Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NUROL GYO A.Ş.

OASIS ALIŞVERİŞ KÜLTÜR VE EĞLENCE MERKEZİ,
KIBRIS ŞEHİTLERİ CADDESİ, 14, 20, 33, 45, 48, 49, 50, 51, 58, 62, 80, 82, 115 NOLU DÜKKANLAR
BODRUM / MUĞLA

08.01.2026
SM-25-SPK-009

ÖZGÜN DEVRIM BASARA
Bu belge ********** kimlik numarali ÖZGÜN DEVRIM BASARA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2026 16:55

MERVE GÜNES
Bu belge ********** kimlik numarali MERVE GÜNES tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2026 16:38

MEHMET ÖZTÜRK
Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ÖZTÜRK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/01/2026 17:02

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No:255 Maslak-SARIYER / İSTANBUL Tel: (212) 286 82 40 - E.Mail : https://www.nurolgyo.com/tr/
Sözleşme Tarihi / Sayısı	02.12.2025
Talep Tarihi / Sayısı	03.12.2025 / 009
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	08.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-009
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	13 Adet Dükkan
Değerlemeye Konu Taşınmazların Tapu Bilgileri	Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy mahallesi, 1050 ada 1 parsel, 11.313,75 m² yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, 14, 45, 58, 62, 80 no.lu ve 1051 ada 1 parsel, 12.099,09 m² yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82, 115 "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümler
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Oasis Alışveriş Kültür Ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 14, 20, 33, 45, 48, 49, 50, 51, 58, 62, 80, 82, 115 No.lu Dükkanlar Bodrum / MUĞLA
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	**194.280.000.-TL** **Yüzdoksandörtmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası**
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	**233.136.000.-TL** **İkiyüzotuzüçmilyonyüzotuzaltıbin Türk Lirası**
Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	**1.054.000.-TL** **Birmilyonellidörtbin Türk Lirası**
Raporu Hazırlayan Uzman	Özgün Devrim BAŞARA Yapı Öğretmeni (Trakya Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 405520)
Raporu Kontrol Eden Denetmen	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5

1.2 UYGUNLUK BEYANI 5

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR 8

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ 9

3.1 TAPU KAYITLARI 9

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ 10

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 10

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 11

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI 11

4.2. TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 11

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 18

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 19

4.5. SWOT ANALİZİ 22

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 23

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 23

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 23

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 23

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER 26

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 26

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 33

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 33

6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 33

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 34

6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 34

6.7. PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 34

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 38

8. SONUÇ 39

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; NUROL GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii'nde yer alan ve OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nde, 11.313,75 m^2 büyüklüğündeki 1050 ada 1 parselde bulunan, 14, 45, 58, 62 ve 80 no.lu "dükkan" nitelikli bağımsız bölümler ile 12.099,09 m^2 büyüklüğündeki 1051 ada 1 parselde bulunan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no.lu "dükkan" nitelikli bağımsız bölümlerin pazar değerlerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri,** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

Bu kapsamda, değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No:255 Maslak-SARIYER/İSTANBUL

Tel: (212) 286 82 40

Web : https://www.nurolgyo.com/tr/

Maslak V.D. 63200738499

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibariyle,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	MUĞLA
İlçesi	BODRUM
Mahallesi	YENİKÖY
Köyü	-
Mevkii	GÖKTEPE
Pafta No.	-
Ada No.	TABLO-1
Parsel No.	TABLO-1
Yüz ölçümü (m²)	TABLO-1
Ana Taşınmazın Niteliği	YÜZONDOKUZ ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN KARGİR BİNA VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	TABLO-1
Bağımsız Bölüm No.	TABLO-1
Bağımsız Bölümün Niteliği	DÜKKAN
Arsa Payı	TABLO-1
Taşınmaz ID	TABLO-1
Cilt / Sayfa No.	TABLO-1
Tarih / Yevmiye No.	31.03.2016 / 6641
Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

TABLO 1 *

TABLO 1									
TAPU KAYIT BİLGİLERİ									
Ada	**Parsel**	**Yüz Ölçüm (M²)**	**Kat**	**B.B.**	**Nitelik**	**Arsa Payı**	**Arsa Paydası**	**Cilt**	**Sayfa**
1050	1	11.313,75	ZEMİN	14	DÜKKAN	25	2000	4	378
1051	1	12.099.09	ZEMİN	20	DÜKKAN	24	2000	3	265
1051	1	12.099.09	ZEMİN	33	DÜKKAN	25	2000	3	278
1050	1	11.313,75	ZEMİN	45	DÜKKAN	20	2000	5	409
1051	1	12.099.09	ZEMİN	48	DÜKKAN	36	2000	3	293
1051	1	12.099.09	ZEMİN	49	DÜKKAN	20	2000	3	294
1051	1	12.099.09	ZEMİN	50	DÜKKAN	20	2000	3	295
1051	1	12.099.09	ZEMİN	51	DÜKKAN	17	2000	3	296
1050	1	11.313,75	BODRUM	58	DÜKKAN	10	2000	5	422
1050	1	11.313,75	BODRUM	62	DÜKKAN	10	2000	5	426
1050	1	11.313,75	ZEMİN	80	DÜKKAN	9	2000	5	444
1051	1	12.099.09	ZEMİN	82	DÜKKAN	19	2000	4	327
1051	1	12.099.09	ZEMİN	115	DÜKKAN	25	2000	4	360

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 03.12.2025 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

Tüm taşınmazlarda müştereken;

- Y.PLANI: 27/03/1997(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 03.12.2025 tarihlerinde alınan tapu kayıt belgelerine göre son üç yılda satış işlemi gerçekleşmediği görülmüş olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemesi sebebiyle detaylı incelenememiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii'nde yer alan ve OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nde, 11.313,75 m2 büyüklüğündeki 1050 ada 1 parselde bulunan, 14, 45, 58, 62 ve 80 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümler ile 12.099,09 m2 büyüklüğündeki 1051 ada 1 parselde bulunan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

4.2. TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

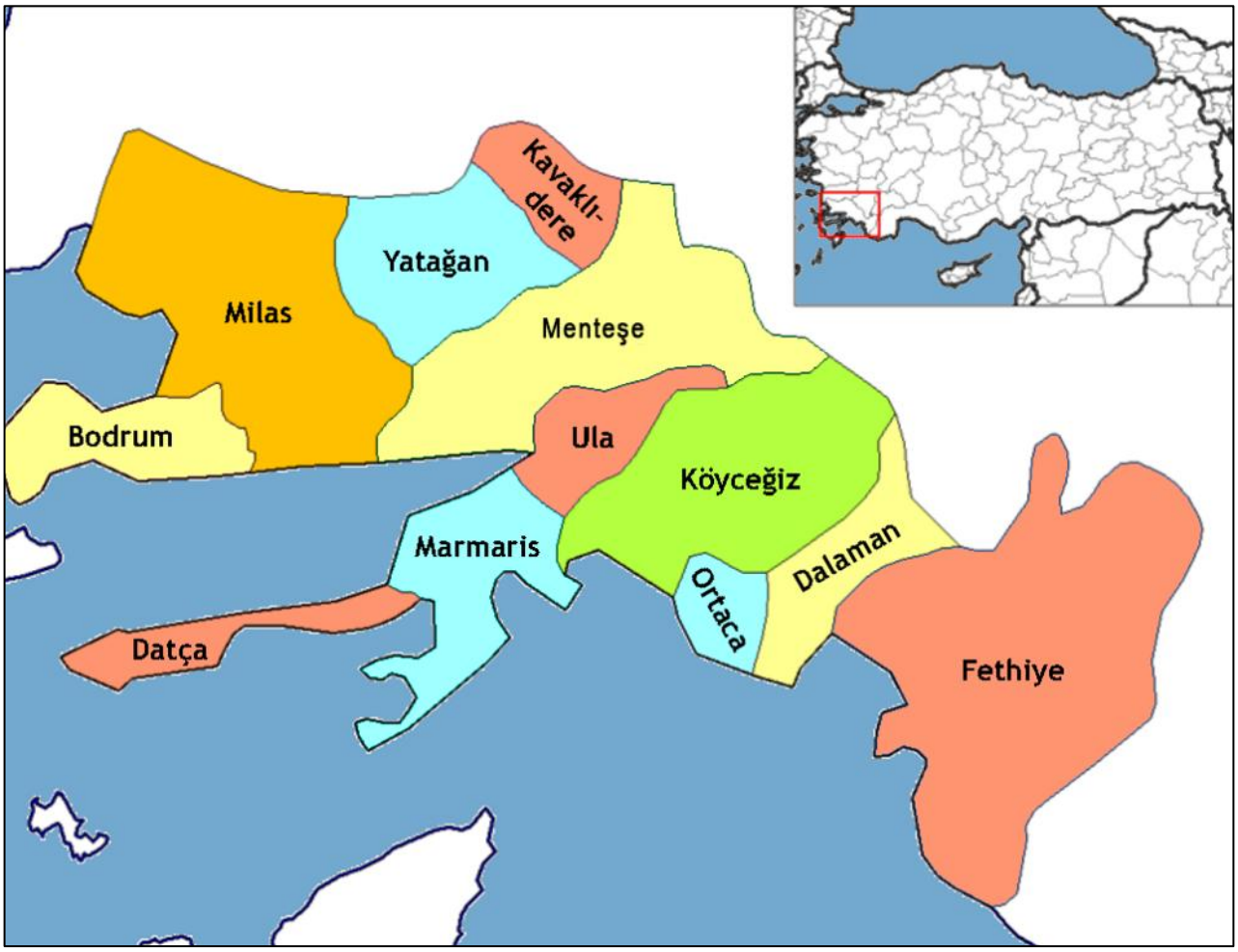
4.2.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km2'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.

