

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Bodrum / MUĞLA  
(OASİS AVM - 13 Adet Mağaza)**

**RAPOR NO: 2013/8223**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	03 Aralık 2013 tarih ve 8414-01 kayıt no'lu
<b>Raporlama Süresi</b>	5 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	Pazar ve aylık kira değeri tespiti
<b>Rapor Tarihi</b>	26 Aralık 2013
<b>Rapor Revize Tarihi</b>	21 Temmuz 2014

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

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

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

### Raporu Hazırlayanlar

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Tarik ACAYIR (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** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULLERİN  
ADRESİ**

: OASIS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi,  
Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134,  
135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar,  
Bodrum / MUĞLA

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 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

**RAPOR REVİZE TARİHİ** : 21 Temmuz 2014

**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)  
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / ISTANBUL
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 TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

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

## 2.b) Müşteri bilgileri

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

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

#### Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde ei 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 ilimiz 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 değerlendirilmesi 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 gözükmektedir. Mal sahibi firma yetkililerinin Bodrum İlçesi Tapu Müdürlüğü'ne yapacakları yazılı başvuru ile 14 no'lu bağımsız bölümün TAKBİS kaydında bulunan arsa payının 23/2000 olarak değiştirilmesi uygun olacaktır.



## 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

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

### Beyanlar Bölümü:

- o Yönetim planı: 27.03.1997 tarihli.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında 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 (müstemilat) bu alana katılmaz.

**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı 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)

- o 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>

- o Halihazırda 83 parsel üzerinde bulunan 49, 50 ve 51 no'lu bağımsız bölümler birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- o 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:

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

- o 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 görse kirillige 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.

- o 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 görsef 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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 bazı 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 inşâ edilmişlerdir.

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

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

#### **Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye incelemesi**

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

## **6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU**

### **6.a) Taşınmazların çevre ve konumu**

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

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

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

Eski bir turizm ve mesken bölgesi olan Bodrum'un zamanla cazibesinin artması ve uluslararası havaalanının açılmasıyla birlikte büyük şehirlerden bu yöredeki gayrimenkullere oluşan talepler tüm yarımadada hızlı 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
- Nuroi 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 Nuroi İnşaat A.Ş.'ne,
  - 13 adedi Nuroi 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

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

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

- o 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.
- o Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından kiralama sonunda götürülebilmektedir.
- o 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.
- o Her dükkân içerisinde 3 adet telefon hattı bulunmaktadır.
- o 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

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

- o Toplam yüzölçümü 557 km<sup>2</sup>'dir.
- o Yeryüzü şekilleri bakımından çok engebeli, iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşan bir yapıya sahiptir.
- o İlçe topraklarının yaklaşık % 60'ı orman alanı, % 30'u ise tarım arazisidir.
- o 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.

HAVA SICAKLIKLARI (°C)			
AYLAR	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

- o Yaklaşık nüfusu kış aylarında 200 bin, yaz aylarında ise 1 - 1,5 milyon kişidir.
- o Toplam 11 belediyesi vardır. Bunlar; Bodrum - Merkez, Bitez, Ortakent, Turgutreis, Gündoğan, Yalıkavak, Göltürkbükü, Konacık, Mumcular, Yalı ve Gümüşlük Belediyeleridir.
- o İlçe nüfusunun % 70'i doğrudan veya dolaylı olarak turizm sektöründe çalışmaktadır. Ayrıca ahşap tekne üretimi ve kültür balıkçılığı önemli gelir kaynaklarından biridir.
- o Bodrum Merkez'den tüm beldelere günün her saati minibüslerle ulaşım imkânı vardır.
- o 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.
- o 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.
- o Bodrum'un merkezindeki Liman ve Karada Marina'nın yanı sıra Turgutreis ve Yalıkavak marinaları ilçedeki deniz hudut kapılarıdır.
- o İlçede iki müze (Bodrum Kalesi ve Mozalium), 14 sinema salonu, 6 sanat galerisi ve 6 tiyatro salonu bulunmaktadır.
- o Sağlık hizmetleri 1 devlet hastanesi, 3 özel hastane, 12 sağlık ocağı ve köylerde bulunan 8 sağlık evi ile sağlanmaktadır. Devlet Hastanesi 130 yatak kapasitelidir.
- o İlçede 27 adet ilköğretim okulu, 8 adet ortaöğretim kurumu bulunmaktadır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Satılık dükkan ve mağazalar

1. Taşınmazlara yakın konumlu, ana yola cepheli, brüt 470 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 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 dükkan 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 dükkan 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 dükkan 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 dükkan 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 değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler**

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

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı metotların kullanılması (şerefiye hesaplamalarının çok sağlıklı olmaması) nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi, bağımsız bölüm 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 görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

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

### 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 görüşünderiz.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

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

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 gelirinin 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.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞER</b>
Emsal Karşılaştırma	5.580.000,-TL
Gelir İndirgeme	7.525.000,-TL

Görülebileceği 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.

