

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden      | Nurol 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                               | OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi,<br>Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134,<br>135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkânlar,<br>Bodrum / MUĞLA                                                                              |
| Tapu Bilgileri Özeti                 | Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe<br>Mevkii, 16 pafta, 29 ada, 83 no'lu parselde kayıtlı 20,<br>33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler<br>ile<br>87 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu<br>bağımsız bölümler |
| Sahibi                               | Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                     |
| Mevcut Kullanım                      | Mağaza                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tapu İncelemesi                      | Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya<br>kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                    |
| İmar Durumu                          | Lejantı: Ticaret Alanı<br>TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,20<br>KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 0,40                                                                                                                                                          |
| Gayrimenkullerin Toplam İnşaat Alanı | 1.230,11 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                      |
| En İyi ve En Verimli Kullanımı       | Mağaza                                                                                                                                                                                                                                                       |

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

|                     | Taşınmazların<br>toplam<br>pazar değeri (TL) | Taşınmazların<br>toplam aylık<br>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 değerlemesinde 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 dükkânlar,  
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,<br>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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ                                                         | : 07 Temmuz 2003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| SERMAYESİ                                                              | : 700.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| TİCARET SİCİL NO                                                       | : 500867                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI<br>TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN<br>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 değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

## 2.b) Müşteri bilgileri

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKET ÜNVANI</b>                       | : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257,<br>Kat: 3, Maslak 34498 / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : 0212 286 82 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TESCİL TARİHİ</b>                       | : 03.09.1997                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>                    | : 375952                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>              | : 40.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                   | : 10.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 49                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : 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. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : - Şişli Maslak Nurol Plaza'da yer alan ofisler<br>- Muğla Bodrum Oasis AVM'nde yer alan dükkânlar<br>- Ankara Çankaya Nurol Residence'de yer alan meskenler<br>- Ankara Çankaya Karum İş ve AVM'de yer alan büro<br>- Şişli Mecidiyeköy Nurol Tower projesi<br>- 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 ilkimiz 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 <sup>2</sup> ) | 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 görülmektedir. 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:**

- 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 m<sup>2</sup>
- **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 <sup>2</sup> ) |
|---------------|-----------|--------------|--------|---------------------------------------|
| 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                                 |
| <b>TOPLAM</b> |           |              |        | <b>1.230,11</b>                       |

- 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 parsele ait 12.01.1998 tarih ve 172/4 sayılı, 87 no'lu parsele 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.

- o 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.
- o 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.
- o 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 konumlanmaktadır.

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 <sup>2</sup> ) |
|-----------|-----------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>'dir.
- Kiralanabilir / satılabilir alan ise yaklaşık 25.000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>),
  - 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

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

1. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 470 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.190,-TL) İlgili Tel.: 0 252 313 37 00
2. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 165 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza 750.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 650.000,-USD bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza 450.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 8.655,-TL) İlgili Tel.: 0 252 316 41 81
5. Taşınmazlara yakın konumlu, Gümbet merkezde yer alan brüt 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 375.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 6.250,-TL) İlgili Tel.: 0 252 316 66 64
6. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 40 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 350.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 8.750,-TL) İlgili Tel.: 0 252 358 71 60
7. Taşınmazlara yakın konumlu, ulaşım imkânları rahat olan brüt 35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 320.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân aylık 10.000,-USD bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 50,-TL) İlgili Tel.: 0 252 363 00 31
3. Gümbet Kavşağı'nda yer alan brüt 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 44,-TL) İlgili Tel.: 0 252 363 00 31
4. Gümbet merkezde yer alan brüt 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza aylık 2.100,-USD bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 35,-USD / ~ 72,-TL) İlgili Tel.: 0 252 319 15 36
5. Gümbet merkezde yer alan brüt 45 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza aylık 1.250,-EURO bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 28,-EURO / ~ 79,-TL) İlgili Tel.: 0 532 212 49 75
6. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan brüt 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mağaza aylık 5.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> 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 değerlemesinde kullanılan yöntemler**

Bu çalışmada rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indigeme 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 değerlemesinde 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 m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri ile aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 görüşündeyiz.

Buna göre ortalama emsal;

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

7

### **Kiralık emsallerin analizi**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m<sup>2</sup> kira değerleri sırasıyla; 38, 50, 44, 72, 79 ve 42,-TL'dir. Emsallerin kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) | AYLIK M <sup>2</sup> 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                                |
| <b>TOPLAM</b> |         |                   | <b>1.230,11</b>                  |                                  | <b>5.580.000</b>                |                                       | <b>47.210</b>                        |

## 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 m<sup>2</sup>**'dir.
- Raporun (9.a) bölümünde rapor konusu taşınmazların 2013 yılı aylık toplam kira geliri 47.210,-TL olarak belirlenmiş olup aylık ortalama m<sup>2</sup> 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 değer 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<br>TOPLAM PAZAR<br>DEĞERİ<br>(TL) | YUVARLATILMIŞ<br>AYLIK KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL) | YILLIK KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL) | ~ BRÜT KİRA<br>GETİRİ ORANI<br>(%) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 5.580.000                                       | 47.210                                        | 566.520                       | <b>10</b>                          |

## 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)