İdari Sınırlar:

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

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



Ulaşım:

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

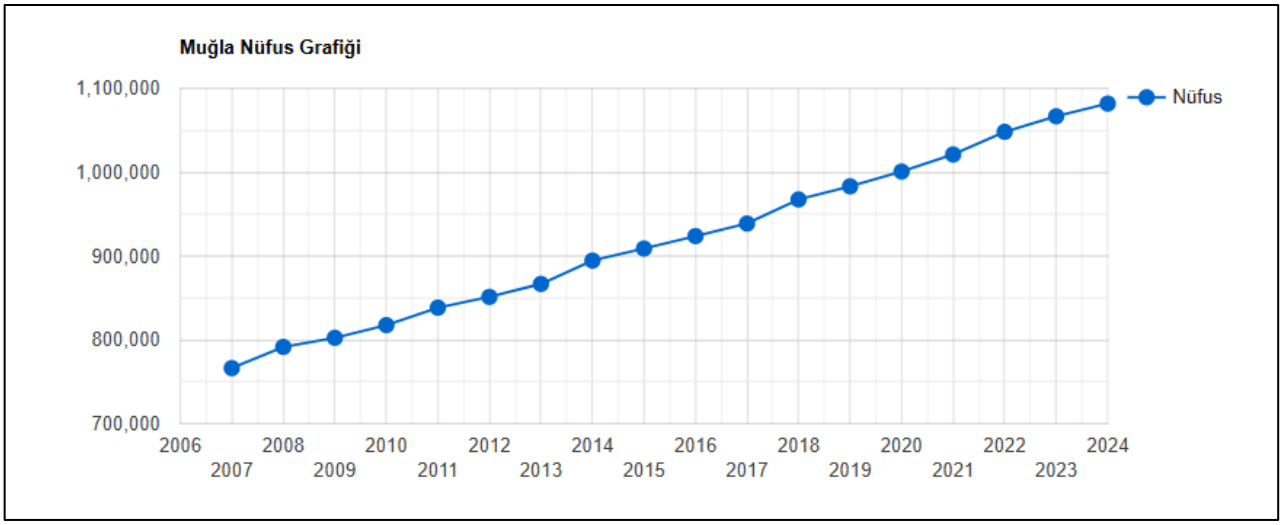
İklim ve Bitki Örtüsü:

Yöremiz, Akdeniz ve Ege bölgeleri iklim özelliğine sahiptir. Yazlar; sıcak ve kurak, kışlar; ılık ve yağmurludur. İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine dönüktür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'si tarıma elverişli yerler ve %4.6'si çayır ve meralardır. Ormanlarımızı oluşturan ağaçlar, meşe, sığla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcırdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıttır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar. Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarıgerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir. Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan Caretta Caretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve dogal güzelliğiyle Sarıgerme Plajı önemli çekim değerleridir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 15.131 artmıştır. Muğla nüfusu 2024 yılına göre 1.081.867'dir. Bu nüfus, 549.074 erkek ve 532.793 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,75 erkek, %49,25 kadındır.



Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

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

Bodrum, Fethiye, Milas ilçeleri yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olan ilçeler arasında yer alırken; Kavaklıdere ve Datça ilçeleri en az nüfus yoğunluğunda sahip ilçelerdir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Bodrum	**203.035**	103.947	99.088	% 18,77
2024	Fethiye	**182.280**	90.796	91.484	% 16,85
2024	Milas	**150.520**	76.222	74.298	% 13,91
2024	Menteşe	**124.825**	62.348	62.477	% 11,54
2024	Marmaris	**96.589**	50.126	46.463	% 8,93
2024	Seydikemer	**65.861**	34.607	31.254	% 6,09
2024	Ortaca	**57.155**	28.428	28.727	% 5,28
2024	Dalaman	**51.088**	26.817	24.271	% 4,72
2024	Yatağan	**45.217**	22.744	22.473	% 4,18
2024	Köyceğiz	**41.205**	20.700	20.505	% 3,81
2024	Ula	**27.392**	13.849	13.543	% 2,53
2024	Datça	**25.866**	13.007	12.859	% 2,39
2024	Kavaklıdere	**10.834**	5.483	5.351	% 1,00

Ekonomi:

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Turizm:

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya'ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslar arası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km'ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla'da turizm sektörü, 400'ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600'ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanı sıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlere ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım:

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretiminin Başkenti" olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90'ı ilimizden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye'de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye'de ikinci sıradadır. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır.

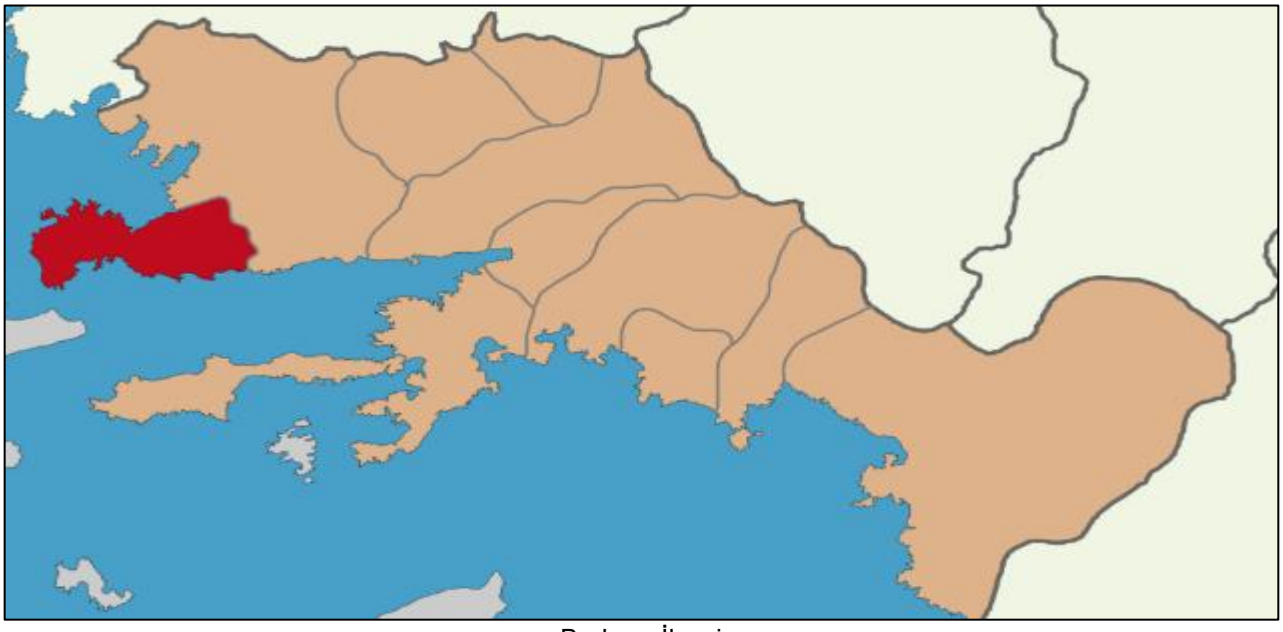
Endüstri:

Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

44.2.2 Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir.

Nüfus açısından il genelinde Menteşe ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe unvanına sahip olmuştur. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur. Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılanı Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.



Bodrum İlçesi

İklim:

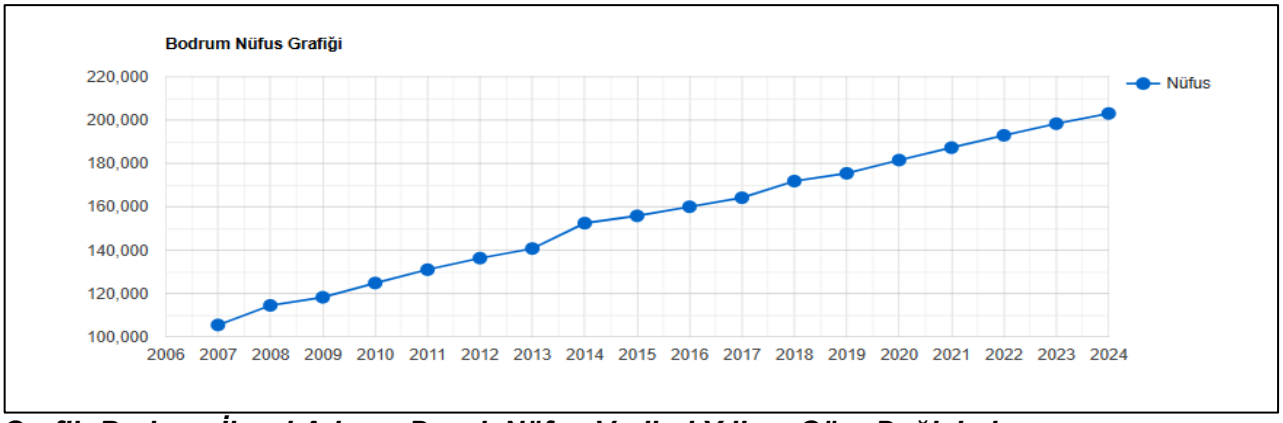
İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır. 1970 yılından günümüze kadar yalnızca 2004 yılı şubat ayında kar yağışı görülmüş ve kar kalınlığı ortalama 5 cm'yi bulmuştur. Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas kara yolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur.

Ulaşım:

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kurvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılanı Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Pal Marina'dır. Bodrum önemli bir kara yolu kavşağında bulunmaz. Bodrum'a kara yoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla'ya 111 km, İzmir'e 242 km, Marmaris'e 165 km ve Fethiye'ye 234 km uzaklıktadır.

Nüfus:

Bodrum nüfusu 2024 yılına göre 203.035'tir. Bu nüfus, 103.947 erkek ve 99.088 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,20 erkek, %48,80 kadındır.



Grafik. Bodrum İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZLARIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii'nde yer alan ve OASİS Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi'nde, 11313,75 m^2 büyüklüğündeki 1050 ada 1 parselde bulunan, 14, 45, 58, 62 ve 80 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümler ile 12099,09 m^2 büyüklüğündeki 1051 ada 1 parselde bulunan 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 nolu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Bulvar boyunca doğu ve batı istikametinde ticaret fonksiyonlu kullanımlar mevcut olup iç kısımlarda konut, ikincil konut kullanımlı 2 veya 3 katlı siteler ve müstakil villalar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma oranı yüksektir. Genel itibari ile ticaret ile konut yapılaşması iç içe olup orta / üst gelir düzeyinin ikamet ettiği gözlemlenmektedir. Yakın konumda aynı bulvar üzerinde 2,5 km mesafede Avenue Bodrum AVM, yine aynı cadde üzerinde 6,5 km mesafede Ortakent Mahallesi sınırları içerisinde Midtown AVM bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu Oasis AVM, Bodrum Merkeze 2 km, Bodrum Adliyesi'ne 3 km, Bodrum-Milas Havalimanı'na 40 km mesafededir. Oasis AVM'nin ana girişleri Kıbrıs Şehitleri Caddesi ve Severcan Caddesi üzerinden sağlanmakta olup AVM'ye toplu taşım araçları ve özel araçlar ile erişim mümkündür.

TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE

TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

Oasis Alışveriş Merkezi, Yeniköy mahallesi sınırları içerisinde, Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde 3 ayrı parsel üzerinde inşa edilmiştir. Oasis Alışveriş Merkezi bitişik 1050 ada 1 parsel (11.313,75 m²), 1051 ada 1 parsel (12.099,09 m²) ve 1057 ada 1 parsel (2.502,71 m²) üzerinde konumlanmakta olup, alışveriş merkezinde 1050 ada 1 parsel üzerinde 119 adet bağımsız bölüm, 1051 ada 1 parsel üzerinde 119 adet bağımsız bölüm ve 1057 ada 1 parsel üzerinde 11 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 249 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir.

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ (1050 ADA 1 PARSEL)			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	3/A
Yapım Yılı	1998	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	2 (BK+ZK)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	119
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Yok	**Özel Güvenlik**	Yok
Deprem Derecesi	1. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik öncesinde yapılmıştır.			

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ (1051 ADA 1 PARSEL)			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	3/A
Yapım Yılı	1998	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	3 (BK+ZK+NK)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	119
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Yok	**Özel Güvenlik**	Yok
Deprem Derecesi	1. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik öncesinde yapılmıştır.			

Bodrum ilçesinin ilk alışveriş merkezi olan Oasis Avm içerisinde sosyal alanlar, kültür merkezi, yemek alanları, sinema salonu, kozmetik, giyim vb. dükkanlar, açık ve kapalı otopark alanlarından meydana gelmektedir. Alışveriş merkezi içinde 8 adet açık avlu alanı, süs havuzları, danışma bölümü, yemek bölümü ve wcler bulunmaktadır. Açık AVM şeklinde projelendirilmiş alışveriş merkezinin alt ve üst yapısı, peyzajı tamamlanmıştır. Blokların dış cepheleri kısmen akrilik esaslı dış cephe boyası ve kısmen granit kaplama, çatılar düz teras tertibindedir. Tesis içerisinde, perakende satışa yönelik alışveriş üniteleri, ofis kullanımlı üniteler, 1.200 araçlık otopark alanı, sinema salonları, tiyatro ve konser salonları, açık gösteri alanı, çocuk oyun parkları, 8 adet açık avlu alanı, süs havuzları, danışma bölümü, yemek bölümü ve wc ler bulunmaktadır. Tesis içi peyzaj düzenlemesi tam olup, dış cephelerde mimariye uygun dış cephe kaplaması, sıva üzeri dış cephe boyası, zeminlerde travertern, doğal taş granit kullanılmıştır. AVM yer almaktadır.

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri:

Zemin Kat, 14 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 81,22 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 20 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 102,73 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 33 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 100,10 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 45 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 77,74 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 48 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 148,80 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 49 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 102,38 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 50 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 73,21 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 51 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 74,92 m² alanlı dükkandır.

Bodrum Kat, 58 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 77,37 m² alanlı dükkandır.

Bodrum Kat, 62 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 145,61 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 80 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 39,89 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 82 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 104,63 m² alanlı dükkandır.

Zemin Kat, 115 No.lu bağımsız bölüm: Söz konusu taşınmaz zemin katta konumlu yaklaşık brüt 101,51 m² alanlı dükkandır.

B. Bölüm No	B. Bölüm Niteliği	Satışa Esas Brüt Konut Alanı (m²)	Kat
14	DÜKKAN	81,22	ZEMİN KAT
20	DÜKKAN	102,73	ZEMİN KAT
33	DÜKKAN	100,10	ZEMİN KAT
45	DÜKKAN	77,74	ZEMİN KAT
48	DÜKKAN	148,80	ZEMİN KAT
49	DÜKKAN	102,38	ZEMİN KAT
50	DÜKKAN	73,21	ZEMİN KAT
51	DÜKKAN	74,92	ZEMİN KAT
58	DÜKKAN	77,37	BODRUM KAT
62	DÜKKAN	145,61	BODRUM KAT
80	DÜKKAN	39,89	ZEMİN KAT
82	DÜKKAN	104,63	ZEMİN KAT
115	DÜKKAN	101,51	ZEMİN KAT

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne cepheli olması, • Bodrum merekeze yakın olması, • Açık-kapalı otopark ve sinema salonları, çocuk oyun alanları, konser alanlarının, yemek alanlarının olması • Açık alanları fazla olması • Peyzaj alanlarının fazla olması, • Konut yapılaşmasının yoğun olduğu bölgede yer alması	**ZAYIF YANLAR**	• Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi, • Konumu itibarı ile dükkânlara ulaşımın ve tabela görünürlüğünün kısmen sınırlı olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Ana bulvar üzerinde olması, • Gelişme konut alanı içinde, prestijli projelere yakın konumda yer alması, • Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, • Yakın çevresinde ticari faaliyetler olması	**TEHDİTLER**	• Bölgede benzer nitelikteki projelerin, farklı seçenekler oluşturması, • Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi, • Kış aylarında ziyaretçi sayısının çok düşük olması • AVM'nin eski bir yapı olması	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

ANA TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Ticaret Alanı
İnşaat Nizamı	Blok	**Hmax**	7,50 m
TAKS	0,20	**KAKS (Emsal)**	0,40
Diğer	Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre konu parsel Muğla Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı karar eki ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı ve 2. Derece Etkilenme Geçiş Alanı lejandında yer almaktadır. Parsel, TAKS:0,20, KAKS:0,40, Hmax:7,50 m.- 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz Bodrum Belediyesi yetki ve hizmet alanında yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, Bodrum İlçesinde devam etmekte olan 3402 S.Y.'nın 22/a mad. Gereğince yapılan yenileme ile 29 ada 87 no.lu parsel iken, 1050 ada 1 no.lu parsel (11.313,75 m² yüz ölçümlü) olarak tescil edilmiştir. Rapor eklerinde yer alan belgeler 29 ada 87 no.lu parsele göre düzenlenmiştir.		
Plan Notları	Ayrıntılı plan notlarına ulaşılamamıştır.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede edinilen şifahi bilgilere göre konu parsel Muğla Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.12.2003 tarih ve 2971 sayılı karar eki ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı ve 2. Derece Etkilenme Geçiş Alanı lejandında yer almaktadır. Parsel, Taks:0,20, Kaks:0,40, Hmax:7,50 m.- 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar Bodrum Belediyesi yetki ve hizmet alanında yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, Bodrum İlçesinde devam etmekte olan 3402 S.Y.'nın 22/a mad. Gereğince yapılan yenileme ile 29 ada 87 no.lu parsel iken, 1050 ada 1 no.lu parsel (11.313,75 m² yüz ölçümlü) olarak tescil edilmiştir. Rapor eklerinde yer alan belgeler 29 ada 87 no.lu parsele göre düzenlenmiştir.

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

Taşınmazların parsel bazında konumu imar paftasından ve CBS sisteminden kontrol edilmiştir. Taşınmazların kat, konum ve alansal olarak mimari projesiyle olan uyumu kontrol edilmiştir. Bodrum Belediyesi arşivindeki ve TKGM Webtapu Sisteminde yer alan projesi incelenmiş olup gösterilen projesine kat, konum ve alan olarak uyumludur.

Taşınmazlara ait bila onay tarihli mimari projesi görülmüştür. Bina vaziyet planına ve imar paftasına göre konumlarının yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.

- 1050 Ada 1 Parsel (eski 29 Ada 87 Parsel) için düzenlenmiş 28.04.1995 tarih 229/4 sayılı, 29.03.1996 tarih 244/7 sayılı yeni yapı ruhsatları ve 12.01.1998 tarih 172/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.
- 1051 Ada 1 Parsel (eski 29 Ada 83 Parsel) için düzenlenmiş 28.04.1995 tarih 229/6 sayılı, 29.03.1996 tarih 244/9 sayılı yeni yapı ruhsatları ve 12.01.1998 tarih 172/4 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.
- Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü Yapı Kontrol Birimi'nden alınan şifahi bilgiye göre; 1050 Ada 1 ve 1051 Ada 1 Parseller üzerinde yer alan yapılara ait yürürlükte olan herhangi bir yapı tatil tutanağı, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararının olmadığı öğrenilmiştir.

5.3.1 Taşınmazların Yasal Ve Mevcut Durum Analizi

Taşınmazların yer görme işlemi dışarıdan genel olarak kat, kattaki konum ve alan olarak projesine uygundur. Bazı bağımsız bölümler içerisinde kullanım niteliğine göre bölümlendirmeler yapılmış ancak geri dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Taşınmazın yapı denetimi fenni mesul tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkuller Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazın hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul "Yüzondokuz Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Kargir Bina Ve Arsası" niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

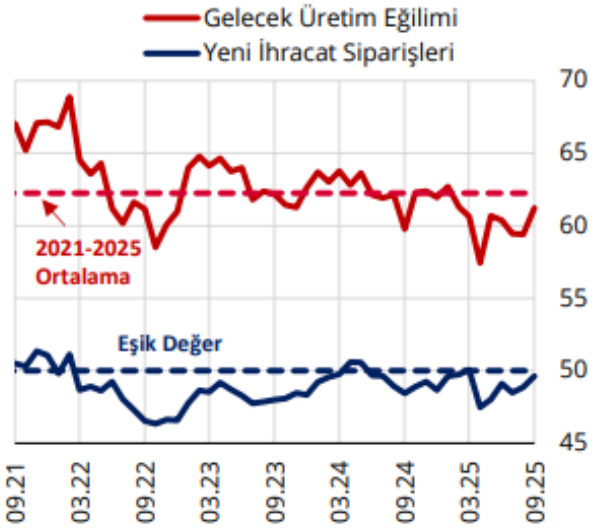
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

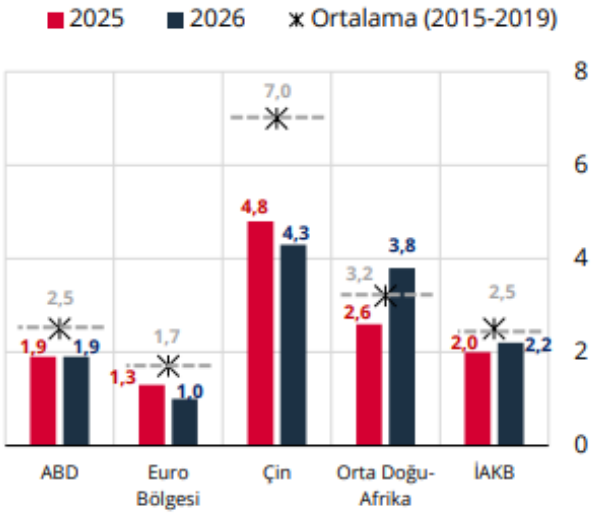
Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmiştir. Yapılan ikili anlaşmalar tarife oranlarının daha makul düzeylerde kalmasını sağlamış, ancak yüksek oranlı sektörel tarifelerin de etkisiyle küresel ticarette korumacılık eğilimi tarife adımları öncesi döneme göre önemli oranda artmıştır. Diğer taraftan, ABD yönetiminin birçok sektörde yürüttüğü incelemeler, ABD-Çin arasında devam eden müzakere süreci ve yine ABD'de devam eden hukuki süreç, ticaret politikası belirsizliğinin yüksek seviyelerini korumasına neden olmaktadır. Tarife adımlarının etkilerini yansıtan PMI göstergeleri nisan ayında en düşük düzeylerine geriledikten sonra bir miktar toparlanmıştır (Grafik 2.1.1). Benzer şekilde yılın ilk yarısında küresel büyüme, yüksek belirsizliğe rağmen görece güçlü kalmış ve birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri son dönemde bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Ancak bu gelişmelerde, artan tarifelerden etkilenmemek için yatırım ve ticaretin öne çekilmesi ve stok yönetimi gibi geçici unsurların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede korumacı önlemlerin olumsuz etkilerinin 2026 yılında da görülmeye devam etmesi beklenmektedir. 2025 ve 2026 yılları birlikte değerlendirildiğinde tahminler büyük ekonomilerde ekonomik büyümenin 2026 yılında da zayıf kalacağına işaret etmektedir. Türkiye'nin dış talebinin ise Orta Doğu ve Afrika Bölgesinde görünümün kısmen iyileşmesine bağlı olarak, 2026 yılında 2025 yılına göre tarihsel ortalamasına daha yakın ancak zayıf seyretmesi beklenmektedir (Grafik 2.1.2).

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)



Kaynak: S&P Global.

Grafik 2.1.2: Büyüme Tahminleri* (%)



Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.
* Orta Doğu ve Afrika Bölgesi ve İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksi (İAKB) Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerinin ihracat payları ile ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

Enerji ve enerji dışı emtia fiyatları arasındaki ayrışma dikkat çekmektedir. ABD doğal gaz fiyatlarındaki yüksek artışa rağmen enerji emtia endeksi yıllık bazda yüzde 10,2 düşmüştür. Mevcut Rapor döneminde ham petrol fiyatları yüzde 4,4 oranında gerilerken yıllık düşüş yüzde 14,4'e ulaşmıştır. OPEC+'ya üye ülkelerin petrol üretimini artırma kararlarını sürdürmesi ve küresel talep görünümündeki zayıflığın devam etmesi ham petrol fiyatlarını baskılamaktadır. Avrupa doğal gaz fiyatlarının da ABD'dekinin aksine son dönemde önemli bir gerileme kaydettiği görülmektedir. Diğer taraftan, Rapor döneminde yüzde 6,5 artan enerji dışı emtia fiyatlarında yıllık artış yüzde 14 olmuştur. Söz konusu artışta değerli ve endüstriyel metal fiyatlarının etkisi görülmektedir. Merkez bankalarının uluslararası rezervlerini çeşitlendirme stratejilerinin bir sonucu olarak altın talebini sürdürmesi, güvenli finansal varlık arayışı ve gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine devam edeceği beklentisiyle değerli metal fiyatları bir önceki Rapor dönemine göre yüzde 18,7 oranında artmıştır. Endüstriyel emtia fiyatları da tarifeler ve arz sorunları nedeniyle söz konusu dönemde yüzde 9,7 oranıyla artmaya devam etmiştir (Tablo 2.1.2).