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

## 12. SONUÇ

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

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

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

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

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

İşbu revize rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgiilerinize sunulur. 26 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 21 Temmuz 2014

(Ekspertiz tarihi: 18 - 19 Aralık 2013)

  
Tarık ACAYIR  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,

  
Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki :

- İNA tablosu
- Konum krokisi
- İmar planı
- Kat planları (2 sayfa)
- Fotoğraflar (3 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış son 3 değerlendirme raporu listesi (1 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Tapu sureti (13 adet)

**BODRUM OASIS AVM - 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA HASILATINA**

(USD)

Operasyonel Varsayımlar

Kiraya Esas Alan (m<sup>2</sup>) 1.230,11

Aylık Kira Değeri/m<sup>2</sup> 16,80

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aylık Kira Değeri/m <sup>2</sup> için Yıllık Artış Oranı		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Aylık Kira Değeri/m <sup>2</sup>	18,80	19,36	19,94	20,54	21,16	21,79	22,45	23,12	23,82	24,53
Doluluk Oranı	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

Reel Üç Büyüme Oranı

0

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
USD Yıllık Enflasyon Oranı	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nominal İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
İskonto Faktörü	1,00	0,95	0,86	0,78	0,71	0,64	0,58	0,52	0,47	0,42

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)

0%

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Operasyonel Gelirler	20.813	257.254	264.972	272.921	281.109	289.542	298.228	307.175	316.390	325.882
Kıra Gelirleri	20.813	257.254	264.972	272.921	281.109	289.542	298.228	307.175	316.390	325.882
Operasyonel Kar	20.813	257.254	264.972	272.921	281.109	289.542	298.228	307.175	316.390	325.882
Operasyonel Giderler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nakit Ödenen Vergiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serbest Nakit Akımı	20.813	257.254	264.972	272.921	281.109	289.542	298.228	307.175	316.390	325.882
Uç Değer										4.655.459
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	20.731	243.342	227.857	213.357	199.779	186.222	172.800	160.346	148.790	138.066
Uç Değerin Bugünkü Değeri										1.972.373

