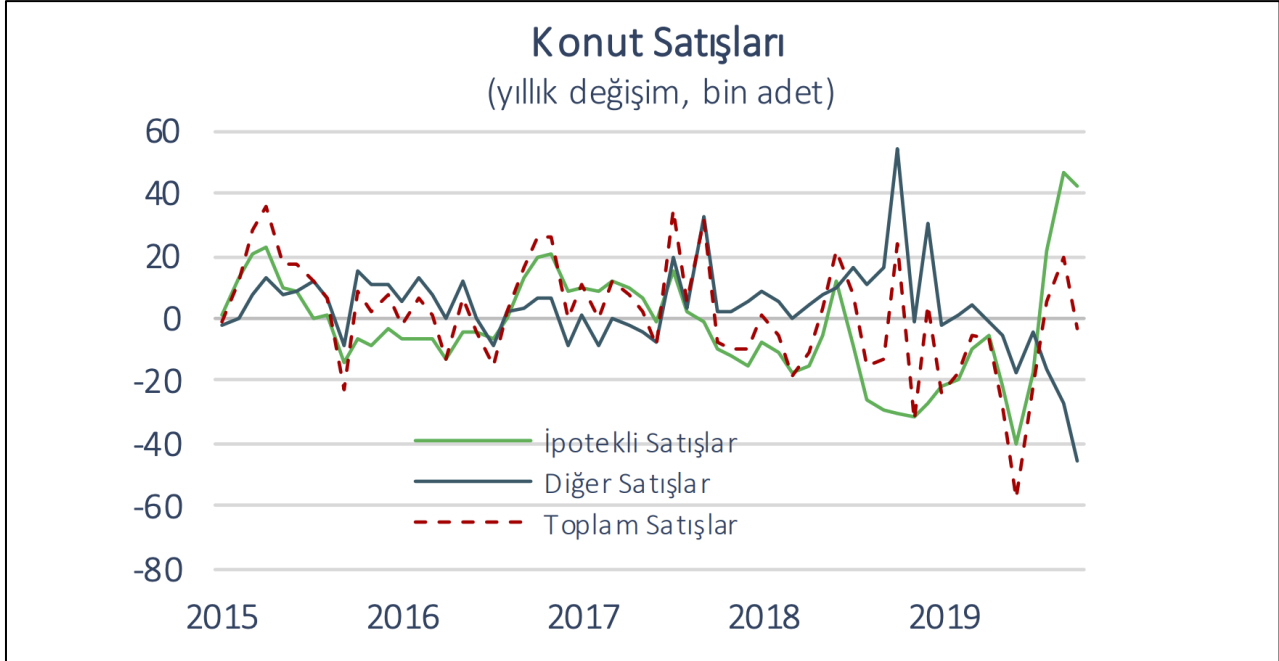
2019 yılının ilk 8 ayında ekonomik aktivitedeki zayıf görünüm paralelinde işgücü piyasasında gözlenen kötüleşme devam etti. İşsizlik oranı Ağustos döneminde yıllık bazda 2,9 puan yükselerek %14 oldu. 15-24 yaş arasındakileri kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı da % 27,4 ile 2005 bazlı serinin en yüksek değerini aldı. Ağustos dönemi itibarıyla istihdam bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 789 bin kişi azaldı. Bu dönemde işsiz sayısındaki artış 980 bin kişi oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre Ağustos'ta istihdam sadece hizmet sektöründe aylık bazda arttı.



Ağustos Dönemleri İtibarıyla İşgücü, İstihdam ve İşsiz Sayısındaki Yıllık Değişim

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ve Eylül aylarındaki artışın ardından Ekim'de geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2,5 gerileyerek 142.810 oldu. Bu dönemde konut kredisi faizlerindeki düşüşün desteğiyle ipotekli konut satışlarının hızlı artmaya devam ettiği görüldü. Ekim 2018'de 8.065 adet olan ipotekli konut satışı bu yılın aynı ayında 50.411 adet olarak gerçekleşti. Diğer satışlar ise bu dönemde %33,3 azaldı. Yabancıya konut satışlarında da son üç aydır yıllık bazda gerileme gözleniyor.



Konut Satış Adetleri Yıllara Göre Değişim Grafiği

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 adete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

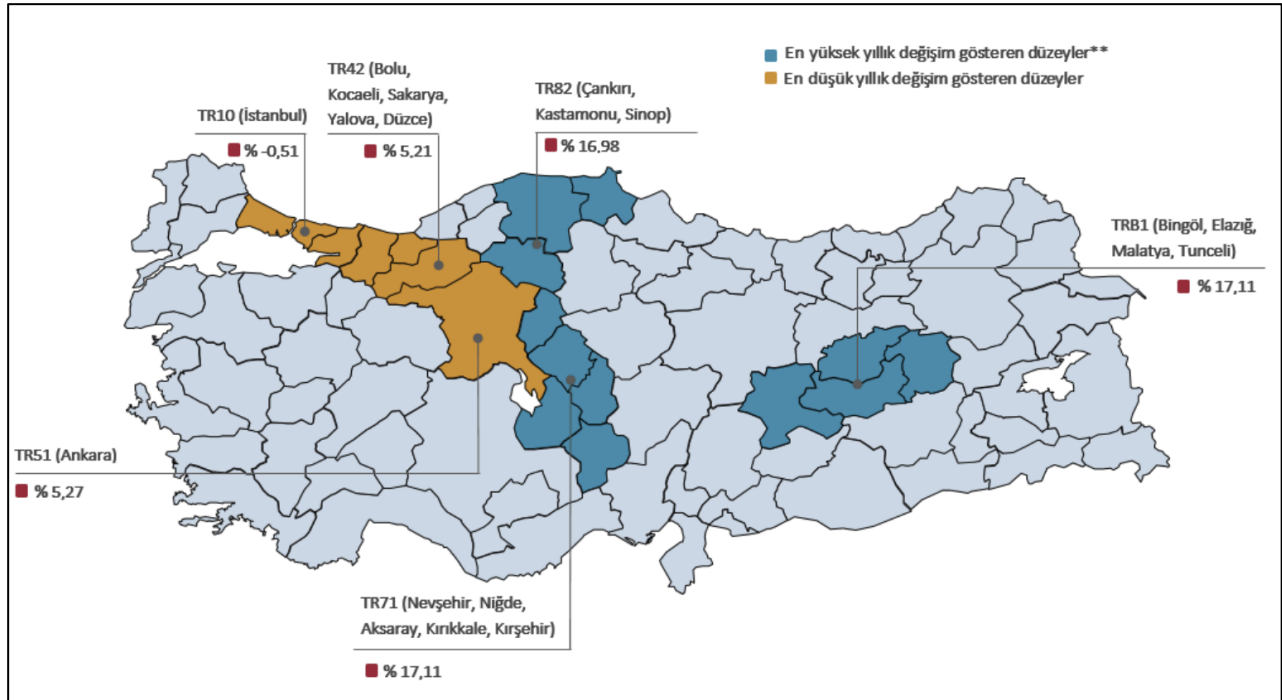
2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte






tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir. (GYODER, Gösterge)

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi Eylül ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı sonunda %1,57 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Ekim ayı ortasında %1,03 seviyesine gerilemiştir. Temmuz ayı sonunda %20,49 olan yıllık faiz oranı ise Ekim ayı ortasında 7 puan azalarak %13,12 seviyesine gerilemiştir. 2019 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 186,7 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirdi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Eylül ayında %48,3 seviyesindeyken 2019 yılı Eylül ayında %54,7'ye yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Eylül 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken 2019 Eylül ayı itibarıyla %0,71 olarak gerçekleşti. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 422,8 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Eylül ayında %47,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan azalarak %44,2 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,3 oldu. Bu oran 2018 Eylül ayında %20 seviyesindeydi.

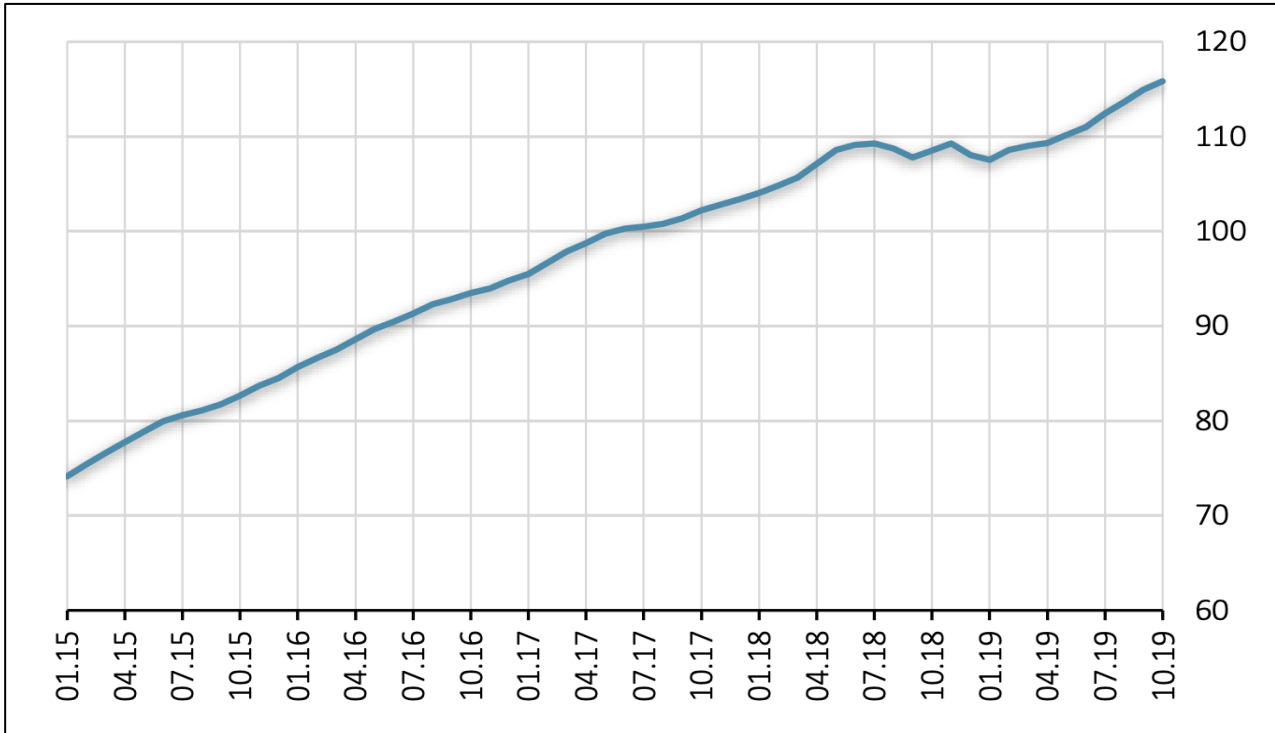
(Kaynak, GYODER, TÜİK)

TCMB tarafından yayımlanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi, 2019 Ekim ayında bir önceki aya göre %0,77 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 6,74 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 1,67 oranında azalmıştır.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	115,83 (%6,74)	118,33 (%9,61)	115,40 (%6,23)	2843,00 ₺
	102,44 (%-0,51)	104,33 (%3,28)	102,13 (%-2,02)	4790,83 ₺
	112,21 (%5,27)	120,85 (%9,92)	111,38 (%5,97)	2142,93 ₺
	121,51 (%5,94)	121,38 (%7,97)	122,18 (%6,52)	3275,73 ₺

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,77 oranında artarak 115,83 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,35, 0,42 ve 0,65 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da yüzde 0,51 oranında azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,27 ve 5,94 oranlarında artış göstermiştir.

AVM Sektörü:

Türkiye genelinde 2019 yılı 3. çeyreği itibariyle AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Türkiye genelinde 2019 yılı 3. çeyreği itibariyle AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

2019 3. çeyrek sonu itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453 olup, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 453 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Ciro endeksi Eylül 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 3,5 oranında artış kaydederek 294 puana ulaştı. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 8,5 oranında artış kaydedildi. Eylül 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 6,2 oranında daralma yaşandığı görülmektedir. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında bir düşüş gerçekleştiği görülmüştür.

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlendirilmesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	Şebeke	Su	Şebeke + Kuyu
Trafo	1 Adet 1.600 kVA ve 1 Adet 2.500kVA	Jeneratör	6 Adet 700kVA
Kanalizasyon	Şebeke	Isıtma-Soğutma Sistemi	Split Klima
Kapalı- Açık Otopark	1.200 Araç	Paratoner	1 Adet
Güvenlik	Güvenlik Şirketi, Alarm Sistemi, Güvenlik Kameraları	Su Deposu	300 Ton Kapasite
Yangın İhbar Sistemi	Duman-Isı Dedektörlü	Yangın Söndürme Tesisatı	Sprinkler Sistem, Hidrant, Yangın tüpleri
Diğer Özellikler: Betonarme Karkas, Bitişik Nizam, 2 Kat (Bodrum + Zemin)			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının müteammim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

- Tesis içerisinde yer alan bağımsız bölümler ticari fonksiyonlarına uygun biçimde dekore edilmiş durumdadırlar.
- Yapılacak tadilat ve dekorasyonun tesisin mimarisine uygun olacak şekilde AVM yönetiminden izin alınarak tamamlanabilmekte olup, sonuçlanması durumunda natamam şekilde teslim edebilmektedir.
- Tüm bağımsız bölümlerde; ısıtma-soğutma split klima ile sağlanmaktadır, pis-temiz su için gider ve telefon bağlantı hattı bulunmaktadır.

Konu taşınmazların kapı numaraları, bağımsız bölüm numaraları, kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

SIRA NO	ADA	PARSEL	BAĞ. BLM.	KAT	KAPI NO.	KULLANIM ALANI (M ²)
1	1050	1	14	ZEMİN	258	81,22
2	1050	1	45	ZEMİN	255	77,74
3	1050	1	58	BODRUM	425	77,37
4	1050	1	62	BODRUM	421	145,61
5	1050	1	80	ZEMİN	225	39,89
6	1051	1	20	ZEMİN	121	102,73
7	1051	1	33	ZEMİN	125	100,10
8	1051	1	48	ZEMİN	132	148,80
9	1051	1	49	ZEMİN	133	102,38
10	1051	1	50	ZEMİN	134	73,21
11	1051	1	51	ZEMİN	135	74,92
12	1051	1	82	ZEMİN	142	104,93
13	1051	1	115	ZEMİN	103	101,51

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin pazar değerlerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde Pazar Değeri Analizi ve dükkan niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu 13 adet taşınmazın tamamı için “Mağaza” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

6.8.1 Satılık Dükkan-Mağaza Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede konumlu 120 m² dükkan 2.200.000-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat: 18.330 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan bodrum katta, restoranların yer aldığı bölümde avluya cepheli olacak şekilde konumlu 100 m² + 100 m² avlu kullanım alanı olmak üzere toplam 200 kullanım alanlı dükkan 3.500.000-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat: 17.500 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan yaya yoğunluğunun düşük bölgede, yan girişlere cepheli 184 m² dükkan 1.950.000-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat: 10.600 TL/m²)
- **Emsal 4:** Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede ana yol üzeri ticari dükkanların konum, kullanım alanı ve cephe özelliklerine göre m² birim fiyatının 10.000-TL – 12.000-TL aralığında Oasis AVM içerisinde zemin

katta yer alan dükkanların konumlarına ve yaya yoğunluklarına göre m² birim fiyatının 15.000-TL – 20.000-TL aralığında satış gördüğü şifahen öğrenilmiştir.

6.8.2 Kiralık Dükkan-Mağaza Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan yaya yoğunluğunun düşük olduğu bölgede bodrum katta konumlu 50 m² dükkanın aylık kira bedeli 3.000-TL dir. (Birim Fiyat: 60 TL/m²/ay)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan yaya yoğunluğunun orta-düşük olduğu bölgede konumlu 150 m² dükkan için istenen aylık kira bedeli 10.000-TL dir. (Birim Fiyat: 66 TL/m²/ay)
- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede konumlu 120 m² dükkan için istenen aylık kira bedeli 12.000-TL dir. (Birim Fiyat: 100 TL/m²/ay)
- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM’de yer alan yaya yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede konumlu 100 m² dükkan için istenen aylık kira bedeli 15.000-TL dir. (Birim Fiyat: 150 TL/m²/ay)
- **Emsal 5:** Taşınmazlar ile aynı bulvar üzerinde, merkeze daha yakın konumda bulunan iş merkezinde cadde cephesinde yer alan 240 dükkan için istenen aylık kira bedeli 12.500-TL dir. (Birim Fiyat: 52 TL/m²/ay)

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu, Oasis AVM özellikle son 5 yıllık süreçte Bodrum İlçesinin yaz-kış nüfus yoğunluğu olan, gelişimi devam eden bölgesinde yer almaktadır.

Oasis AVM, Bodrum ana bağlantı yolu olan ve yarım adayı ikiye bölerek çoğu mahallere ulaşım sağlanan Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde konumdadır. Bu nedenle bulunduğu bölgede konum avantajına sahiptir.

Bölgede ana yol üzeri dükkanlardan ve AVM içerisinde yer alan satılık, kiralık dükkanlardan emsal alınmıştır. Konum, cephe özellikleri, kullanım alanının büyüklüğü ve fonksiyonel olması birim değerlere etki ettiği görülmüştür. AVM dışı ana yol üzeri dükkanları satış değerlerinin 10.000-12.00 TL/ m², AVM içi dükkanların kat, kattaki konumuna göre 6.000-19.500 TL/m², aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde Nurol GYO A.Ş portföyünde bulunan 13 adet “dükkan” nitelikli taşınmazın değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

DEĞERLEME DETAYI							
SIRA	ADA	PARSEL	BB NO	KAT NO	ALAN (m ²)	(m ²) BİRİM DEĞERİ	GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)
1	1050	1	14	ZEMİN	81.22	18.468	1.500.000
2	1050	1	45	ZEMİN	77.74	16.272	1.265.000
3	1050	1	58	BODRUM	77.37	5.945	460.000
4	1050	1	62	BODRUM	145.61	2.231	325.000
5	1050	1	80	ZEMİN	39.89	14.665	585.000
6	1051	1	20	ZEMİN	102.73	14.893	1.530.000
7	1051	1	33	ZEMİN	100.1	11.988	1.200.000
8	1051	1	48	ZEMİN	148.8	6.048	900.000
9	1051	1	49	ZEMİN	102.38	14.162	1.450.000
10	1051	1	50	ZEMİN	73.21	15.025	1.100.000
11	1051	1	51	ZEMİN	74.92	13.347	1.000.000
12	1051	1	82	ZEMİN	104.63	9.222	965.000
13	1051	1	115	ZEMİN	101.51	18.520	1.880.000
GENEL TOPLAM							14.160.000

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralanabilir nitelikte olması ve bölgede emsal kira verilerine ulaşılmış olması dikkate alınarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde emsal nitelikteki taşınmazların satış bedelleri ile kira gelirleri incelenmiş ve aşağıdaki formül kullanılarak yaklaşık kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Taşınmazlar ile aynı Oasis AVM'de yer alan 150 m² brüt alanlı dükkan için talep edilen kira bedeli 18.000 TL/ay olup, taşınmazın 3.000.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Taşınmazlar ile aynı Oasis AVM'de yer alan 150 m² brüt alanlı dükkan için talep edilen kira bedeli 16.000 TL/ay olup, taşınmazın 2.200.000-TL bedelle bilgisi alınmıştır.

Taşınmazlar ile aynı Oasis AVM'de yer alan 184 m² brüt alanlı bodrum dükkan için talep edilen kira bedeli 12.000 TL/ay olup, taşınmazın 1.950.000-TL bedelle bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu dükkanların bulunduğu AVM'de dükkanların konumlarına ve katlarına göre satış ve kira değerleri önemli ölçüde değişebildiği için kapitalizasyon oranı tespitinde aşağıdaki formülde görüldüğü gibi toplam kira değerleri ile toplam satış değerleri dikkate alınmıştır.

KO= Toplam Yıllık Net Gelir / Toplam Değer

KO= (18.000+16.000+12.000) x 12 / (3.000.000 + 2.200.000 + 1.950.000) = 0,07720

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **dükkanlar** için kapitalizasyon oranı %7,77 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır. Bu yöntemde değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiştir.

ADA	PARSEL	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA	KAP.	B. B. DEĞERİ (TL)
1050	1	Z	14	Dükkan	81,22	131,59	10.688	7,77%	1.650.000
1050	1	Z	45	Dükkan	77,74	114,48	8.900	7,77%	1.370.000
1050	1	B	58	Dükkan	77,37	41,36	3.200	7,77%	490.000
1050	1	B	62	Dükkan	145,61	16,83	2.451	7,77%	380.000
1050	1	Z	80	Dükkan	39,89	104,03	4.150	7,77%	640.000
1051	1	Z	20	Dükkan	102,73	105,62	10.850	7,77%	1.680.000
1051	1	Z	33	Dükkan	100,1	84,41	8.449	7,77%	1.300.000
1051	1	Z	48	Dükkan	148,8	42	6.250	7,77%	970.000
1051	1	Z	49	Dükkan	102,38	100,12	10.250	7,77%	1.580.000
1051	1	Z	50	Dükkan	73,21	104,49	7.650	7,77%	1.180.000
1051	1	Z	51	Dükkan	74,92	93,43	7.000	7,77%	1.080.000
1051	1	Z	82	Dükkan	104,93	63,38	6.650	7,77%	1.030.000
1051	1	Z	115	Dükkan	101,51	135,21	13.725	7,77%	2.120.000
GENEL TOPLAM									15.470.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Oasis AVM'de yer alan 13 (onüç) adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu taşınmazlardan 1050 ada 1 parselde yer alan 14, 45, 58, 62, 80 nolu bağımsız bölümler ve 1051 ada 1 parselde yer alan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 nolu bağımsız bölümler NuroL GYO A.Ş.'ye aittir. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmıştır.

6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013/28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VI, No: 26)"in 9. Maddesinin 1. fıkrası "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler." şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde dükkan olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemi, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazların değer tespiti için Pazar Değeri Analizi ve Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemlere göre elde edilen toplam değerleri gösterir çizelge aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	14.160.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	15.470.000.-TL

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelerde yer alan taşınmazların farklı katlarda, farklı konumda yer almalarına göre, yaya yoğunluğu, tabela görünürlüklerine göre satış değerleri ve kira değerleri değişkenlik göstermektedir. Ayrıca doluluk boşluk oranından dolayı kira değerlerinin tam olarak dengeye oturmamış olması nedenleriyle nihai değer takdirinde Pazar Değeri Analizi yöntemi kullanılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Dükkanlar Toplam Pazar Değeri (TL)	14.160.000.-TL

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Taşınmazlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Toplam 13 Adet Dükkan	14.160.000.-	15.292.800.-
	Öndörtmilyonyüzaltmışbin Türk Lirası	Onbeşmilyonikiyüzdoksanikibinsekizyüz Türk Lirası

(*) KDV bedelinin hesaplanmasında 20 Mart 2019 Tarih ve 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile geçici 3. maddede değişikliğe gidilmiş ve “31.03.2019” ibaresi “31.12.2019” şeklinde değiştirilmek sureti ile %18 KDV oranına tabi konutlar ve işyerleri (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar) için %8 olarak uygulanan indirimli KDV oranınının 31.12.2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) devam etmesi öngörülmüştür.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Mehmet Öztürk
Lisans No: 401187

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ceyhun Ön
Lisans No: 401394



- İşbu rapor, Nuro G.Y.O. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarınının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER