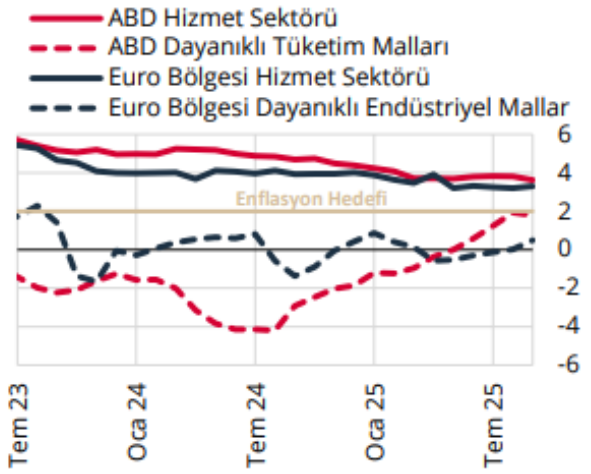
Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

	Temmuz 2025	Ağustos 2025	Eylül 2025	Ekim 2025	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-0,6	-1,8	2,0	-0,4	1,0	4,1
Enerji	0,0	-4,6	0,9	-3,5	-10,2	1,8
Tarımsal Emtia	-4,5	0,7	1,9	-1,2	-3,0	3,5
Endüstriyel Metal	1,7	-0,5	2,6	5,4	6,6	9,7
Değerli Metal	0,7	1,0	8,7	9,9	50,2	18,7
Enerji Hariç	-1,2	1,2	3,1	2,6	14,0	6,5
Brent Petrol	-0,7	-3,9	-0,4	-4,9	-14,6	-4,4
Doğal Gaz (ABD)	-9,6	-12,7	4,2	11,4	30,1	45,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-7,1	-3,8	-0,9	-1,3	-20,9	-4,4
Kömür	5,2	0,8	-6,8	-0,1	-28,2	-6,1
Alüminyum	3,3	-0,3	2,1	5,1	7,1	10,0
Bakır	11,2	-18,0	3,4	9,8	14,4	13,6
Demir	2,8	4,0	3,4	0,0	-0,4	3,8
Buğday	-0,4	-5,8	1,0	-0,6	-12,7	6,1
Soya	-3,8	-0,6	1,4	1,5	3,2	9,0
Pirinç	-7,0	-1,9	-6,5	-7,8	-29,7	-19,7
Mısır	-5,5	-5,8	7,6	2,3	1,5	15,1
Pamuk	1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-11,0	-1,0
Şeker	0,9	0,2	-3,7	-1,5	-30,4	-13,0

Kaynak: Bloomberg.
* 31 Ekim 2025 ile 14 Ağustos 2025 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir. Renklendirmenin kırmızı ve yeşil olması, fiyatlarda sırasıyla artış ve düşüş olduğunu göstermektedir.

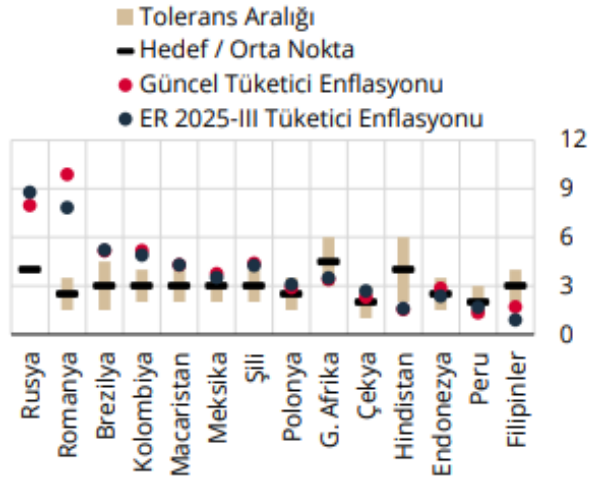
Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır. ABD ve Euro Bölgesinde, hizmet enflasyonu hedef üzerindeki yatay seyrini sürdürürken tarife uygulamalarının da etkisiyle mal enflasyonunda da artış eğilimi görülmektedir (Grafik 2.1.3). Euro Bölgesi'nde yüzde 2,2, ABD'de ise yüzde 3 ile hedefin üzerinde seyreden manşet enflasyon, birçok gelişmiş ülkede de yüzde 2 hedefinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Küresel ticarette artan korumacılık eğilimleri ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar GOÜ'lerde enflasyon görünümünü farklı şekilde etkilerken gerek enflasyonun yönü gerekse hedefe göre konumunda ülkeler arası belirgin farklılıklar gözlenmektedir (Grafik 2.1.4).

Grafik 2.1.3: ABD ve Euro Bölgesi Mal-Hizmet Enflasyonları (Yıllık, %)



Kaynak: Eurostat, St. Louis Fed.

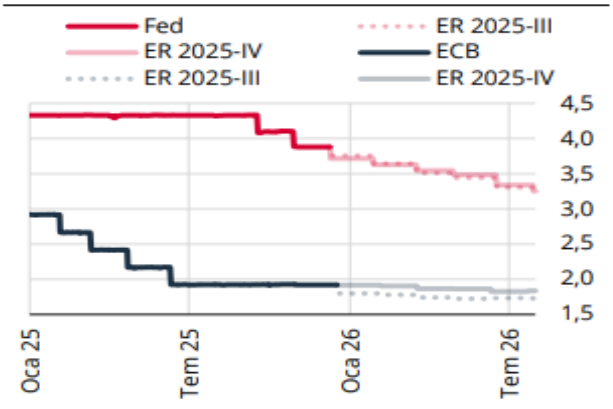
Grafik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık, %)



Kaynak: Bloomberg, Merkez Bankaları.

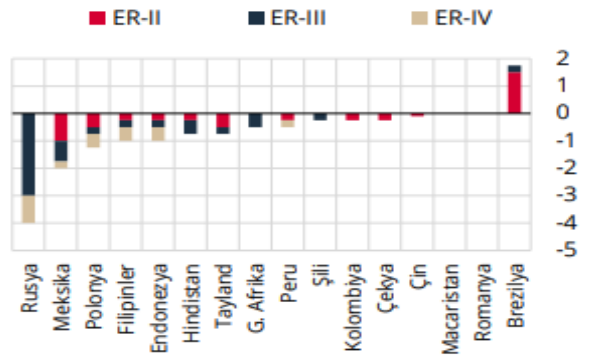
Merkez bankaları; faizlerin mevcut seviyesini, ülkelere özgü faktörleri, enflasyondaki katılıkları ve tarife artışları kaynaklı riskleri dikkate alarak faiz indirim süreçlerini sürdürürken indirimler bir miktar ivme kaybetmiştir. Fed eylül ve ekim toplantılarında 25'er baz puan politika faizini indirmiştir. Piyasa fiyatlamaları Fed'in aralık ayı ve 2026 yılı boyunca faiz indirimlerini sürdürebileceğine işaret etmekle birlikte, faiz indirimlerinin sayısı ve hızı ile ilgili beklentiler farklılaşmaktadır. Diğer yandan temmuz toplantısıyla birlikte faiz indirimlerine ara veren ECB'nin enflasyon görünümüne bağlı olarak yıl sonuna kadar politika faizini sabit tutması beklenmektedir. Piyasa fiyatlamaları geçtiğimiz Rapor dönemine göre Fed için belirgin şekilde değişmezken, ECB içinse daha sınırlı faiz indirimi ima etmektedir (Grafik 2.1.5). Bununla birlikte, ABD'de politika ödünleşmesi daha güçlü ve faizlerin gelecekte izleyeceği patikaya ilişkin belirsizlik de daha yüksektir. Diğer yandan Rapor döneminde Yeni Zelanda Merkez Bankası 75 baz puan; Kanada Merkez Bankası 50 baz puan; Norveç ve İsveç merkez bankaları ise 25'er baz puanla faiz indirimlerini sürdürmüşlerdir. Söz konusu dönemde GOÜ'lerde de indirim süreçleri devam etmiştir (Grafik 2.1.6). Rusya Merkez Bankası 100, Şili, Endonezya ve Polonya merkez bankaları 50'şer, Peru ve Meksika merkez bankaları ise 25'er baz puan faiz indirmişlerdir. Çin ise parasal genişlemeye dönük adımlara ara vermiştir. Vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri, geçtiğimiz Rapor dönemlerine benzer şekilde, GOÜ merkez bankalarının parasal sıkılığı koruyarak politika faizlerini enflasyon beklentilerinin üzerinde belirlemeye devam edeceklerine işaret etmektedir.

Grafik 2.1.5: Politika Faizleri ve Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Faiz Patikaları (Efektif, %)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.6: GOÜ Politika Faiz Değişimleri (% Puan)



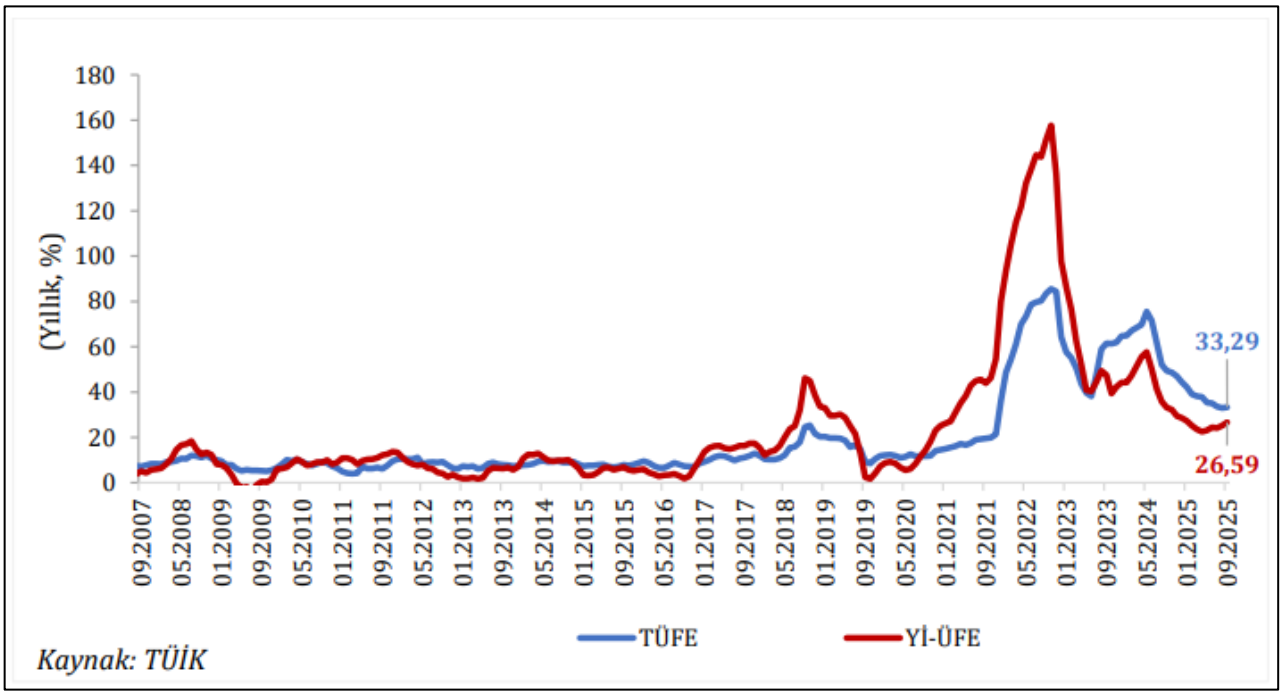
Kaynak: Bloomberg.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2025 yılında tüketici fiyatları yıllık enflasyonu gerileme eğilimini sürdürmüştür. Ücret artışları, geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi ve enerji tarifelerindeki düzenlemeler kaynaklı yönetilenyönlendirilen fiyat ayarlamaları yıl genelinde enflasyonun ana belirleyicileri olmuştur. Gıda fiyatları olumsuz hava koşullarına bağlı arz şokları nedeniyle dalgalanırken, kira ve eğitim kaynaklı katılık hizmet enflasyonunun yavaşlamasını sınırlamıştır. Elektrik, doğal gaz ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler enerji enflasyonunu artırmış, döviz kurunda yaşanan gelişmelere bağlı olarak temel mal fiyatları ılımlı seyretmiştir. 2025 yılı Ocak ayında ücret artışları, yönetilen-yönlendirilen fiyat ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki yükselişlerle tüketici fiyatları yüzde 5,03 oranında artarken yıllık enflasyon 2,26 puan azalarak yüzde 42,12'ye gerilemiştir. Şubat ayında giyim ve ayakkabıdaki sezon indirimleri ile hizmet fiyatlarındaki görece zayıflamaya rağmen gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların etkisiyle enflasyon yüzde 2,27 olmuş, yıllık enflasyon yüzde 39,05 olarak gerçekleşmiştir. Mart ayında ise zirai don ve Ramazan ayının etkisiyle gıda fiyatlarındaki yükseliş belirleyici olmuş, tüketici fiyatları yüzde 2,46 artarken yıllık enflasyon yüzde 38,10'a gerilemiştir. TÜFE yıllık artış hızı 2025 yılının ikinci çeyreğinde yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde hizmet ve enerji gruplarındaki fiyat artışları enflasyonun ana belirleyicileri olurken, gıda fiyatlarındaki azalış enflasyonist baskıları sınırlamıştır. Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 3,0 artarken yıllık enflasyon 0,24 puan azalışla yüzde 37,86 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde enerji ve temel mal fiyatlarındaki artışlar öne çıkarken gıda grubunda sebze fiyatlarındaki düzeltme belirleyici olmuştur. Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 1,53 oranında artmış, yıllık enflasyon 2,45 puan azalarak yüzde 35,41'e gerilemiştir. Bu dönemde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki düşüş ve hizmet grubundaki yavaşlama dikkat çekmiş, temel mallarda ise döviz kuru etkisi hissedilmeye devam etmiştir. Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 1,37 oranında artarken yıllık enflasyon 0,36 puan azalışla yüzde 35,05 olmuştur. Bu dönemde hizmet ve enerji gruplarındaki fiyat artışları öne çıkarken gıda fiyatları gerilemeye devam etmiş, temel mal fiyatları ise döviz kurunun geçmiş aylara kıyasla dengelenmesinin yanı sıra giyim ve ayakkabı fiyatlarındaki mevsim normallerinin aksine gözlenen düşüş ile ılımlı bir seyir izlemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde TÜFE yıllık enflasyonu gerilemeye devam etmiştir. Hizmet grubunda kira kalemindeki güçlü aylık artışlar sürerken, gıda fiyatları iklim koşullarının etkisiyle mevsim normallerinin üzerinde bir seyir izlemiştir. Enerji grubunda ise akaryakıt fiyatları yataya yakın seyrederken, temel mallarda motorlu araç fiyat artışları giyim ve ayakkabı grubundaki indirimlerle dengelenmiştir. Böylece üçüncü çeyrekte enflasyonun görünümünde hizmet grubundaki katılık ve gıda fiyatlarındaki yüksek seyir belirleyici olmuştur. Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 2,06 artarken yıllık enflasyon 1,53 puan gerileyerek yüzde 33,52'ye düşmüştür. Bu dönemde tüm ana gruplarda yıllık enflasyon gerilerken, aylık bazda enerji ve hizmet fiyat artışları belirleyici olmuş, gıda fiyatları olumlu seyretmiştir. Enerji tarafında doğalgaz düzenlemesi ile alkollü içecek ve tütün fiyat artışlarında ÖTV güncellemesi öne çıkmıştır. Temel mallarda ise motorlu araç fiyatlarındaki artış, giyim ve ayakkabı grubundaki sezon indirimleriyle dengelenmiştir. Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 2,04 artmış, yıllık enflasyon 0,57 puan azalarak yüzde 32,95 olmuştur. Bu dönemde gıda grubunda işlenmiş gıda kalemleri ve mevsimsel etkilerle yükselen taze meyve fiyatları öne çıkarken, temel mallarda giyim ve ayakkabı fiyatları gerilemiş, dayanıklı mallarda ılımlı artışlar sürmüştür. Enerji grubunda akaryakıt fiyatları küresel petrol fiyatlarına paralel olarak yataya yakın seyretmiş, hizmet grubunda ise fiyat artış eğilimi yavaşlamakla birlikte kira kalemindeki güçlü artış devam etmiştir. Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 3,23 oranında artarken yıllık enflasyon 0,34 puan artışla yüzde 33,29 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde gıda ve hizmet fiyat artışları belirleyici olmaya devam etmiştir. Gıda fiyatları zirai don ve kuraklık kaynaklı arz yönlü unsurların da etkisiyle olumsuz seyretmeye devam ederken hizmet fiyatlarında kira fiyatlarındaki yüksek seyrin yanı sıra eğitim kalemi öncülüğünde yaşanan dönemsel fiyatlama davranışı etkili olmuştur.

2025 yılında üretici fiyatları yıllık enflasyonu, ilk çeyrekte enerji grubundaki zayıflama ve kur istikrarının desteğiyle gerilerken, ikinci çeyrekte jeopolitik gerilimlerin tetiklediği enerji fiyat artışlarıyla yükselişe geçmiş, üçüncü çeyrekte ise enerji ve akaryakıt fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetlerindeki yükselişle birlikte bir miktar ivmelenmiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde yurt içi üretici fiyatları yıllık enflasyonu yüzde 23,50 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, üretici fiyatları artışı enerji grubunun etkisiyle bir miktar zayıflarken, döviz kurundaki istikrarlı seyirle birlikte yıllık üretici enflasyonundaki düşüş eğilimi devam etmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde yurt içi üretici fiyatları yıllık enflasyonu yüzde 24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, küresel ölçekte yaşanan jeopolitik gerilimlerin etkisiyle enerji emtia fiyatlarındaki ivmelenme üretici fiyatlarında belirleyici olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde doğal gaz ve şebeke suyu tarifelerindeki artışlar üretici fiyatlarını yukarı yönlü etkilerken, akaryakıt fiyatlarındaki yükseliş taşımacılık maliyetleri kaynaklı baskı oluşturmuştur.



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

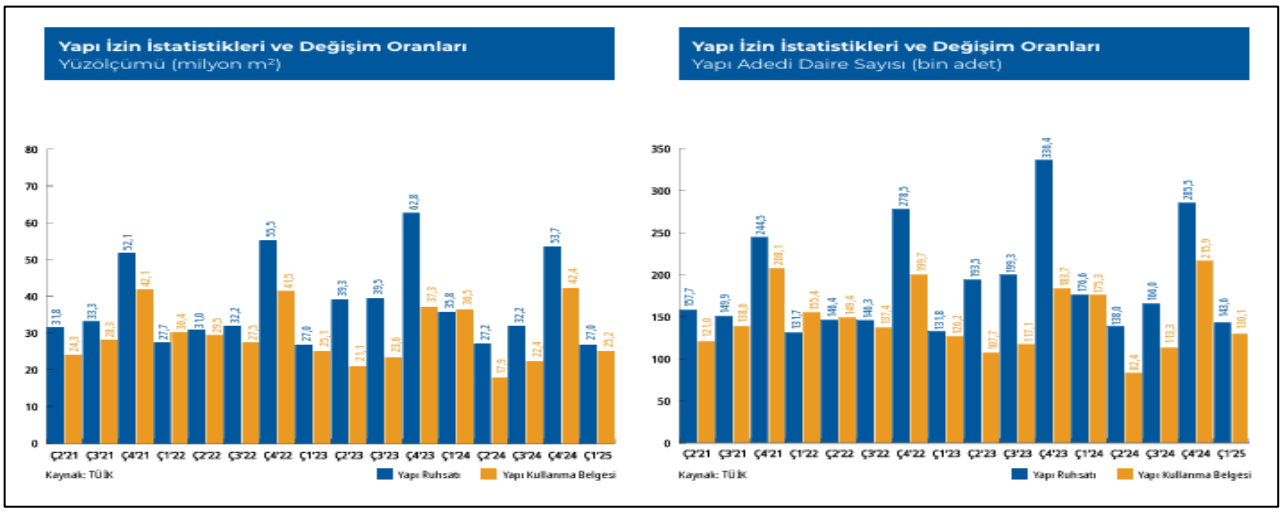
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

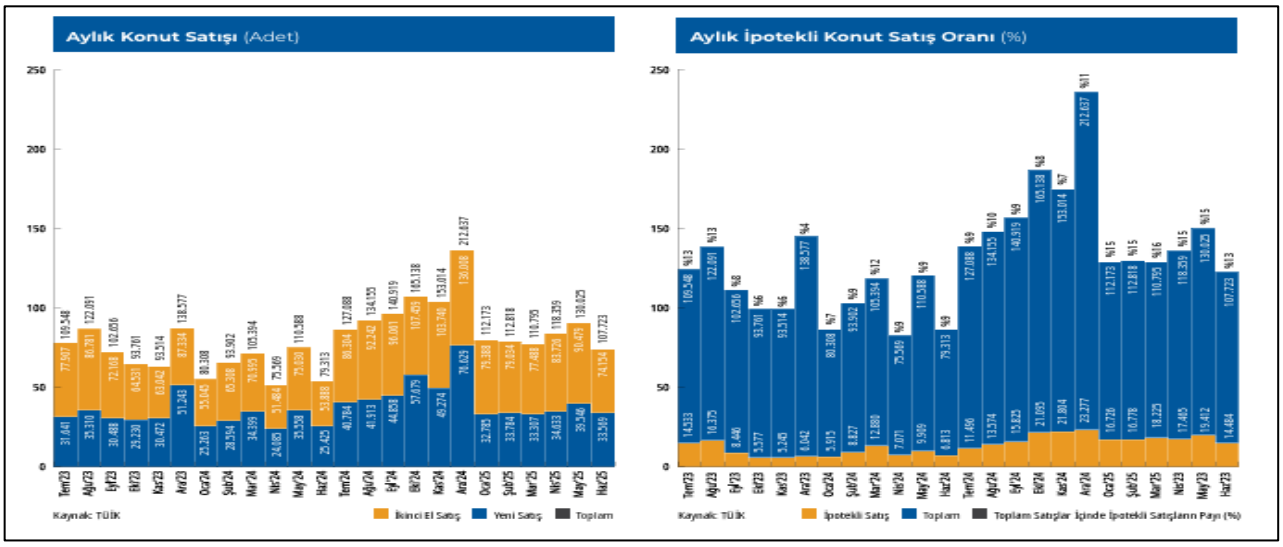
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

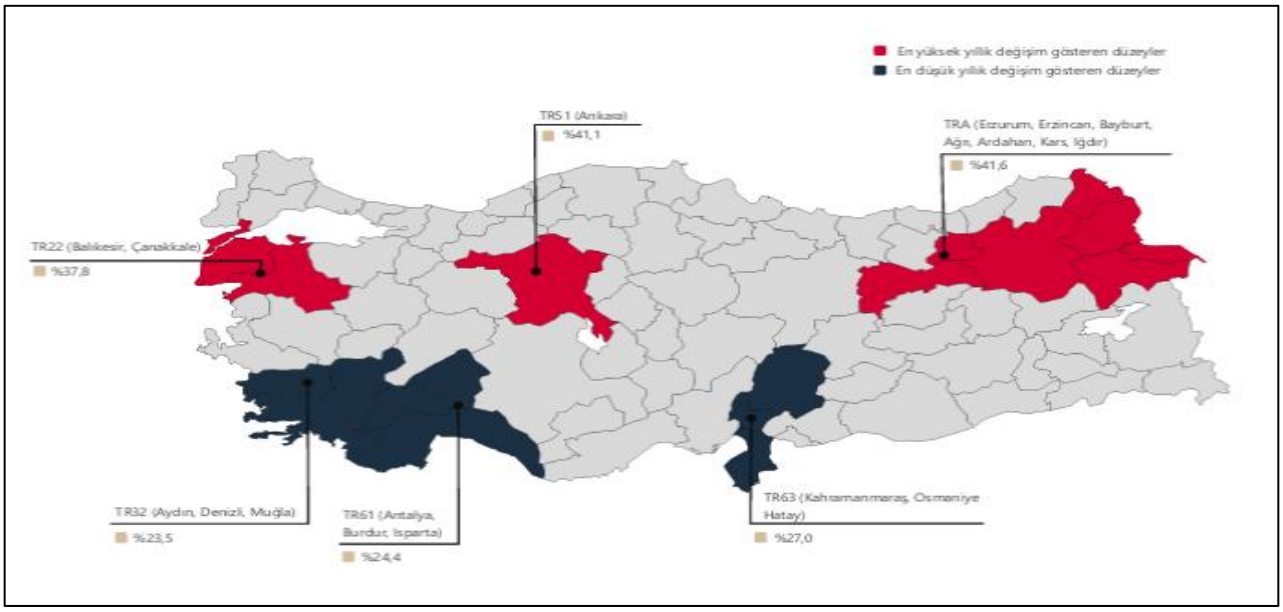
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıylayüzde3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde30,2,41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazların değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZLARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	**Su**	✓
Kanalizasyon	✓	**Isıtma Sistemi**	✓
Asansör	✓	**Klima Sistemi**	✓
Kapalı Otopark	✓	**Yangın Merdiveni**	✓
Jeneratör	✓	**Kapalı Devre Kamera Sistemi**	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	**Sosyal Tesis**	✓
Diğer Özellikler: -			

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

6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri

ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satım konu olması ve bölgede alım-satım değerine yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde bulundurularak "Pazar Değeri Analizi" ve "Gelir İndirgeme Analizi" kullanılmıştır.

6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmazların "Dükkan" amaçlı kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır.

6.7. PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Konu taşınmazlardan (14 No.lu) ve (45 No.lu) taşınmaz ile aynı koridorda fakat daha yüksek şerefiyeli konumda yer alan 160 m² beyan edilen 2 adet 78' er m² olduğu düşünülen dükkan için pazarlıklı olarak 96.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsali portföyünde bulunduran emlak ofisi ile yapılan görüşmede emsalin her bir dükkanın 27.000.000.-30.000.000.- TL civarında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 2: Konu taşınmazlardan (155 No.lu) ve (45 15 No.lu) cephesi olan avluya yakın komşu adada konumlu 52 m² olduğu düşünülen dükkan 44.900.000.-TL bedelle satılıktır. İstenilen bedelin yüksek olduğu ilgili dükkanın gerçekçi ilan değerinin 30.000.000-32.000.000.-TL aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 3: Konu taşınmazlardan herhangi birisine yakın olmayan (62 No.lu) bodrum katta konumlu ancak görünebilirlik açısından daha iyi şerefiyede 68 m² olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 12.950.000.-TL bedelle satılıktır.

Emsal 4: Konu taşınmazlardan herhangi birisine yakın olmayan (45 No.lu) taşınmazın arka koridorunda konumlu ve nispeten daha iyi şerefiyeli 52 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 85.000.-TL bedelle kiralıktır. Dükkanın da 18.000.000-20.000.000 TL civarında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 5: Konu taşınmazlardan herhangi birisine yakın olmayan zemin katta konumlu konumlu ve nispeten daha yüksek şerefiyeli 50 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 85.000.-TL bedelle kiralıktır.

Emsal 6: Konu taşınmazlardan (87/B-62) taşınmaza yakın bodrum katta konumlu toplam 94 m² alan sahip 87/B-72 ve 73 No.lu dükkanlar 85.000.-TL bedelle kiralanmıştır. Bodrum kattaki en yüksek şerefiyeli köşe konumlu dükkanlardan biridir. Bodrum katta olmasına rağmen kattaki konumu iyi durumdadır.

Emsal 7: Konu taşınmazların yer alığı AVM karşısında aynı yola cepheli ancak AVM içerisinde yer almaması sebebiyle daha düşük şerefiyeli 130 m² olduğu beyan edilen 100 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan 100.000.- TL bedelle kiralıktır.

Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkuller için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Konu Taşınmaz (87/Z-45)**
Alan (m²)	80	55	68	52	78
Alan Düzeltmesi (m²)	78	52	68	52	78
Satış Fiyatı-SF (TL)	30.000.000	32.000.000	12.950.000	20.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	27.300.000	29.100.000	11.800.000	18.200.000	
Proje/Plaza/AVM	Oasis	Oasis	Oasis	Oasis	Oasis
Birim Değer (TL/m²)	350.000,00	559.615,38	173.529,41	350.000,00	
Konum Şerefiyesi Farkı	35%	45%	55%	30%	
Kattaki Konum ve Reklam Şerefiyesi Farkı	0%	0%	-40%	0%	
Cephe Şerefiyesi Farkı	10%	10%	0%	10%	
Alan Şerefiyesi Farkı	0%	10%	0%	10%	
Diğer Şerefiyesi Farkı	0%	0%	0%	0%	
Toplam Düzeltme (%)	45%	65%	15%	50%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	192.500,00	195.865,38	147.500,00	175.000,00	177.514,79
Ortalama Birim Değer (TL/m²)					**177.716,35**
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					**13.815.668,75**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					**13.800.000**

Değerleme konusu taşınmazlardan 45 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer taşınmazlara alan ve kat şerefiyesi uygulanmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN PİYASA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-5	**Emsal-6**	**Emsal-7**	**Konu Taşınmaz (87/Z-45)**
Alan (m²)	50	94	130	78
Alan Düzeltmesi (m²)	50	94	100	78
Satış Fiyatı-SF (TL)	85.000	85.000	100.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	75.000	85.000	95.000	
Proje/Plaza/AVM	Oasis	Oasis	Oasis	Oasis
Birim Değer (TL/m²)	1.500,00	904,26	950,00	
Kattaki Konum ve Reklam Şerefiyesi Farkı	20%	35%	10%	
Kat Şerefiyesi	0%	-40%	0%	
Cephe Şerefiyesi Farkı	0%	0%	0%	
Alan Şerefiyesi Farkı	20%	-10%	-10%	
Toplam Düzeltme (%)	40%	-15%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	900,00	1.039,89	950,00	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)				**963,30**
Konu Taşınmaz Değeri (TL)				**74.886,78**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				**75.000**

Değerleme konusu taşınmazlardan 45 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış olup diğer taşınmazlara alan ve kat şerefiyesi uygulanmıştır.

** Emsal karşılaştırması tablolarında (-) şerefiyeler emsallerin dezavatajlı olduğu, (+) şerefiyeler ise emsallerin avantajlı olduğu şerefiye kriterlerini göstermektedir.*

Piyasa Değeri Yaklaşımı

SIRA NO	ADA PARSEL	B.B. NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	1050/1	14	81,22	230.770	18.745.000
2	1050/1	45	77,74	177.510	13.800.000
3	1050/1	58	77,37	71.010	5.495.000
4	1050/1	62	145,61	44.380	6.460.000
5	1050/1	80	39,89	150.890	6.020.000
6	1051/1	20	102,73	177.510	18.235.000
7	1051/1	33	100,10	177.510	17.770.000
8	1051/1	48	148,80	79.880	11.885.000
9	1051/1	49	102,38	177.510	18.175.000
10	1051/1	50	73,21	213.020	15.595.000
11	1051/1	51	74,92	284.020	21.280.000
12	1051/1	82	104,63	88.760	9.285.000
13	1051/1	115	101,51	310.650	31.535.000
				TOPLAM	**194.280.000**

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değerleme işlemi yapılırken kira emsal araştırması sonucunda elde edilen kira bedelleri üzerinden Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemlerinden biri olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; taşınmazın tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirinin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değerinin hesaplanması yöntemidir. “Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Değeri” formülü ile hesaplanır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon Oranı belirlenirken piyasada satılan/satılık taşınmazlar ile bu taşınmazların kira bedelleri araştırılmış olup aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

- Konu taşınmazlarla aynı bölgede, 30.000.-TL aylık kira geliri olan dükkan için 6.000.000 TL istenilmekte olup 5.500.000.-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

  Kapitalizasyon Oranı (K.O) = (30.000 TLx12 Ay) / 5.500.000 TL = 0,065 (%6,5)

- Konu taşınmazlarla aynı bölgede, 85.000.-TL aylık kira istenilen dükkan için 15.000.000 TL istenilmektedir.

  Kapitalizasyon Oranı (K.O) = (85.000 TLx12 Ay) / 15.000.000 TL = 0,068 (%6,5)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konutların kira değerlerinin; 850 – 1.000.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

SIRA NO	ADA PARSEL	B.B. NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m²/ay)	PİYASA KİRA DEĞERİ (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	1050/1	14	81,22	1.250,00	102.000	%6,50	18.830.000
2	1050/1	45	77,74	960,00	75.000	%6,50	13.845.000
3	1050/1	58	77,37	390,00	30.000	%6,50	5.540.000
4	1050/1	62	145,61	240,00	35.000	%6,50	6.460.000
5	1050/1	80	39,89	820,00	33.000	%6,50	6.090.000
6	1051/1	20	102,73	960,00	99.000	%6,50	18.275.000
7	1051/1	33	100,10	960,00	96.000	%6,50	17.725.000
8	1051/1	48	148,80	430,00	64.000	%6,50	11.815.000
9	1051/1	49	102,38	960,00	98.000	%6,50	18.090.000
10	1051/1	50	73,21	1.160,00	85.000	%6,50	15.690.000
11	1051/1	51	74,92	1.540,00	115.000	%6,50	21.230.000
12	1051/1	82	104,63	480,00	50.000	%6,50	9.230.000
13	1051/1	115	101,51	1.690,00	172.000	%6,50	31.755.000
TOPLAM					**1.054.000**		**194.575.000**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yeniköy Mahallesinde bulunan, 12.099,09 m² yüz ölçüme sahip 1051 Ada 1 Parsel numaralı, “Yüzondokuz Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Kargir Bina Ve Arsası” nitelikli ve 11.313,75 yüz ölçüme sahip 1050 Ada 1 Parsel numaralı,taşınmaz üzerinde, Yüzondokuz Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Kargir Bina Ve Arsası nitelikli; 14, 20, 33, 45, 48, 49, 50, 51, 58, 62, 80, 82, 115 No.lu “Dükkan” nitelikli taşınmazlar Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazların mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 22. Madde, 1. Fıkrası (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı irtifak hakkının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Dükkan” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

İşbu değerleme raporunda taşınmazların piyasa değeri tespiti için "Piyasa Değeri Analizi” ve “Gelir İndirgeme Analizi” yöntemi kullanılmış olup iki farklı yöntem soncunda ortaya çıkan değerlin birbirlerini desteklemesi nedeni ile piyasa değeri “Piyasa Değeri Analizi” yönteminden elde edilen sonuçlar üzerinden belirlenmiştir.

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)					
SIRA NO	ADA PARSEL	B.B. NO	KAT	PİYASA DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL) KDV DAHİL
1	1050/1	14	ZEMİN	18.745.000	22.494.000
2	1050/1	45	ZEMİN	13.800.000	16.560.000
3	1050/1	58	BODRUM	5.495.000	6.594.000
4	1050/1	62	BODRUM	6.460.000	7.752.000
5	1050/1	80	ZEMİN	6.020.000	7.224.000
6	1051/1	20	ZEMİN	18.235.000	21.882.000
7	1051/1	33	ZEMİN	17.770.000	21.324.000
8	1051/1	48	ZEMİN	11.885.000	14.262.000
9	1051/1	49	ZEMİN	18.175.000	21.810.000
10	1051/1	50	ZEMİN	15.595.000	18.714.000
11	1051/1	51	ZEMİN	21.280.000	25.536.000
12	1051/1	82	ZEMİN	9.285.000	11.142.000
13	1051/1	115	ZEMİN	31.535.000	37.842.000
			TOPLAM	**194.280.000**	**233.136.000**

PAZAR DEĞERİ (USD)					
SIRA NO	ADA PARSEL	B.B. NO	KAT	PİYASA DEĞERİ (USD)	PİYASA DEĞERİ (USD) KDV DAHİL
1	1050/1	14	ZEMİN	435.000	523.850
2	1050/1	45	ZEMİN	320.000	385.650
3	1050/1	58	BODRUM	130.000	153.550
4	1050/1	62	BODRUM	150.000	180.550
5	1050/1	80	ZEMİN	140.000	168.250
6	1051/1	20	ZEMİN	425.000	509.600
7	1051/1	33	ZEMİN	415.000	496.600
8	1051/1	48	ZEMİN	275.000	332.150
9	1051/1	49	ZEMİN	425.000	507.900
10	1051/1	50	ZEMİN	365.000	435.800
11	1051/1	51	ZEMİN	495.000	594.700
12	1051/1	82	ZEMİN	215.000	259.500
13	1051/1	115	ZEMİN	735.000	881.300
			TOPLAM	**4.525.000**	**5.429.400**

**Rapor tarihi itibariyle TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD: 42,9395 alınmıştır.* (*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanl	Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Özgün Devrim BAŞARA	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 405520	Lisans No:409249	Lisans No:401187

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