26/12/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD) 3.683.662

26/12/2013 İtibarı ile Toplam Değer (TL) 7.525.722



X

PARK

0.48

PARK

5

PARK

0.21  
0.40

PARK

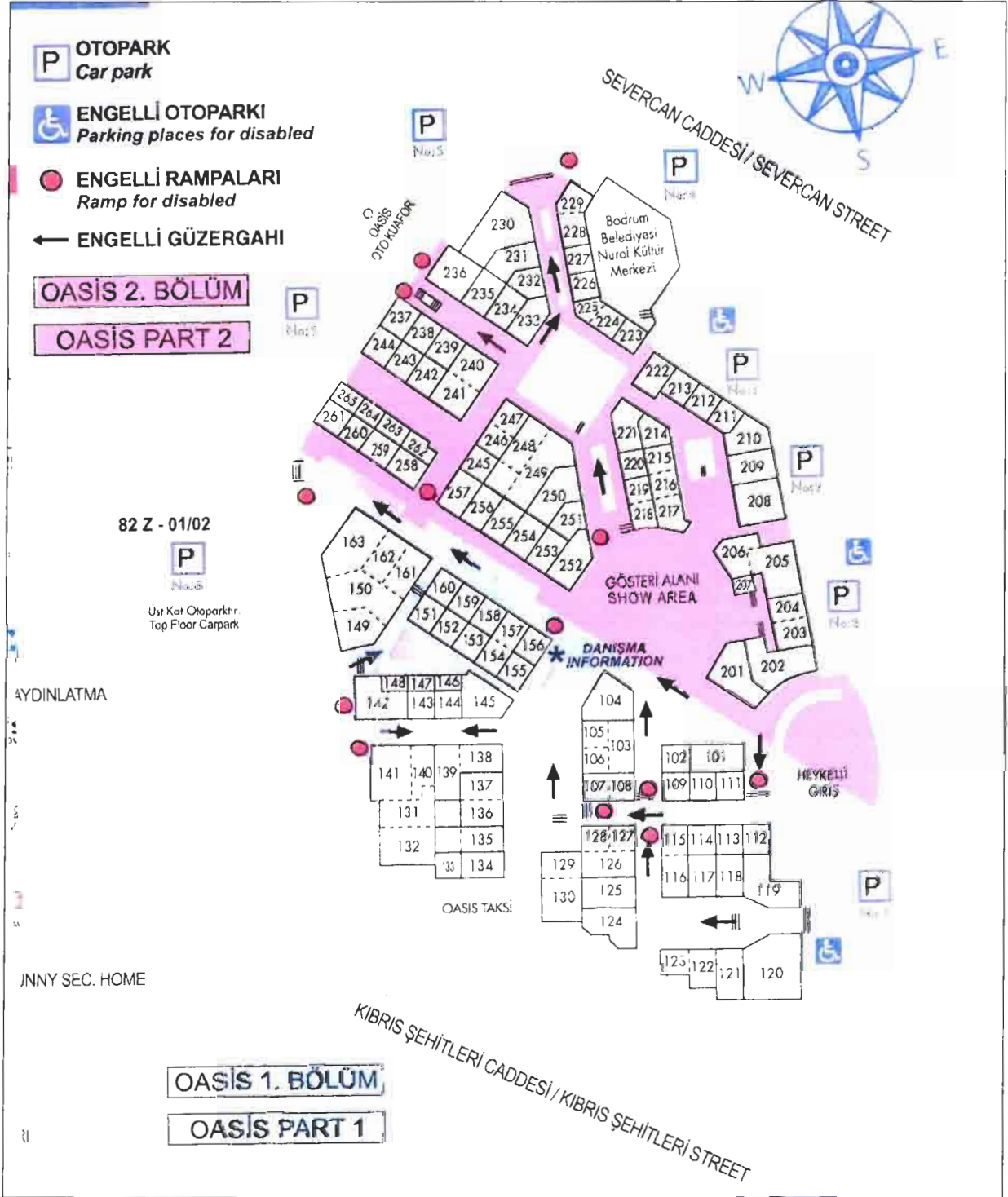
PARK

PARK

CAMP

MAP NO: 2013/8223

MAP NO: 2013/8223



X



● ENGELLİ RAMPALARI  
Ramp for disabled

← ENGELLİ GÜZERGAHI

OASİS 4. BÖLÜM

OASİS PART 4

S 3. BÖLÜM

SİS PART 3

OFİS / OFFICES

337-B	BODRUM GARDEN HOMES
421	BOTİM A.Ş. (YÖNETİM OFİSİ)
339	CRYSTAL TOURS
321	DENİZ BİLGİ İŞLEM
434	EGE BİLGİSAYAR
344	ENVER KILIÇ MUHASEBE BÜROSU
307/A	İSVİÇRE HAYAT SİGORTA
340	KOÇ ALLIANZ-MEDUSA SİGORTA
336	NOVOSYS ELEKT. İLETİŞİM LTD. ŞTİ.
420	NUROL OASIS KİRALAMA OFİSİ
308	SÜLEYMAN ORKUN MUHASEBE BÜROSU
334	TEZCAN AKBIYIK MUHASEBE BÜROSU
422	ZEYNEP TOPALOĞLU MUHASEBE BÜROSU
423	7 BROTHERS GAYRİMENKUL&YAT. DANIŞ.



RAPOR NO: 2013/8223





Handwritten signature or mark.

RAPOR NO: 2013/8223



*[Handwritten signature]*

## **AYNI GAYRİMENKUL İÇİN HAZIRLANMIŞ OLAN SON 3 DEĞERLEME RAPORU**

### **1) 2008 Yılı**

**Rapor Tarihi** : 31 Aralık 2008  
**Rapor No** : 2008/4765  
**Raporu Hazırlayanlar** : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)  
**Nihai Değer (KDV hariç)** : 2.791.000,-YTL (Pazar değeri)  
262.000,-YTL (Yıllık kira değeri)


### **2) 2007 Yılı**

**Rapor Tarihi** : 03 Aralık 2007  
**Rapor No** : 2007/3585  
**Raporu Hazırlayanlar** : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)  
**Nihai Değer (KDV hariç)** : 2.654.000,-YTL (Pazar değeri)  
249.700,-YTL (Yıllık kira değeri)

### **3) 2006 Yılı**

**Rapor Tarihi** : 13 Aralık 2006  
**Rapor No** : 2006/2727  
**Raporu Hazırlayanlar** : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
**Nihai Değer (KDV hariç)** : 2.005.000,-YTL (Pazar değeri)  
184.500,-YTL (Yıllık kira değeri)

## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	Türker POLAT		
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	24 Mart 1968		
<b>GÖREV UNVANI</b>	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>MESLEĞİ</b>	İnşaat Mühendisi		
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu		
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400106 – 10.04.2003		
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspert
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>		<b>Görev Unvanı</b>
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek		Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

X

## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	Tarık ACAYİR	
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	20 Eylül 1973	
<b>GÖREV UNVANI</b>	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
<b>MESLEĞİ</b>	İşletmeci	
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400327 - 06.07.2006	

<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği
------------------------------	---

<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>		
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

✍

RAPOR NO: 2013/8223

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

No : 400106

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Türker POLAT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Tarık ACAYİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF		
	İlçesi					
	Bucağı					
	Mahallesi					
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
Sınır						
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	TARAFI MÜKELİNGİN VE TİCARİET ...				
	Sahibi	MURAT GAYRİMENKUL ...				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	879					Cilt No.
Sahife No.	757	Siciline Uygundur.				Sahife No.
Sıra No.		NOT : MÜKTEYİN GAYRİ MENKUL İÇİN TAPU KURULUNA MÜRACAAT EDİLMİŞTİR.				Sıra No.
Tarih						Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti			FOTOGRAF	
	İlçesi					
	Bucağı					
	Mahallesi					
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkil					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
13	29	87	119 ADET İNŞAHSIZ BÖLÜMLÜ BİNA VE KARŞIYAN VE ARSAZ			
Sınır	Paftasındadır.					
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bt. No.	Proje No.
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	Tamamı NUROL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. tarafından tamamıyla inşaat edilmiştir.				
	Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	825	409			27.12.2013	Cilt No.
Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : Mülkiyetin gayri menkul tapu siciline için tapu kütüğüne ibraz edilmesi gerekir.					Tarih



ANA-GAYRİMENKULÜN	İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>		FOTOĞRAF
	İlçesi	BODURUM			
	Bucağı				
	Mahallesi	YENİKÖY			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkil	GÖKTEPE			

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
16	29	17	113 ADET KAMUSİTİ EKLEMEK İÇİN KAT MÜLKİYETİ BİNA VE ARSAZ	
Sınır				

Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
29.264.077.094		DÜKKAN	73/2076	1011	11	

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	Tamamen MURUL İNŞAAT VE TİCARİET A.Ş. tarafından satın alınarak tescil edilmiştir. PLANI : 27.00.97
	Sahibi	MURUL GAYRİMENKUL YATIRIM DİJİTAL DEĞERLER A.Ş.

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	879					Cilt No.
Sahife No.	767	Sıllına uygundur.				Sahife No.
Sıra No.		NOT : Mülkiyet aynı haklar ile eşitler için tapu kütüğüne tescil edilmiştir.				Sıra No.
Tarih						Tarih

Ambar Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF
	İlçesi			
	Bucağı			
	Mahallesi			
	Köyü			
	Sokağı			
	Mevkii			



**KAT MÜLKİYETİ**  
**Tapu Senedi**

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
Sınırı				

Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	
	Sahibi	

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	879					

Cilt No.	Siciline uygundur.				Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih	NOT : Mülkiyetin gası yapılmış hallerde, ila istinad için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.				Tarih



Ambar Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF		
	İlçesi					
	Bucağı					
	Mahallesi					
	Köyü	YENİKÖY				
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
39	19	93	19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ZİLÇİNY			
Sınır	KAPALI MİNA VE ANAHSI					
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	MERSİNİ MURÖL İNŞAAT VE TİCARİET ŞİRKETİ... FLANI 127-03-995				
	Sahibi	MURÖL İNŞAAT VE TİCARİET ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	872				17/7/1999	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : Mülkiyetin esas ayntı hakları ile eşitler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih

Ambar Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MUSLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>		FOJOGRAF
	İlçesi	BODRUM			
	Bucağı				
	Mahallesi	YENİMEY			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii	BOKTEPE			

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
34	29	81	LİP ADET BAĞIMSIZ BİNA VE YERİNİN KAPLI VE ARSASI	1000 m <sup>2</sup>
Sınır	Paftasınır			

Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bt. No.	Proje No.
26.305.78.123	7000	BAĞIMSIZ	25/2000	1	1	1

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	Tapu ve Ticaret Bakanlığı'na kayıtlı olarak yapılmıştır.
	Sahibi	MURDOL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	739					

Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	706		

Stiline Uygundur.

NOT : Mülkiyetin devri aydınlatma ve formül için tapu kütüphanesinde tutulmaktadır.

2013 SUBAT 2000

Ambar Stok No : 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF		
	İlçesi					
	Bucağı					
	Mahallesi					
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
14	29	01	109 ADET MAGİMSİZ BÖLÜNMEZ ÖLÜŞÜM			
Sınırı	Paftasındadır.					
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
Edinme Sebebi	TAMAMEN MİLLİ MİRAS VE TİCARİET İÇİN...					
Sahibi	MURAT BAYRAMKULU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2892					Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Uygundur.

NOT : Mülkiyetin devri, diğer hukuki işlemler için tapu kütüğüne intisaf edilmiştir.

Arşiv Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti			FOTOĞRAF	
	İlçesi					
	Bucağı					
	Mahallesi					
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
16	29	83	117 ADET BAĞIMSIZ BİREKLENEN BAĞSIZ KATLILIK BİNA VE ARSAZI			
Sınırı						
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kst No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Söbebi	Lisanslı NURUL ENJEANİ VE TİCARİET ŞİRKETİ tarafından satın alınan taşınmazdır.				
	Sahibi	NURUL BAYRAKTAR KÜLTÜR VE TURİZM ORTAK ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2757					Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.				Sahife No.
Sıra No.		NOT : Mükerrer ve aynı bakımla ve garantiler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.				Sıra No.
Tarih						Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF
	İlçesi	BEDLİS		
	Bucağı			
	Mahallesi			
	Köyü	YERİNDİ		
	Sokağı			
	Mevkii			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
Sınırı				



**KAT MÜLKİYETİ**  
**Tapu Senedi**

Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.

Edinme Sebebi	Sahibi
Tamamı NURDOL İNŞAAT VE TİCARİET ŞİRKETİNE 22.03.95 Y. ALYINTI	NURDOL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI



Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8792					Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline uygundur.



NOT : Mülkiyet hakkı için tapu kütüğüne ibraz edilmiştir.

Ambar Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MİLLİYET		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>		FOTOĞRAF	
	İlçesi	BURDUR					
	Bucağı						
	Mahallesi	YENEKÖY					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii	BÜKTEPE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
16	29	83	19'ADET BAĞIMSIZ BİRLİKTEKİ BİRİNCİ DÜZLEMİN İÇİNDEKİ KAPALI BİNA VE ARSA		10096,13M <sup>2</sup>		
Sınırı	Pafta sınırlarıdır.						
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
21	047.024.1358	DÜZLEM		2072000	2	1492	
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	TAMAMEN MÜBOL İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. TARAFINDAN 27.03.99 TARİHİNDE KAPATILAN SAKLAMA VE DEĞERLENDİRME İÇİN ALINMIŞTIR.					
	Sahibi	MURAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI					
Geldisi	Yavmlıye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8792					Cilt No.	
Sahife No.	74E	Sıllına uygundur.				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.		
Tarih					Tarih		
<b>NOT : Mülkiyetin gayri menkul haklar ve serhler için tapu kütüğüne müdahale edilmelidir.</b>							

Arbar Stok No: 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	Türkiye Cumhuriyeti			FOTOĞRAF	
	İlçesi					
	Bucağı					
	Mahallesi					
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
25	70	13	19 ABET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUSAN			
Sınırı	KARDEŞ BİNA VE ARSAHI					
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	Sözleşme NUROL İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ. tarafından satın alınmıştır.				
	Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2792					Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur.				Sahife No.
Sıra No.		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne tescim edilmiştir.				Sıra No.
Tarih						Tarih

Ambat Stok No : 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MİLLİYET	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>KAT MÜLKİYETİ</b> <b>Tapu Senedi</b>		FOTOĞRAF
	İlçesi	BODRUM			
	Bucağı	...			
	Mahallesi	...			
	Köyü	...			
	Sokağı	...			
Mevkii	BEKTEPE				

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü
15	99	93	10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DÖK ÇELİŞMELİ KATLILIK BENS VE YERLİK	...
Sınırı	...			

Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
...	...	...	...	...	...	...

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Edinme Sebebi	Tamamen NİMLİL İNŞAAT VE TİCARİET ... Emanetinin sebebiyle teselli edilmiştir. YERLİK 127.03.977
	Sahibi	NİMLİL GÖ ...

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	...	...	...	...	...	Cilt No.
Sahife No.	...	...	...	...	...	Sahife No.
Sıra No.	...	...	...	...	...	Sıra No.
Tarih	...	...	...	...	...	Tarih

Sizine Uygundur.

NOT : Mülkiyetin Gayri Eşki hakları ile vazife için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir.