



PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, SÜMER MAHALLESİ, 6226 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ AVM ve
OFİS PROJESİ (267 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ**

MERKEZEFENDİ - DENİZLİ

HAZIRLAYAN:

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77, D:8

Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

ekspertiz@bilgidegerleme.com

www.bilgidegerleme.com

TARİH: 12.08.2016

RAPOR NO: OZL-201500087-rev

- 1 -

OZL-201500087-rev

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporun Sunulduğu Mercî
- 1.5. Raporu Hazırlayanlar
- 1.6. Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.7. Değerleme Tarihi
- 1.8. Dayanak Sözleşmesi ve Tarihi
- 1.9. Raporun SPK Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama
- 1.10. Uygunluk Beyanı

BÖLÜM 2: DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Posta Adresi
 - 3.1.B. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.C. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.D. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) Hakkında Bilgi
- 3.5. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidat Bilgileri
- 3.6. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.7. Gayrimenkul İle İlgili Yapı Denetim Bilgileri

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Çevresel, Yapısal ve İnşaat Özellikleri
- 4.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Yöntemleri
- 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı



- 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
- 4.9.C Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler
- 4.11. Değerleme Konusu Taşınmazların Arsa Paylarının Değeri
- 4.12. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 4.13. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.14. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.16. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.17. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. SPK Formatındaki Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Gayrimenkule Ait Fotoğraf, Tapu Örneği, Değerlemeyi yapan Değerleme Uzmanı/Uzmanlarının Lisans Örnekleri vb. Bilgi ve Belgeler
- 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkule Önceki Tarihlerde de Değerleme Yapılmışsa, Bunlara Ait Bilgiler



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 12.08.2016
- 1.2. Rapor Numarası** : OZL-201500087-rev
- 1.3. Raporun Türü / Başlık** : Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada 1 Parselde Üzerinde yer alan AVM ve Ofis Projesinin (267 Adet Bağımsız Bölüm) Güncel Piyasa Değerinin Tespiti Amacıyla Hazırlanan Değerleme Raporudur.
Rapor Türü; formatı Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından geliştirilen Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.
- 1.4. Raporun Sunulduğu Merci** : İş bu değerleme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sunulmak üzere hazırlanmıştır.
- 1.5. Raporu Hazırlayanlar** : Serdar ETİK
Şehir Plancısı- Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403
- 1.6. Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488
- 1.7. Değerleme Tarihi** : 25.12.2015
- 1.8. Dayanak Sözleşmesi Tarihi** : 07.12.2015 tarihli sözleşme
- 1.9. Raporun SPK Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama** : İşbu rapor ilgisinin talebi üzerine SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla düzenlenmiştir.
Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve OZL-201500087 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Bu rapor, tarafımıza 29.07.2016 tarih, 12233903-325.07-E.8342 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.
- 1.10. Uygunluk Beyanı**

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 ilişkin Esaslar

Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz002E

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri:

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde şirket ana sözleşmesine göre “yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek” olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Değerleme Kuruluşu Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin iştirak konuları olarak, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, değerlendirme

ve danışmanlık faaliyeti yanı sıra pazar araştırması, yatırım projelerinin fizibilite analizi, gayrimenkul geliştirme projelerine danışmanlık, gayrimenkul mevzuatı danışmanlığı, şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık, en etkin ve verimli kullanım analizi danışmanlığı, proje yönetimi danışmanlığı, ihale ve açık arttırmalara yönelik baz değer analizleri, tapu müdürlüğü işlemleri danışmanlığı faaliyetlerinde bulunmaktadır. Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Bursa, Diyarbakır, İzmir, Konya, Samsun Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8
Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.
Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy 34425 İstanbul

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar:

Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada 1 Parsel Üzerinde yer alan, toplam 267 Adet Bağımsız Bölümden oluşan AVM ve Ofis Projesinin Güncel Ekspertiz Değerinin Tespiti Amacıyla Hazırlanan Değerleme Raporudur.

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri:

3.1.A. Gayrimenkulün Posta Adresi:

Sümer Mahallesi, Çal CCaddesi, No:1 (Sümerpark AVM) ve 2482/2 Sokak, No:4 (SkyCity)

Merkez Efendi/Denizli

NOT: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin konumu (Koordinat: 37.791035, 29.090078) olarak belirlenmiştir.

3.1.B. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazlara, Denizli Merkezden İzmir Bulvarı üzerinden Çal Caddesi vasıtası ile Sümerpark AVM içerisinden ve ya AVM etrafından dolaranarak 2482 sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m² kapalı alana sahip alış-veriş merkezi, ofis blokları (SkyCity) ve konut alanları (Sümerpark Evleri) olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazlar bu projenin ofis bölümünü oluşturmaktadır. Sümer Mahallesi, Denizli yerleşiminin eski yerleşim alanlarındandır. TCDD Tren Garı, Denizli Otogarı, Pamukkale Sanayi Sitesi, Toprak Mahsulleri Ofisi Müdürlüğü, akaryakıt istasyonları, küçük sanayi siteleri bu alanda yer almaktadır. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altında bulunduğu mahalle olarak

gelişimini sürdürmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğunlaşacağı bir mahalle olarak görülmektedir. İzmir Yolu son dönemde sanayi alanından ticaret alanına dönüşen bir aks haline gelmiştir. Proje kapsamındaki KİPA AVM yakın çevredeki nirengi noktası niteliğindeki birimdir.



Şekil-1: Sümer Park Projesi Kapsamı

3.1.C. Ulaşım Bağlantıları:

İzmir-Aydın-Denizli Otoyolu, İzmir-Aydın-Denizli D320 Karayolu, Denizli-Afyon-Ankara D330 Karayolu, Denizli-Uşak D595 Karayolu, Denizli-Antalya E87 Karayolu, Aydın-Muğla-Antalya D550 ve D400 Karayolları, Planlama Bölgesi'ndeki 1.derece yollar olarak belirlenmiştir. Günümüzde bir kısmı bölünmüş yol niteliği taşıyan bu yolların, plan döneminde tamamının bölünmüş yol olarak iyileştirilmesi desteklenmektedir.

Ayrıca doğu-batı yönündeki karayolu ulaşımını desteklemek amacıyla, Muğla'nın Kavaklıdere İlçesi ile Denizli'nin Kale İlçesi arasında 2.derece bir karayolu ulaşımı önerilmiştir. Böylece, Milas'tan Yatağan, Kavaklıdere, Kale ve Tavas üzerinden Denizli bağlantısı güçlendirilmiştir. Yine bu amaçla, Muğla İl Merkezi'nden, Denizli-Kale İlçesi arasındaki karayolundan ayrılarak Denizli'nin Beyağaç, Çameli ve Muğla'nın Fethiye İlçesi'ne uzanan bir güzergah daha önerilmiştir.

İzmir-Aydın-Denizli arasında bir demiryolu güzergahı bulunmaktadır. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında, Planlama Bölgesi'nde demiryolu ulaşımı ile ilgili olarak DLH Genel Müdürlüğü tarafından güzergah çalışmaları ile demiryolunun güçlendirilmesi ve yenilenmesi düşünülmektedir.

Denizli'de Çardak Havaalanı aracılığıyla havayolu ulaşımı yapılabilmektedir. Bunlardan Aydın ve Denizli ili'ndekiler stol tipi havaalanlarıdır.

Ayrıca, Denizli'deki turizm potansiyelini desteklemek amacı ile İl Özel İdaresi tarafından talep edilen ve DLH Genel Müdürlüğü ile görüşmeleri süren Denizli-Pamukkale-Sarayköy Stol Tipi Havaalanının yapılması planlanmaktadır.

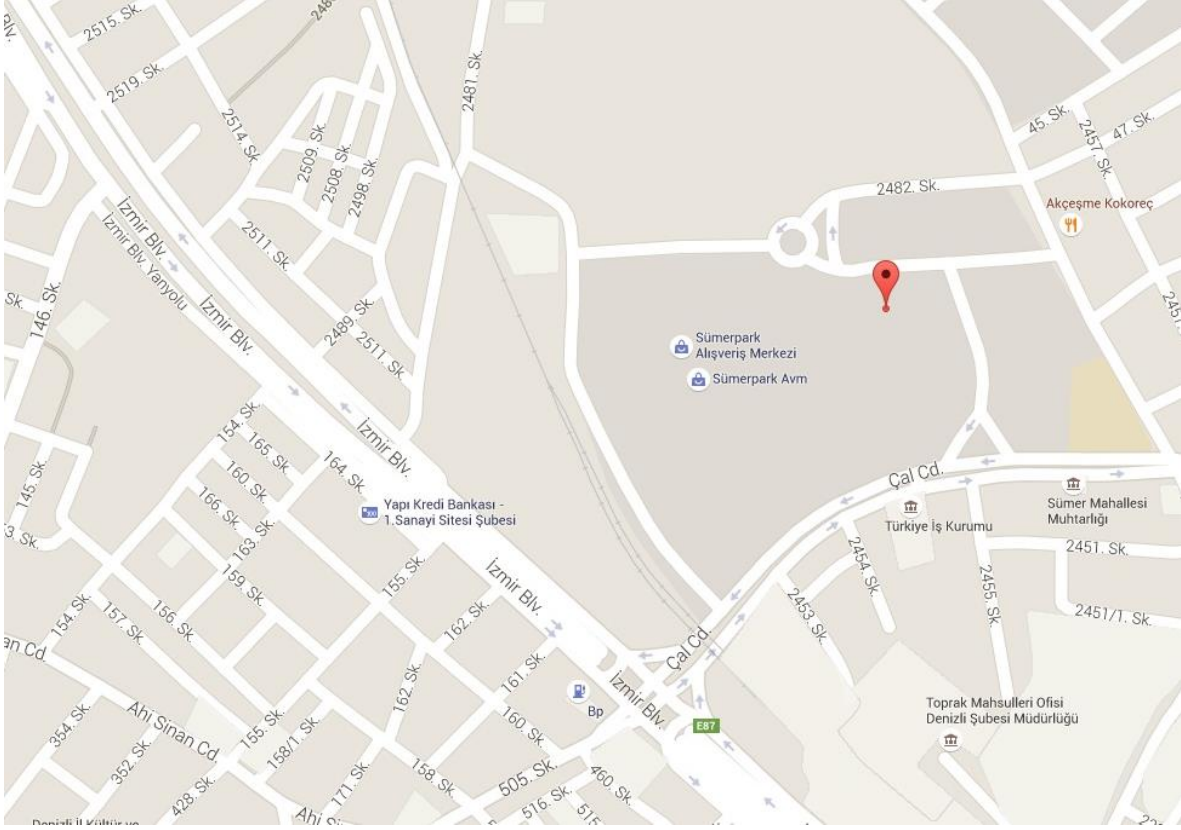
Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Denizli merkezden İzmir Bulvarı üzerinden 2481 Sokak ve 2482 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Denizli kent merkezine yaklaşık 7 km, Denizli Çardak Havaalanına yaklaşık 60 km, Denizli Otogarına yaklaşık 3 km uzaklıktadır. Kent merkezinin kısmen dışında değerlendirilen bir bölgede yer almaktadır.



Şekil-2:Değerleme Konusu Taşınmazların Ulaşım İlişkisi



Şekil-3:Taşınmazın Konumu



Şekil-4: Taşınmazın Konumu



Şekil-5: Sumerpark Projesi Vaziyet Planı

3.1.D. Tanımı:

Farklı parsellerde oluşturulmuş karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m² arazide konut, 5.583 m²'lik arazide okul, 10.745 m² arazide hastane, 47.709 m² alanda ise alış-veriş merkezi ve ofis fonksiyonları yer almak üzere toplam 98.418,00 m² alan üzerinde geliştirilen kapsamlı bir projedir. Projenin bir kısmı tamamlanmış ve faaliyette iken bir kısmı proje aşamasında, bir kısmı ise inşaat aşamasındadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 6226 Ada, 1 Parselde Sümerpark AVM adı ile faaliyet gösteren alışveriş merkezi yapısı mevcut iken, 2015 yılında aynı parsel üzerinde 3 adet ofis bloğu için ruhsat alınmış ve inşaatla başlanmıştır. Yapı kullanma izni mevcut olan alışveriş merkezi binası cins tahsisli alışveriş merkezi olarak tescilli iken, yeni alınan ruhsat ile cins tashihi bozulmuş, ana gayrimenkul niteliği "4 Bloklı Natamam Bina ve Arsası" olarak tescil edilmiş ve kat irtifakı kurulmuştur. Mevcut alışveriş merkezi binası A blok olarak adlandırılmış, ilave olan ofis blokları ise B, C ve D blok olarak isimlendirilmiştir.

Hali hazırda A blok 1 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup "Alış Veriş Merkezi" nitelikli 1 nolu bağımsız bölümden ibarettir.

Ofis bloklarından B ve D bloklar kule blok iken C blok iki blok arasında geçiş niteliğinde zemin üzerinde tek katlı bir yapıdır. Aşağıdaki tabloda bloklara ilişkin, kat adedi, inşaat alanı ve bağımsız bölüm bilgileri yer almaktadır.

	Kat Adedi	İnşaat Alanı	Depo	İşyeri	Diğer	TOPLAM
A Blok	3 Bodrum + Zemin kat	107.794,06			1	1
B Blok	2 Bodrum + Zemin + 17 normal kat	15.351,93	22	141		163
C Blok	2 Bodrum + Zemin kat	2.881,80			2	2
D Blok	2 Bodrum + Zemin + 20 normal kat	17.609,61	22	79		101
TOPLAM		143.637,40	44	220	3	267

A blok tamamlanmış ve faal vaziyette avm binasıdır. B, C ve D blokların inşaatına yeni başlanmıştır. B blok 2.normal kat seviyesinde kaba inşaat halinde iken, C ve D bloklarda henüz kat çıkılmamıştır. Hafriyat alınmış temel düzeltmeleri yapılmıştır. İnşaat seviyeleri B blok için yaklaşık % 7.50; C ve D bloklar için ise %0 olarak belirlenmiştir. 3 blok birden değerlendirildiğinde inşaat alanları dikkate alınarak yapılan hesaplamada ruhsatları alınmış B, C ve D blokların bitmişlik seviyesi ise % 3,2 olarak hesaplanmıştır. Maliyet hesaplamalarında bu oran dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan henüz inşaatına yeni başlanmış olan 266 adet bağımsız bölümün arsa payları toplamı 11973/47709 paya denk gelmekte olup bu pay 11.973 m² arsa alanına karşılık gelmektedir. Geri kalan 35.736 m² lik arsa payı alanı A blok 1 nolu bağımsız bölüm olan Alış Veriş Merkezi 'ne aittir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	DENİZLİ
İLÇESİ	MERKEZEFENDİ
MAHALLESİ	SÜMER MAHALLESİ
MEVKİ	
PAFTA	
ADA	6226
PARSEL	1
ALANI (M ²)	47.709,00
NİTELİĞİ	4 BLOKLU NATAMAM BİNA VE ARSASI
MALİK	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tablo-1: Tapu Bilgileri

NOT:Kat İrtifakına Konu Olan Bağımsız Bölüm Listesi Ve TAKBİS Belgeleri Ekte Sunulmuştur.

3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu:

Tapuda Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde bulunan 6226 ada, 1 parsel numarasında 47.709,00 m² alanla kayıtlı taşınmazın mahallindeki konum doğruluğu kadastral paftasından, mülkiyet konusu, TAKBİS belgesinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar; 01.09.2015 Tarih ve 22681 Yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi işleminden Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

* **Mülkiyet Değişikliği:** Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir. "4 katlı Betonarme Alışveriş Merkezi" niteliği ile cins tahsisli bina niteliğinde iken 01.09.2015 tarihinde sunulan tadilat projesi ile kat irtifakı kurulmuş ve ana gayrimenkulün niteliği "4 Bloklu Natamam Bina ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

* **İmar Durumu:** Merkezefendi İlçe Belediyesi'nde yapılan incelemede imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nden 26.11.2015 tarihi, saat 10.34 itibariyle alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yazılı bilgilere ulaşılmıştır.

A blok 1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

-Rehinler Hanesi:

*Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 35.000.000,-TL tutarında ipotek. (03.05.2013 tarih ve 15758 yevmiye no ile)

-Şerhler Hanesi:

*24.001.560,-YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20 yıllık kira şerhi) (Başlama tarihi: 05.09.2008, Süre: 20 yıl). (Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no ile)

*Kira şerhinin süresinin kısaltılması 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye numaralı kira şerhi tadil edilmiştir. (Başlama tarihi: 01.11.2010, Bitiş tarihi: 05.09.2018, Süre: 7 yıl - 10 ay - 10 gün). (Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine 01.11.2010 tarih ve 20844 yevmiye no ile)

-Beyan Hanesi:

*Yönetim Planı: 17.08.2015 (01.09.2015 Tarih ve 22681 Yevmiye numarası ile tesis edilmiştir.)

*Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26.01.2015 tarih, 2035 yevmiye)

Taşınmaz üzerindeki kira sözleşmesi şerhlerinin taşınmazın değerine olumsuz bir etki etmeyeceği düşünülmektedir.

B, C ve D bloklardaki 266 adet bağımsız bölüm üzerinde;

-Rehinler Hanesi:

*Odea Bank A.Ş. lehine 36.000.000,00 TL tutarında yıllık %24,24 değişken faiz oranı ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (15.10.2015 Tarih ve 25802 Yevmiye numarası ile tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak tesis edilmiştir.)

-Beyan Hanesi:

*Yönetim Planı: 17.08.2015 (01.09.2015 Tarih ve 22681 Yevmiye numarası ile tesis edilmiştir.)

*Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26.01.2015 tarih, 2035 yevmiye)

ÖNEMLİ NOT: TAKBİS belgeleri rapor ekindedir.

3.6. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler:

İmar Durumu:

Merkez Efendi İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu olan projenin yer aldığı parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. İmar Durum Belgesi ve Plan Notları ekte sunulmuştur. Plana göre yapılaşma koşulları ve ilgili plan notları aşağıdaki gibidir;

* Emsal (E):1,60, Hmaks: Serbest,

Plan Notları;

- Ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında, 9,50 m ve daha dar yollara cepheli parsellerin zemin katları, istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın konut alanı olarak kullanılabilir. Ancak otopark ihtiyacı zemin katın ticaret olduğu varsayılarak hesaplanmalıdır. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- Plan ve plan hükümlerinde açıkça belirtilen bir hüküm yoksa ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın üst katlar konut alanı olarak kullanılabilir. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- *Plan ve plan notlarında bina kütlesi / yapı nizamı / TAKS ve emsalden hiçbir tanımlanmayan ticaret alanlarında yer alan parsellerin mevcut encümenle onaylanmış birkaç parselden oluşan kütlelerin boyu 30 metre üstünde ise bitişik bitişik nizam, 30 m ve altında ise ayrıık nizamdır. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)
- KAKS (Emsal): 1,60
- Hmax: Serbest
- Blok boyları ve yapıların iç yükseklikleri serbesttir.



- Bahçe çekme mesafelerinde site güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.
- Arsa sınırından 5 m'ye kadar zemin kat altında bodrum açılabilir.
- Otopark ve yaya yollarının zemini altında yapılar arasında otopark bağlantısı ve otoparklar düzenlenebilir.
- Açık otoparklara ait 6 m²'yi geçmeyen PVC, alüminyum, ahşap vb. malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. (06.06.2007 T. ve 288 S.B.M.K.)
- 2009 yılının Temmuz ayından itibaren yapılan ve yapılacak olan yol genişlemeleri ile ilgili plan değişikliklerinden etkilenen parsellerde; mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde yola terk ve / veya ihdas işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemez. (10.11.2009 T. ve 853 S.B.M.K.)
- Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına "Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak işlenmesi şarttır. (07.01.2010 T. ve 66 S.B.M.K.)
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 17. Maddesinde belirlenen bina cephe şartlarında % 10 esneklik sağlanacaktır. Söz konusu esneklik şartı tevhid – ifraz sonucu ve / veya 18. Madde uygulaması oluşturulacak yeni parseller için geçerli değildir. (B.M.nin 08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. ile)
- 10.02.2010 tarih ve 132 sayılı Belediye Meclis Kararıyla; "kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökölüp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar duurmunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabii alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanılacaktır" Kararı alınmıştır.
- Ticaret alanında ön bahçe mesafesinde Sümerbank tesislerini simgeleyen anıt, meydan ve sergi alanları yapılabilir.
- Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B blok için düzenlenmiş yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir;

- 21.01.2015 tarih ve 823 no'lu 15.351,93 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı
- 17.04.2015 tarih ve 1127 no'lu 15.351,93 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat yapı ruhsatı
- 25.08.2015 tarih ve 667 no'lu 15.351,93 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş isim değişikliği yapı ruhsatı

C blok için düzenlenmiş yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki gibidir;

- 21.01.2015 tarih ve 824 no'lu 2.881,80 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı

D blok için düzenlenmiş yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki gibidir;

- 21.01.2015 tarih ve 824 no'lu 17.609,61 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı

Ruhsatların alan ve kat dağılımlarının şematik gösterimi aşağıdaki gibidir.

	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	İnşaat Alanı	Bağ Bölüm Sayısı
A Blok	V-A	3	1	4	107.794,06	1
B Blok	V-A	2	18	20	15.351,93	163
C Blok	V-A	2	1	3	2.881,80	2
D Blok	V-A	2	21	23	17.609,61	101
TOPLAM					143.637,40	267

07.04.2015 tarihli Kat irtifakına esas mimari tadilat projesini incelenmiştir.

3.7. Gayrimenkul İle İlgili Yapı Denetim Bilgileri:

Projenin bünyesindeki B, C ve D blokların yapı ruhsatları üzerinde yapılan incelemelerde yapı denetim işlerinin Yön Yapı Denetim Şirketi tarafından yapılmış olduğu anlaşılmıştır. Proje bünyesindeki A Blok için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yapı denetim firması ile ilişkileri tamamlanmıştır.

Yön Yapı Denetim Şirketi: İncilipınar Caddesi, No:123, Pamukkale/Denizli (V.D.:983 041 41 29)

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m² kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazlar bu projenin konut bölümünü oluşturmaktadır. Sümerpark Projesi, TCDDY Tren Garı ve Küçük Sanayi Siteleri bu alanda yer almaktadırlar. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altında bulunduğu mahalledir.

Denizli Kent Merkezi Büyükşehir olduktan sonra 2 kent merkezinden oluşmuştur. Kent Merkezi 10 farklı değer bölgesinden oluşmaktadır. Kent Merkezinde, gelişen yeni inşaatlar müstakil parsellerde konumludur. Kentsel dönüşüm yasasının etkisi ile riskli bina tanımı yolu ile yeni inşaat projelerinin yapıldığı gözlenmiştir.

Üçler gibi boş arsa varlığının bulunduğu alanlarda korunaklı site özelliğinde konut alanlarının yapıldığı belirlenmiştir.

Kent merkezinde eski sanayi alanlarının üzerine Sümerpark ve Sinpaş Aqua gibi konut yatırımlarının yapıldığı belirlenmiştir.

Ayrıca kentin farklı bölgelerinde de TOKİ yatırımlarının yapılmakta olduğu görülmüştür.

Tarihçe:

Konum olarak dağlarla çevrili ve kuzeybatıya açılan bir çöküntü düzlüğünde bulunan Denizli kenti, Ege Bölgesi Küçük Menderes Ovası yerleşimlerinin bir uç noktasıdır. Coğrafi olarak iç Anadolu'yu Batı Anadolu ve Akdeniz'e bağlayan bir kavşak konumunda olan Denizli'nin tarihi antik döneme kadar uzanmaktadır.

Denizli kenti kentsel mekân kullanım değişimi analizi, tarihsel süreç içinde incelendiği zaman daha anlamlı olacaktır. Bu açıdan, çalışmada, Denizli kenti tarihi/gelişim öyküsü dönemleme olarak; Cumhuriyetin kuruluşuna dek Denizli, doğal haliyle, henüz kasaba görünümüyle aktarılmaktadır. 1923-1973 arası dönemde, Denizli'de Cumhuriyetin kuruluşunun izleri ve sanayileşme öncesi dönem olarak betimlenmektedir. 1973-1990 yılları arası dönem kentin sanayileşme dönemi, 1990 sonrası ise Denizli kentinin gelişiminde metropolitenleşme, 2012 yılından sonraki yılları olarak da büyükşehir olarak değerlendirilmek gerekmektedir.

Denizli kenti imar planı hazırlanmasına yönelik girişimin ekonomik yetersizlikler nedeniyle gerçekleştirilememiş olması, kentin mekânsal gelişim süreci açısından kırılma noktası, kentsel gelişmeyi yönlendiren temel dinamik ise bireysel yapılaşma talepleri olarak belirlenmiştir.

1960 tarihli Nazım İmar Planı kararları ve kestirim hedeflerinin, kentsel gelişme sürecinin hızlı dinamikleri etkisinde asılması gerekse 1976 yılındaki deprem felaketi, Denizli kentinin mekânsal ve işlevsel gelişim süreci üzerinde beklenmedik gelişmelere neden olmuştur.

Bu dönemde, deprem mağdurlarının konut gereksinimlerinin karşılanmasına yönelik olarak hazırlanan Afet Evleri Mevzii İmar Planı ile yeni konut gelişme alanlarına yönelik ilave imar planları, kentsel gelişme sürecini yönlendiren önemli planlama faaliyetleridir.

Diğer yandan, Çamlık, İstiklal Karsiyaka, Dokuzkavaklar, Yenimahalle ve Deliktaş mahalleri ile Sümerbank çevresi ve Esnaf Sitesi için mevzi ya da ıslah planları niteliğinde parçacıl planlar yapıldığı görülmektedir. Bu planlar; mevcut 1960 tarihli kent bütününe dönük imar planlarının kentsel gelişme

sürecine koşut olarak yenilememesi ve kentsel gelişme eğilim ve talepleri karşısında yetersiz kalmasına dayanan bütüncül olmayan ve geçici çözüm arayışları olarak değerlendirilmektedir.

Denizli kenti, 1983 sonrasındaki liberal ekonomi politikaları kapsamında verilen kredi tesviklerinin etkisinde gerçekleşen hızlı sanayileşmeye dayanan asırı nüfus artışı göç ve hızlı kentleşme sürecine maruz kalmıştır. Nitekim Denizli kentinin mekânsal yapısına eklemlenen kaçak yapılaşma ve gecekondu alanlarının oluşumu bu döneme tarihlenmektedir.

Bu dönemde, özellikle dış göç olgusu ile yetersiz kalan mevcut imar planlarının yenilenmesine dönük bütüncül planlama çalışmaları başlamıştır. Bu kapsamda, 2010 yılı itibarıyla geçerli olan kent bütününe yönelik nazım imar planı hazırlama çalışmaları başlamıştır.

Ancak, sanayileşme ve turizm potansiyellerine koşut olarak özellikle hizmet sektöründeki gelişme talepleri ile gerek kentsel merkez alanı gerekse kent çeperlerindeki alanlarda ortaya çıkan mekânsal gereksinimlerin, gerek yatırım gerekse denetim olanakları açısından Denizli Belediyesi hizmet kapasitesini aşması üzerine birtakım yeni yerel örgütlenmelerin kurulması gündeme gelmiştir. Bu gelişmelerin sonucu olarak, Denizli Belediyesi belediye sınırlarını çevreleyen kentleşme sürecindeki kırsal yerleşmeler belde belediyesi statüsü kazanmıştır.

Ancak, bu yerel örgütlenme sürecinin, çözüm sunmaktan çok planlama sürecinde gerek hukuksal-yönetimsel gerekse uygulama açısından yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olduğu söylenebilir. Özellikle, Denizli Belediyesi'nin kent bütününe yönelik hazırladığı ve yürürlükte olan mevcut imar planlarından sonra kurulan Belediyelerin, kendi yetki sınırlarında yaptıkları planların, üst ölçekli plana uygun olmaması, kentsel gelişme sürecinde ana kent niteliğindeki Denizli kenti ile yakın çevresi arasında planlama açısından olumsuz gelişmelere neden olmuştur.

Bu olumsuz gelişmeler, ilgili belediyelerin hazırladığı planların sıklıkla idari yargıya konu olması biçiminde gerçekleşmiştir. Bu çözümsüzlük süreci, Denizli Belediyesi'nin mevcut çevre düzeni planını yenilenmesi ile sonlanmıştır.

Bu durum, hem hizmet verenleri, hem de hizmetten yararlananları sıkıntıya düşürmekte, kamusal kaynakların kamu yararının tersine ve akılcı olmayan alanlarda kullanılarak heba olmasına yol açmaktadır.

Bu kapsamda, Denizli Belediyesi'nin 07.04.2006 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 11.maddesi ve İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 865-80970 sayı ve 2005/36 no'lu genelgesi gereğince; Akkale, Bereketli, Gümüşler, Kayhan, Kınıklı, Servergazi, Hallaçlar, Üçler, Korucuk, Bağbaşı, Baskarcı, Gökpınar, Göveçlik, olmak üzere 13 Belediye ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Sirinköy, Yiğenağa (Güzelköy), Karakova olmak üzere 10 köyün Denizli Belediyesi belediye sınırına katılması uygun görülerek, ilgili Meclis Kararı Danıştay'a gönderilmiştir.

12.08.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2006/8352 sayılı sınır tespit kararı ile Denizli İli Merkez İlçe'ye bağlı Akkale, Bereketli, Gümüşler, Kayhan, Kınıklı, Servergazi, Hallaçlar, Üçler,

Korucuk, Bağbaşı, Baskarcı, Gökpınar ve Göveçlik Belediyeleri ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Sirinköy, Güzelköy (Yiğenağa) ve Karakova köylerinin tüzel kişilikleri feshedilerek Denizli Belediyesi sınırları içerisine katılması 5393 sayılı Belediye Kanununun 11. maddesi uyarınca uygun görülmüştür.

Ancak, Danıştay 8. Daire tarafından 2006/5249 esas, 2008/3543 no'lu kararı ile Baskarcı Belediyesi'nin Denizli Belediyesi'ne bağlanmasına ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

Diğer taraftan, 5747 sayılı Kanun kapsamında köy statüsüne dönüştürülen Cankurtaran Belediyesi'nin ise Denizli Belediyesi'ne katılma talebi, Cankurtaran Belediyesi'nin 01.05.2008 tarih ve 19 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun görülmüş, takiben Denizli Belediyesi'nin 10.06.2008 tarih ve 290 sayılı Meclis Kararı ve Denizli Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 04.07.2008 tarih ve 1578 sayılı yazısı ile olumlu görülmüştür.

2009 yerel seçimleri sonrasında, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 11. Maddesi uyarınca 13 belde belediye ve 10 köy Denizli Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu süreçte, Denizli Belediyesi'ne bağlanan beldelerin mevcut imar planlarının Denizli kent bütünü imar planları ile bütünleştirilmesine yönelik planlama–uygulama çalışmaları devam etmektedir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Denizli'de sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi olmuştur.

Denizli Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, aynı listede yer alan köyler ve belediyelerden oluşan Merkezefendi ilçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur. Denizli Belediyesinin mahalleleri Akköy ilçesi sınırlarına dâhil edilerek Akköy Belediyesine katılmıştır. Akköy ilçesinin merkezi aynı listede belirtilen Denizli Belediyesinin mahalleleri olarak, ilçenin ismi ise Pamukkale olarak değiştirilmiştir.

Coğrafi Konum:

Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli İli'nin her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 38' - 30° 05' doğu meridyenleri (doğu uç noktası; Çivril ilçesi Gümüşsu - Gökgöl Koyu Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur.) Yüzölçümü 11.692 km², denizden yükseltisi ise 427m'dir.

Denizli ili, doğuda Afyon ve Burdur, batıda Aydın, güneyde Muğla ve kuzeyde Uşak ve Manisa illeriyle sınırlıdır. Güneyinde bulunan Karıcı dağına yaslanan Denizli bu dağ tarafına gelişimini sürdürmektedir.



Şekil-7: Denizli İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

Yüzey Şekilleri

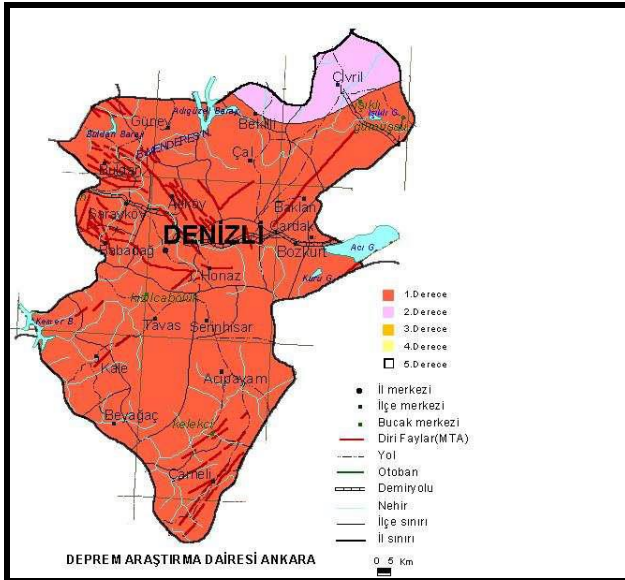
İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

Batı Anadolu'nun ve Denizli'nin en yüksek dağı Honaz 2571 m. yüksekliğe sahiptir. Karcı (2308 m.), Akdağ (2449 m.), Bozdağ (2421 m.), Eşeler (2254 m.), Bulkaz (Burkaz) (1990 m.), Elmadağ (1805 m.), Büyük Çökelez (1340 m.) ve Beşparmak (1307 m.) ilin diğer önemli dağlarıdır.

Büyük Menderes ve Çürüksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çürüksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görünümlü Acıpayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, şahman Süleymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir. İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesinin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km. olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km. ve ortalama debisi ise 44,32 m³/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağan) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

İlin en büyük gölü ise Acıgöl (Çardak Gölü)dür, 44,32 km² yüz ölçümüne sahiptir. Denizli ilinin Çardak ilçesi ile Afyon ilinin Dazkırı ilçesi arasındaki graben arazide dünyanın en temiz sodyum sülfat tuzunun elde edildiği (toksik madde içermeyen) bir göldür. Doğal yapısı ile flamingo, ördek gibi yaklaşık otuz tür kuşun yaşadığı kuş cennetidir. Sodyum sülfat tuzu göl kenarında kurulan işletmeler tarafından değerlendirilmektedir. Beylerli (Çaltı) Gölü, Karagöl, Süleymaniye Gölü, Kartal Gölü ve Işıklı Baraj Gölü ilin diğer önemli göllerini oluşturmaktadır.

Denizli İli Deprem Durumu



Şekil-8: Denizli İli Deprem Durumu

İkinci derece deprem bölgesinde yer alan Çivril çevresi hariç Denizli İli 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Denizli’de, Ege Bölgesinde olmasına rağmen, iklim olarak Ege Bölgesi’nin iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Yıllık ortalama yüksek sıcaklık 34 C°, ortalama düşük sıcaklık ise 2 C° civarındadır. Bu değerler yaz aylarında 40 C° ye kadar yükselir, kışın ise -10 C° ye kadar düşer. Esasen Denizli, iklimi yönünden İç Anadolu Bölgesine yakın değerler vermektedir.

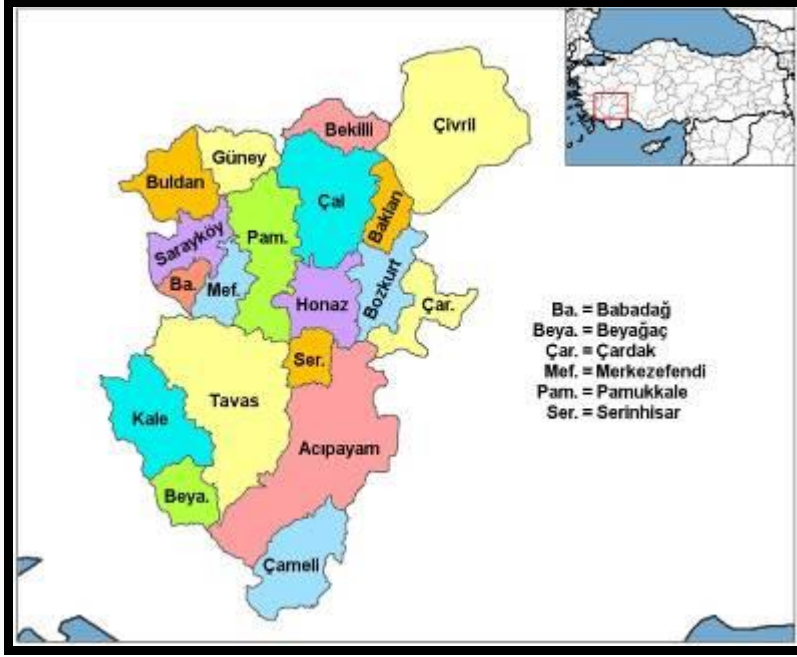
Denizli ilçeleri:

1927 yılında Türkiye’nin nüfusu 13.648.270 iken Denizli nüfusu 243.812 idi. 2013 yılı nüfus sayımında bu nüfus 963.464’e ulaşmıştır. Merkez hariç 18 İlçe, 58 Belediye ve 455 köyü vardır. Denizli merkezinin etrafında bulunan bazı beldeler (belediyelikler) TBMM’nin Denizli hakkındaki bütüncent kararıyla Denizli Belediyesine bağlanmış ve dolayısıyla merkez ilçenin nüfusu 574.321’e ulaşmıştır.

	Merkez	Toplam	Denizli ilindeki Toplam Nüfusa Oranı
2013	Pamukkale	311.496	32,33%
2013	Merkezefendi	262.825	27,28%
2013	Çivril	60.615	6,29%
2013	Acıpayam	55.971	5,81%
2013	Tavas	47.044	4,88%
2013	Honaz	32.324	3,35%
2013	Sarayköy	29.650	3,08%
2013	Buldan	27.558	2,86%
2013	Kale	21.293	2,21%
2013	Çal	20.587	2,14%
2013	Çameli	19.315	2,00%
2013	Serinhisar	14.817	1,54%
2013	Bozkurt	12.279	1,27%
2013	Güney	10.796	1,12%
2013	Çardak	9.386	0,97%
2013	Bekilli	7.751	0,80%
2013	Beyavaş	7.116	0,74%
2013	Babadağ	6.707	0,70%
2013	Baklan	5.934	0,62%
2013	DENİZLİ TOPLAM	963.464	100%

Tablo-2: Denizli İli Kent Merkezleri Nüfusu

Baklan, Babadağ, Beyavaş, Bekilli, Çardak, Güney, Bozkurt, Serinhisar, Çameli, Çal, Kale, Buldan, Sarayköy, Honaz, Tavas, Acıpayam, Çivril ve kent merkez ilçeleri olan Pamukkale ve Merkezefendi toplamda Denizli İli merkezlerini oluşturmaktadır. Kent merkezi toplam ilin % 59,61 düzeyini oluşturmaktadır.



Şekil-9:Denizli İl Siyasi Haritası

Denizli İli Ekonomik Yapısı

Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasında olup havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir.

* **Tarihsel Değerler:** Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, Unesco'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayit da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesi'nin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Thriepolis vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

* **Tarım:** Denizli tarıma çok elverişlidir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, Ceviz, mısır, nohut, tütün, haşhaş, üzüm, İncir ve pancardır. Sebze üretimi ise 250 bin tondur. Üzümden sonra, kavun, karpuz, elma, armut, vişne, kiraz, şeftali, badem, erik ve nar bol miktarda yetişir. Antepfıstığı üretimi gün geçtikçe artmaktadır. 120.000 zeytin ağacından ortalama 1000 ton zeytin elde edilir. Mevcut su potansiyeli bütün ekili araziye sulamaya elverişlidir. Ekili arazinin önemli kısmı sulanmaktadır. 95.000 incir ağacı bulunmaktadır.

* **Sanayi:** Sanayi oldukça gelişmiştir. Dokuma ve metal sanayi ön sıradadır. Başlıca büyük sanayi işletmeleri ise; Dentaş Ambalaj Sanayi, Er-Bakır Elektrolitik Bakır, Erikoğlu Emaye, Erikoğlu Holding , Denizli Çimento, Paşabahçe, Kardemir Haddecilik, Eke Metal, Menderes Tekstil, Aynes Gıda, Ayyem Tarım, Tosunoğlu Tekstil, Integro, Tümteks Tekstil, Gökhan Tekstil, Görenler, Kaynak Group, Abalıoğlu Yem, Ugurlu Oto Cam, Zorlu Holding Taç ve Linens, Lezita, Değirmenci Group, Evliyaoğlu Tekstil, Aysan Dekoratif Raf Sistemleri vb. Gibi yatırım birimleri bulunmaktadır.

* **Turizm:** Pamukkale 2700 metre uzunluğunda ve yüksekliği 160 metredir. Parlak beyaz rengiyle Pamukkale'yi 50 km uzaklıktan görmek mümkündür. Ayrıca Pamukkale'de Hierapolis antik kenti,antik havuz, antik tiyatro, arkeoloji müzesi gezilmesi gereken yerlerdendir. Tepesinde antik Roma'dan kalma

Hierapolis adlı kutsal antik şehir bulunur. 5–10 km yakınında Laodikya antik kenti bulunur. km ilerisinde ise uluslararası bir termal merkez olan "Karahayit" vardır. Yılın her mevsiminde ana kaynağından "58" derece çıkan Karahayit'ın kendine has kırmızı renkli şifalı termal suyu ve termal çamuru, Ege Üniversitesi Hidroklimatoloji Enstitüsünün vermiş olduğu rapora göre içerdiği zengin mineralleri ile eşsiz bir sağlık kaynağıdır. Denizli'de bunların dışında çok sayıda antik kent bulunmaktadır. Keloğlan ve Kaklık mağaraları ise mutlaka görülmesi gereken diğer turistik yerlerdendir. Pamukkale ve Karahayit bölgesinde beş ve dört yıldızlı oteller, pansiyonlar termal turizm ve kaplıca hizmeti vermektedir. Bunların yanı sıra Denizli'nin Buldan ilçesi ürettiği birbirinden güzel el dokumaları ile dünyaca ünlüdür. Her yıl binlerce yerli ve yabancı turist ilçeyi ziyaret etmektedir.

* **Hayvancılık:** Mer'a ve çayırları hayvancılığa müsâittir. Hayvan potansiyeli zengindir. Koyun, kıl keçisi, sığır, manda, at, eşek beslenir. Arı kovan sayısı 68.000'e yaklaşmıştır. Denizli horozu, tatlı ve uzun ötüşüyle meşhurdur. Yarım dakika devamlı öter. Tavukçuluk ileridir.

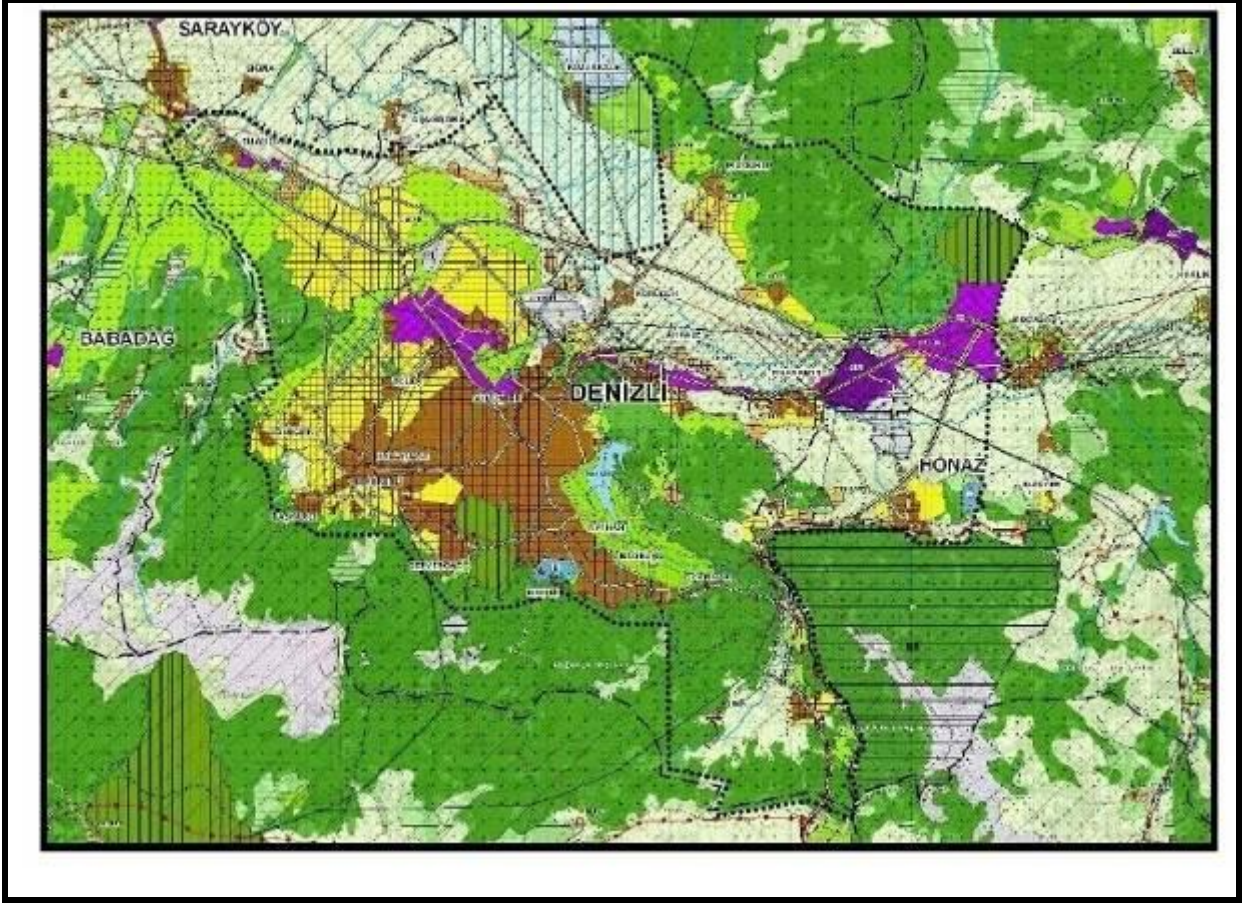
* **Ormancılık:** Denizli'de orman varlığı önemli yer tutar. Arâzinin %51'i ormanlarla kaplıdır. Ormanların % 40'ı normal koru, % 25'i bozuk koru ve % 35'i bozuk baltalıktır. Son yıllarda park ve yeşil alanlar ile berâber ağaçlandırma da hızla artmıştır.

* **Mâdenler:** Mâdencilik, tarım, hayvancılık ve ormancılık kadar zengin değildir. Başlıca mâdenleri şunlardır: Krom, sodyum sülfat, linyit, kil ve alçıtaşıdır. Acıgölde erimiş hâlde bulunan sodyum sülfat 2 tesis ile yaklaşık 60.000 ton olarak elde edilir. Akarsu ve çayların bıraktığı gözenekli tortular "Taravertendir" yapılar da kullanılır ve ihraç edilir. Sarı veya beyaz renklidir.

* **Üniversite:** 1982 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi 'nin kurulmasıyla bu üniversiteye bağlanmış ve aynı yıl Denizli Tıp Fakültesi ile sonrasında Denizli Eğitim Yüksekokulu kurulmuştur. 1992 yılına kadar Dokuz Eylül Üniversitesi'ne bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren bu birimlere, bu yıldan itibaren Mühendislik Fakültesi, Eğitim Fakültesi, Tıp Fakültesi ile İİBF ile Fen ve Edebiyat Fakülteleri de eklenerek beş fakülteyle kurulan yeni Üniversite, bugün oniki fakülte, dört enstitü, altı yüksekokul, on bir meslek yüksekokulu ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Genç yaşına rağmen hızla gelişerek, ağustos 2011 itibarıyla, toplam 52.000 öğrenci, 1700'ü akademik olmak üzere 3000 çalışana ulaşmıştır.

Denizli İli Kent Gelişimi

Belediye Hizmet Binası ve Yakın Çevresi Kentsel Yenileme Projesi, AKEVLER Gecekondu Dönüşüm Projesi, Servergazi bölgesinin Denizli kent merkezi ile bağlantısını sağlayan Tanjant Yol Projesi yakın dönemde Denizli'de planlanan ve gerçekleştirilmeye çalışılan projelerdir. Denizli kentsel alanı, başka kentsel alanlarda olduğu gibi ana ulaşım arterleri, ulaşım imkânları, önemli kamu yatırımlarının yer seçimi, imar planları ve büyük bölgesel projelerden etkilenmektedir. Bu bağlamda kentte yer alan ticaret, sanayi ve konut alanlarının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir.



Şekil-10:1/100.000 Ölçekli Planda Denizli İli

Denizli Kent Merkezi Ticaret Alanları:

Ticaret fonksiyonunun yer aldığı merkezi iş alanları son dönemlerde alışveriş merkezleri karşısında güç kaybetmesi ve alışveriş merkezlerinin ticaret hacminin her geçen gün artması sebepleriyle kentin ticaret fonksiyonu merkezi iş alanı ve alışveriş merkezleri şeklinde iki alanda araştırılmaktadır.

Denizli merkezi iş alanı başlangıçta Kaleiçi olup, zaman içinde kentin büyümesi ile birlikte yayılma göstermiştir. Denizli kentinin ilk kent merkezi Kaleiçi olmuştur. Ticaret fonksiyonlarının gelişmesi ve çeşitlenmesi ile Atatürk Bulvarı, Delikliçınar Meydanı kent merkezi haline gelmiştir. Bu süreçte başlangıçta iki katlı yapılardan oluşan kent merkezindeki yoğunluk gittikçe artmış ve kent merkezi geleneksel yapılar yanında altı-sekiz katlı modern binaların bulunduğu düzensiz bir yapılaşmaya dönüşmüştür.

Yukarıda, bahsi geçen semtler Denizli'nin en merkezi yerleridir. Bugün buralarda mezarlık da un fabrikası da yoktur. Lahana tarlası olan 2. Ticari yol bütün banka şubelerinin ve hizmet sektörünün bulunduğu ticaretin en yoğun olduğu caddedir.

1970-1980 arası dönemde Denizli ticari kent merkezi, Kaleiçi ve Bayramyeri kendi çevrelerinde bölgesel etkilerini güçlendirerek korumakta ve hatta ticaret buradan güneye akslar boyunca yayılmaktadır. Enver Paşa Caddesi dönemin en önemli caddesidir.

Enverpaşa Caddesi (İl Özel İdaresi ve birçok bankanın bulunduğu cadde) idari aks-eğlence, konaklama aksı olarak belirlemekte ve Delikliçınar'da kente hitaben bir alt merkezle son bulmaktadır. Delikliçınar'da bulunan ticari aktiviteler daha çok cadde mağazacılığı ile üst gelir grubuna hitap etmektedir. Kaleiçi artık tek ticari merkez değildir. Kent merkezinin fonksiyonel ağırlık merkezi kuzey yönünde gelişim göstermektedir.

1970'li yıllarda küçük ölçekli işletmelerin önem kazanmaya başlaması, kent merkezine olan göçü de hızlandırmış, söz konusu süreçte, göç olgusu kontrol edilemeyecek boyutlara ulaşmıştır. Bu dönemde ortaya çıkan önemli bir diğer sorun da kentin tarihi dokusunu oluşturan yapılardaki bozulmadır ki, Denizli'nin tarihi ticaret merkezi niteliğinde olan Kaleiçi'ni çevreleyen surlardaki zedelenmeler, bu süreçte ortaya çıkan sorunlardan biridir.

Atatürk Caddesi'nde sadece Çınar kısmından girişte yaklaşık 50 m. içeriye dek mağazalar vardır. Fakat ilerisindeki dükkanlar iş yapmamakta ve cadde çok dar kalmakta, trafik sıkışmaktadır. Oysaki bu proje hayata geçmiş olsaydı kente yeni bir giriş kazandırılmış olacak, cadde mağazacılığının yapılabileceği bir alan daha yaratılacak ve su yolları ile doğal bir güzellik kentle buluşacaktır.

Denizli kentinin MİA'sı giderek dar gelmekte olup, MİA'daki işletmeler modern ihtiyaç ve teknolojiye uygun olmayan koşullarda hizmet sunmaya çalışmaktadır. MİA'da otopark sıkıntısı içinde, amaca uygun olmayan ve yüksek kiraların ödendiği yapılarda hizmet verilmesi durumu söz konusudur. Kent daha geniş bir alana yayılma ve mekanların nispeten hızlı işlev değiştirme sorunlarıyla karşı karşıyadır.

Denizli MİA'sı her ne kadar planlarda Bayramyeri ve Kaleiçi olarak görünse de artık kentin MİA'sı ve kentin omurgası Delikliçınar-Bayramyeri aksıdır. Bu tespiti paralel, 1/25 000'lik planda, Denizli MİA'sı 98,6 ha'dan 123,8 hektara yükselmiştir. Banka Şubeleri de artık MİA'nın Kaleiçi, I. Ticari Yol, Bayramyeri kesimi dışına çıkarak Çınar, Saltak Caddesi, Devlet Karayolu İzmir kesiminde de yer almaktadır.

2000'li yıllara dek Denizli'de Kaleiçi'nden Delikliçınar'a dek uzanan kentsel merkez, en yoğun ve kentsel olanakların en fazla olduğu bölge olmuştur. Delikliçınar Meydanı'nda 1970-1980 yıllarında yapılan ve halen kullanılan Denizli Belediye Sarayı da bulunmaktadır. Kentin en eski ve en işlek alışveriş bölgesi olan Bayramyeri ve Kaleiçi'ne sadece 1250 m. mesafededir. Delikliçınar Bayramyeri aksı kimlikli, tarihi, "I" düzenli bir kent merkezidir. Zamanla kent merkezindeki apartmanlar dersanelere dönüşmüş bu hizmet sektörünü destekleyen diğer sektörler de buraları çevrelemiştir. Fast food tarzı restoranlar, cep telefonu satıcıları, takıcılar, CD satanlar, bilgisayar malzemeleri satanlar, kafeler dersanelerin çevresine açılmıştır.

Ticari faaliyetler ve üst düzey hizmetler açısından da Denizli Merkez ilçe sadece Denizli ilinin değil, komşu illerin ulaşım açısından yakın ilçelerinin de merkezidir. Otogarın ve tren istasyonunun kent merkezine çok yakın olması merkezi iş alanındaki günlük hayatı daha da canlandırmaktadır. Merkez İlçenin MİA'sını oluşturan Otogar, Çınar, Kayalık, Atatürk Caddesi, Kaleiçi, Bayramyeri'ne Lise Caddesi, İstiklal Caddesi'nin kuzey kesimi de eklenmekte ve MİA genişlemektedir. Dahası, kentin nispeten çeperinde hatta yeni gelişme bölgelerinde inşa edilen alışveriş merkezleri, ana kampusü kentin Güney ucundaki Kınıklı Beldesine inşa edilen ve burada hızla gelişen Pamukkale Üniversitesi ile Adliye başta olmak üzere ikinci (Servergazi) devlet hastanesinin kentin MİA'dan uzak yeni gelişme bölgelerine inşa edilmiş olmasıyla Denizli'de üst düzey mal ve hizmetlerin sunumu hem MİA dışına sıçramakta hem de MİA genişlemektedir.

Bu genişleme son dönemde yeni açılan banka şubeleri, seyahat acentaları, dişçi klinikleri, dersaneler, dal merkezleri ve diğer üst düzey mal ve hizmetleri sunan özel sektör yatırımlarının yerleşimlerinden izlenebilmektedir.

Genişleyen MİA'ya karşı kent merkezi birçok yönden sorunlarla karşı karşıyadır. Kent merkezinin gece ve gündüz yaşamının canlılığını sağlayacak restoranlar, kafeler, alışveriş alanları yönünden yetersiz olması ve konut alanları ile bağlantı kopukluğu sorunların başında yer almaktadır. Bunların sebebi, Denizli'de planlı bir kent merkezinin oluşmamasıdır. Kent merkezinde kamusal alanlar sistemi, süreklilikleri ve kentsel mekanlar arasında geçişler yoktur. Ayrıca, kent merkezindeki tarihi yapı ve dokuların koruma-kullanma dengesi sağlanamamaktadır. Bu nedenle, tarihi stok çöküntü haline dönüşmektedir. Kent merkezi tiyatro, sinema, opera vb. özellikle genç nüfusu kent merkezine çekecek kullanımlar yönünden yetersizdir.

Denizli MİA'sı hakkındaki projelerin çoğu parçacıl, alan olarak dar kapsamlıdır. Kaleiçi-Bayramyeri Semti'nin korunması ve canlılığının korunmasına yönelik genel uzlaşmaya rağmen; Denizli'deki dükkan kiralalarının yüksekliği, yoğun ve çarpık yapılaşma, yeni açılan AVM'lerin etkisi, sayıları artan ve mekanları geliştirilen semt pazaryerleri, tüketicilerin tercihleri planlanan dönüşüm projelerinin başarısını oldukça azaltmaktadır.

Denizli'de AVM kurulan alanların biri hariç hepsi daha evvel kamusal alan niteliğindedir. Denizli'deki AVM yatırımları kent ölçeğinin çok üzerindedir. Denizli'nin ihtiyacını karşılayacak AVM sayısı 1-2 iken, neredeyse aynı anda 4-5 AVM'nin açılması sonucu kentteki yerli girişimci ve işyeri sahiplerinin bir kısmı zor duruma düşmüştür.

Bu çerçevede Denizli'de AVM'ler;

- 1) İzmir Yolu üzerinde büyük bir kongre, kültür, sergi ve fuar merkeziyle ilintili olarak EGS Park,
- 2) Ankara yönünde 2008 yılında tamamen kapanan Marketix,
- 3) Antalya Karayolu üzerinde 2008'de 27 mağazaya ulaşan yerel perakende firmasına ait Pekdemir AVM,
- 4) Yenışehir konut alanında yerel bir girişimci tarafından inşa ettirilen Teraspark AVM,
- 5) Kentin Çamlık semtinde yapılan ve davalık olan Forum Çamlık AVM yer alır.



Şekil-11:Denizli İli'nde AVM'lerin Kent İçindeki Dağılımı

Denizli Kent Merkezi Sanayi Alanları

Kendi kaynaklarını harekete geçirerek sanayileşme sürecini başlatan ve bunu dış satıma dönüştürebilen Denizli'nin, kentsel mekanının gelişmesinde sanayi faktörünün etkisi büyüktür. Sanayi bir taraftan kente çok sayıda işçi nüfusu çekerek planlı ve kaçak konut alanlarının gelişmesini teşvik ederken, diğer taraftan bizzat kendi tesis sayısını artırarak kent arazisinde kapladığı alanı genişleterek mekansal yönden kentin görünümünü büyük ölçüde değiştirmiştir. Kentte, işgücünün kullanıldığı sektörler kent içinde yer aldığı için kent bir üretim mekanına dönüşmüştür.

Denizli'de sanayi kuruluşlarının yer aldığı sanayi aksları: İzmir asfaltı sanayi aksı, Ankara asfaltı sanayi aksı, Pamukkale yolu sanayi aksı, Göveçlik-lirinköy-Başkarcı yolu sanayi aksı, Kayhan-Karakurt yolu sanayi aksı, Sümer Mahallesi sanayi bölgesi, organize sanayi bölgesi ve kent merkezi sanayi alanıdır.

Sanayinin arazi bulabildiği her yerde yapılaşması hızlı gelişmenin mekana çarpık bir yansımasıdır. Bugüne kadar konut alanlarının ve sanayinin yönlenmesi tamamen piyasa koşulları ile işlerken, bu başıboş gelişmeleri yerel yönetim imkanları içinde önlemeye çalışsa da ruhsatsız yapılaşmalar kent yapılaşma karakterini önemli ölçüde belirlemiştir. Sanayileşme düzeyi ve sermaye birikimi kentteki sosyal yapıyı biçimlendiren temel etkidir. Kent, sermaye baskısına dayanamamış ve kentsel mekanın özü yok olmuştur. Denizli Merkez İlçe ticari ve idari fonksiyonların toplandığı kentteki tek iş merkezi haline gelmiştir. Kentin büyümesi ile küçük sanayi siteleri kent içinde kalmıştır. Sanayi, kentin belirli bölgelerinde toplanmak yerine kentin birçok semtinde yer almıştır. Denizli'de mevcut sanayi siteleri konut alanı ile iç içe geçtiği için bu durum kentte trafik, gürültü ve çevre kirliliğine yol açmaktadır. Denizli sanayi alanları hakkında bir başka önemli nokta ise atıl duran ve ciddi miktarlarda yatırım yapılmış OSB'lerdir. Bu alanlar Denizli kent merkezindeki sanayi yatırımları için alternatif teşkil etse de tercih edilmemektedir.

Denizli Belediyesi'nin ÇEKÜL Vakfı ile ortak hazırladığı Denizli'nin Yol Haritası çalışmasına göre, kent içi sanayi alanlarının Kültür-Turizm Kullanımlarına Dönüşümü planlanmaktadır. Buna göre; kent içindeki 1 ve 2. Sanayi Bölgeleri, İzmir Yolu kenarındaki sanayi yapıları ve Ankara Yolu kenarındaki sanayi yapılarının dönüşümü söz konusudur.

Denizli Kent Merkezi Konut Alanları

Denizli'de Planlı Konut Alanları: Denizli'de konut alanları kent merkezinde Kaleiçi'nden başlayarak kentin büyümesine paralel kent merkezinden uzaklara doğru yerleşmiştir. Konut alanlarının yer değiştirmesi olgusu sırasında orta gelir gruplarının farklı yer seçimleri yaşanmıştır.

Alt ve orta gelir grubu üst gelir grubunun boşalttığı konutlara yerleşmiştir. Kentin üst gelir grubu ağırlıklı belirli semtlerdeki lüks konutlarda ve kentin çevresinde daha evvel daha alt gelir grubunun yaşadığı alanlarda, genelde kapalı yerleşmelerde yaşamaya başlamıştır. Bazı semtlerde mekanda elitleşme meydana gelmiştir. Aynı zamanda daha evvel konut bölgesi olan bazı semtler iş merkezlerine dönüşmüş kent merkezinde fonksiyon farklılaşması gerçekleşmiştir. Sanayi kenti olan Denizli'de mekansal farklılaşmalar da dikkat çekicidir. Yoksulların ve varsılların yaşadığı yerler çoğunlukla birbirinden ayrılmıştır. Konut alanlarının oluşumunda ve değişimde en dikkat çekici olay kentsel korumanın olmaması kentsel tarihin ve mimarinin yitirilmesidir. Kentli, kentsel mekan hakkında kentin kullanım değerinden çok değişim değeri üzerinde durmaktadır.

Kentte gecekondlu bölgeleri kentin karayolları üzerindeki semtlerinde, hisseli tapu yöntemi ile oluşmuştur. Nüfusu hızla artan ve oldukça yüksek oranda göç çeken Denizli, istihdam olarak bu gücü emebilecek durumda olsa bile, gelen göçün alım gücünün düşüklüğü, hisseli mülkiyet edinmede başrolü oynamaktadır. Ekonomik yapının doğurduğu çarpık kentleşme, mahallî çözümlerle önlenmeye çalışılmaktadır. Gecekondlu mahalleleri, kent merkezlerinde yükselen rantlar nedeniyle merkezden kaçan alt-orta ve orta sınıfın talebi ile birlikte giderek apartmanlaşarak büyümektedir. 2000'li yılların sonlarından itibaren Denizli gecekondlu bölgelerinde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır.

Denizli Kent Merkezinin Mekansal ve Gayrimenkul Değerleri Açısından Değerlendirmesi:

Pamukkale ve Merkezefendi toplamda Denizli İli merkezlerini oluşturmaktadır. Kent merkezi toplam il nüfusunun % 59,61 düzeyini oluşturmaktadır.

Denizli'nin Büyükşehir yapılması ile birlikte; mevcuda yeni katılan belde mahalleleri de ilave edildiğinde 67 mahalleye ulaşılmaktadır. Bu mahalleler Saraylar, Saltak, Çaybaşı, Yücebağ, Delikliçınar, Eskimüftü, Gürcan, Uçancıbaşı, Kuyupınar, Atalar, Değirmenönü, Kuşpınar, Feslikan, Mehmetçik, Çamlık, İstiklal, İncilipınar, Dükkanönü, Kınıklı, Günbattı, Akkonak, Sırapınar, Muratdede, Merkezefendi, Karaman, Kiremitçi, Musa, Gürpınar, Altıntop, Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka, Kayhan, Topraklık, Kayalık, Hatipoğlu, Gündoğdu, Hacıkapanlar, Pelitlibağ, Bahçelievler, Barbaros, Adalet, Bereketli, Üçler, Hallaçlar (1200 Evler), Bağbaşı, Gökpınar, Zeytinköy, Sevindik, Kirişhane, Sümer, Bakırlı, Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka, Kayhan, M.Akif Ersoy, Meska, Esentepe, Yeşilyurt, İlbadı mahalleleri olup, taşınmaz değeri baz alınarak gruplandırılacak olursak aşağıdaki şekilde 10 grupta toplanabilmektedir.

* **1. Bölge:** Denizli'nin ana merkezi konumundaki bu bölge; Saraylar, Saltak, Çaybaşı, Yücebağ, Delikliçınar, Eskimüftü, Gürcan ve Uçancıbaşı mahallelerinden oluşmaktadır. Yine bu bölgede eski sur kalıntılarıyla çevrili, tarihi Kaleiçi çarşısı bulunmaktadır. Şehrin en ana arteri konumunda olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı bu bölgededir. Bulvar yedi katlı binaları barındırmakta olup İşhanları, Alışveriş mağazaları, Vilayet ve Belediye binaları ile bazı resmi daireler yine bu bulvar üzerinde yer almaktadır. Mülk değerleri ticari merkezlerde çok yüksek olup konut bölgelerinde orta kıymettedir.

* **2. Bölge:** Denizli'nin ana merkezi olan birinci bölgenin ticari bakımdan tamamlayıcısı durumunda olan bu bölgede Kuyupınar, Atalar, Değirmenönü, Kuşpınar, Feslikan, Memetçik, Çamlık, İstiklal, İncilipınar, Dükkanönü ve Kınıklı mahalleleri mevcuttur. Ana arterlerden olan İstiklal ve Lise Caddesi bu bölgede bulunmakta olup, birinci bölgedeki Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'ndaki gibi yedi katlı binalardan oluşmaktadır. Zemin katlar işyerleri ve üst katlar konut ağırlıklıdır. Çamlık mahallesi şehrin en kıymetli konut ağırlıklı mahallesi olup bu bölgede yer almaktadır. Mülk değerleri yine ticari alanlarda yüksek olup konut alanlarında orta kıymettedir. Şehre ayrı bir nitelik kazandıran Forum Çamlık AVM Bu bölgede yer almaktadır.

* **3. Bölge:** Yenişehir, Atakent ve Servergazi (Yeşilköy) mahallelerinden oluşmaktadır. Son yıllarda yeni oluşup gelişen mahallelerdir. Özellikle Servergazi mahallesi 2. bölgedeki Çamlık mahallesine alternatif olarak gelişen ve birinci sınıf konut bölgesi olarak gelişmekte olan bir bölgedir. Bu nedenle yüksek gelir gurubuna sahip ailelerin tercih ettiği bir mahalledir. Yenişehir mahallesi yedi katlı binalardan oluşan, 1987-90 yıllarında planlı olarak inşa olunan toplu konut bölgesi olup 8000 konuttan oluşmaktadır. Genellikle memurların oturmakta olduğu bir mahalledir. Mülk değerleri Servergazide yüksek, Yenişehir ve Atakent'te orta kıymettedir.

Yenişehir’de üç yıl kadar önce Uluslar arası standartlarda inşa edilen Teraspark AVM Mevcuttur. Bu AVM bölgeye yeni bir dinamizm kazandırmıştır.

* **4. Bölge:** Bu bölgede Günbattı, Sırapapılar, Muratdede, Merkezefendi, Karaman, Kiremitçi, Musa, Gürpınar ve Altıntop mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahalleler Denizli’nin eski yerleşim alanları olup orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet ettiği alanlardır. Konut ağırlıklı mahallelerdir. Sağlık merkezlerinin bulunduğu Doktorlar Caddesi ile Devlet Hastaneleri bu bölgede yer almaktadırlar. Mülk değerleri yüksek sayılabilecek bölgelerdir.

* **5. Bölge:** Topraklık, Kayalık, Hatipoğlu, Gündoğdu, Hacıkapan ve Pelitlibağ mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Bu bölgede şehrin ana arterlerinden Halk Caddesi mevcuttur. Bu caddede daha çok inşaat malzemeleri pazarlanmaktadır. Dükkan fiyatları oldukça yüksek; konut fiyatları ise düşüktür. Ana otobüs terminali de bu bölgede yer almaktadır. Ticari alanlarda fiyatlar yüksek; konut alanlarında oldukça düşüktür. Orta gelir gurubuna sahip ailelerin ikamet ettiği bir bölgedir. Mülk değerleri orta kıymettedir.

* **6. Bölge:** Bu bölgede Bahçelievler, Barbaros, Adalet, Bereketli, Üçler, Hallaçlar, 1200 Evler mahalleleri ve Gümüşler mahallesi mevcuttur. Bu mahalleler planlı ve yeni gelişen alanlar olup geniş yollara sahip 2-7 katlı binalardan oluşan bölgede daha çok kooperatif inşaatları bulunmaktadır. Orta ve üst gelir düzeyine sahip ailelerin bulunduğu mahallelerdir. Adliye Sarayı ve Servergazi Devlet Hastanesi bu bölgede yer almaktadır. Mülk değerleri orta değerlerdedir.

* **7. Bölge:** Denizli Büyükşehir olduktan sonra kendisine bağlanan, Bağbaşı beldesi ile Gökpınar beldesi bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Denizli – Antalya - Muğla yolunun içinden geçtiği bu bölge orta gelir düzeyine sahip ailelerin oturduğu bölgedir. Mülk fiyatları orta kıymettedir. Konut bölgesidir.

* **8.Bölge:** Sevindik, Kirişhane, Sümer ve Bakırlı mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Eski yerleşim alanlarındandır. Sümerpark Projesi, TCDDY Tren Garı ve Küçük Sanayi Siteleri bu alanda yer almaktadırlar. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altında bulunduğu mahallelerdir.

* **9.Bölge:** Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Karşıyaka mahalleleri ve Kayhan beldesinden oluşmaktadır. Kayhan beldesi, Denizli’nin Büyükşehir oluşundan sonra Denizli merkez ilçesine bağlanan beldelerdendir. Diğer mahalleler ise 1970-1980’li yıllarda gecekondü yapılarıyla oluşan ve sonra ıslah edilmeye çalışılan alanlardır. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin ikamet ettiği bölgedir. Mülk değerleri düşük seviyededir.

* **10.Bölge:** Mehmet Akif Ersoy, Meska, Esentepe, Yeşilyurt ve İlbadı mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. İlbadı ve Yeşilyurt eski mahallelerdir. Meska oldukça alt gelir gurubunun bulunduğu toplu konut bölgesinin adıdır. Mehmet Akif Ersoy ve Esentepe mahalleleri yarı planlı, alt gelir gurubunun bulunduğu yerleşim bölgeleridir. Mülk fiyatlarının düşük olduğu mahallelerdir.

* **11.Bölge:** Tanımlanan bölgeler haricinde kalan kırsal karakter gösteren bölgelerdir.

Değerlendirme

Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m² kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altı grupta yer aldığı bir bölgedir. Sümerpark Projesi bu bölgede sinerji yaratarak, bölgenin tümü ile değişmesinin anahtarı olmuştur.



Şekil-12:Denizli İli Değer Bölgeleri

4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi:

Dünyanın en büyük ekonomisi olan ABD'den başlayan ve daha sonraki süreçte Avrupa'ya da yansıyan küresel krizin temelinde Mortgage piyasasına ilişkin sorunlar yer almaktadır. Mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi küresel mali krizin temel nedenlerini oluşturmuştur.

Kriz her ne kadar başlangıçta bir Mortgage krizi olarak ortaya çıksa da takip eden süreçte bir likidite krizine dönüşmüştür. ABD'de 2007 yılında, finans & sigorta, gayrimenkul, inşaat ve madencilik sektörü başta olmak üzere toplam dört sektörün büyüme hızının yavaşlamasıyla genel ekonominin büyüme hızı da yavaşlamıştır. Ekonomik büyümenin yavaşlamasına neden olan reel sektör, Mortgage krizinden olumsuz etkilenmiş ve faiz oranlarındaki değişim kredi piyasasında daraltıcı etki yapmıştır. Yatırımcıların risk almadan kazanç elde etme isteği; maliyeti düşük, kolay kredi imkanına bağlı olarak tüketicilerin aşırı borçlanması ve kontrolsüz kredi genişlemesiyle sistemin kırılganlığı artırmıştır.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir. 2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınma tekrar başlamış, 2008 ve 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları, 2010 yılında yeniden toparlanma sürecine girmiştir.

Türkiye ekonomisi 2010 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 11,7 büyümüştür. 2010'un 9. ayında ise büyüme hızı yüzde 8,9 olurken, sektörel bazda bakıldığında söz konusu dönemde inşaat sektörü yüzde 18,4 ile en yüksek büyümeyi göstermiştir. 2011 yılında da büyüme devam etmiş, Türkiye ekonomisi 2011 yılının ilk çeyrek döneminde %11 büyüyerek bir rekora imza atmıştır. 2011 yılında sektörel bazda, %17,2'lik büyüme ile ticaret sektörü en hızlı büyüyen sektör olmuş, inşaat sektörü de, %14,8'lik büyüme ile en hızlı büyüyen ikinci sektör olmuştur. Cari açığı düşürme amacıyla ekonomi yöneticileri tarafından alınan tedbirler ve AB ülkelerinde yaşanan ekonomik krizin bir yansıması olarak 2012 yılında büyüme oranları gerilemiş, ancak Türkiye ekonomisi yine büyümeye devam etmiştir. 2012 yıl sonu büyüme oranının % 3.5 civarında olacağı tahmin edilmektedir.

Verilerden de görüleceği, üzere ABD'den başlayarak tüm Dünya'yı saran küresel krizin etkilerinin 2011 yılında Türkiye'yi minimum düzeyde etkilediği, önümüzdeki süreçte de kriz etkilerinin ağırlıklı olarak hissedilmemiştir. 2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur.

2012 ve 2013 yılında gayrimenkule olan talep artmış ve kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte özellikle kent merkezlerinde artışlar yaşanmıştır. 2014 yılında ise gayrimenkul değerlerindeki artış devam etmiştir. 2015 yılında ise gerek iki kez gerçekleşen genel seçimlerin etkileri gerekse dünya ve ülke genelinde yaşanan negatif yöndeki politik gelişmeler nedeniyle gayrimenkul değerlerinde talep artışının durağan seyir izlediği görülmüştür.

2016 yılında bu seyrin devam etmesi beklenmekte olup yönetsel istikrarın tekrar kazanılmış olmasının piyasaların daha kötüye gitmesini engelleyeceği öngörülmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme çalışması sırasında, çalışmayı olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir faktör tespit edilmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün Çevresel, Yapısal ve İnşaat Özellikleri:

Farklı parsellerde oluşturulmuş karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m² arazide konut, 5.583 m²'lik arazide okul, 10.745 m² arazide hastane, 47.709 m² alanda ise alış-veriş merkezi ve ofis fonksiyonları yer almak üzere toplam 98.418,00 m² alan üzerinde geliştirilen kapsamlı bir projedir. Projenin bir kısmı tamamlanmış ve faaliyette iken bir kısmı proje aşamasında, bir kısmı ise inşaat aşamasındadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, projenin 6226 ada, 1 Parseli üzerinde yer alan Sümerpark AVM isimli Alışveriş Merkezi binası ile SkyCity ismi ile tanıtılan ofis projesidir. Parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre A blok (tek bir bağımsız bölümden oluşmaktadır) halihazırda Sümerpark AVM yapısını oluşturmaktadır. Yapı tamamlanmış ve avm olark hizmet vermektedir. SkyCity ofis projesi B, C ve D bloklardan oluşmakta olup bu bloklar için yapı ruhsatları düzenlenmiştir. B blokun inşaatına başlanmış olup inşaat seviyesi yaklaşık %7,5 olarak hesaplanmıştır. Diğer bloklarda henüz inşaat başlamamıştır. Arazinin ilgili bölümünde hafriyat alınmış zemin düzeltmeleri yapılmıştır. 3 blok birden değerlendirildiğinde inşaat alanları dikkate alınarak yapılan hesaplamada ruhsatları alınmış B, C ve D blokların bitmişlik seviyesi ise % 3,2 olarak hesaplanmıştır. Maliyet hespalamalarında bu oran dikkate alınmıştır.



Parsel üzerindeki kat irtifakı kurulmuş olup, bağımsız bölüm tip/sayıları ve bloklara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

	İnşaat Alanı	Alış Veriş Merkezi	Depo	İşyeri (Ofis)	Spor Salonu	Çok Amaçlı Salon	TOPLAM
A Blok	107.794,06	1					1
B Blok	15.351,93		22	141			163
C Blok	2.881,80				1	1	2
D Blok	17.609,61		22	79			101
TOPLAM	143.637,40	1	44	220	1	1	267

Alışveriş Merkezi Binası (Sümerpark AVM)

3 bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde tanımlı inşaat alanı 107.794,06 m² olup bu alanın katlara göre dağılımı ve katların fonksiyonel özellikleri aşağıdaki gibidir;

3. Bodrum Kat	27.995,68	Teknik hacimler, 4 adet dükkan, 27 adet depo, sığınak, mal kabul, otopark ve WC'ler
2. Bodrum Kat	26.770,42	Teknik hacimler, 6 adet dükkan, 36 adet depo, otopark, mescitler, mal kabul ve WC'ler
1. Bodrum kat	27.255,76	Otopark, teraslar, 43 adet dükkan, yapı market, fastfood dükkanlar, mal kabul, yönetim ofisleri ve WC'ler
Zemin Kat	25.083,90	Fırın, pastane, hipermarket, 46 adet dükkan, teraslar, mal kabul ve WC'ler
Asma Kat	688,30	Hipermarkete ait eklenti
TOPLAM	107.794,06	

Sümerpark Alışveriş Merkezi Mart 2011 tarihinde faaliyete geçmiş olup yaklaşık 35.250 m² kiralanabilir alanı ile hizmet vermektedir. Mimari olarak açık hava konseptli bir alışverişmerkezi şeklinde tasarlanmış ve faaliyet göstermektedir.



Teknik özellikler;

- 1 adet 2000 KVA, 2 adet 1600 KVA ve 1 adet 800 KVA kapasiteli kuru tip güç trafoları, 2 adet CAT marka dizel yakıtlı 1100 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka dizel yakıtlı 900 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka 500 KVA kapasiteli jeneratör, 1 adet Merlin Gerin Marka 300 KVA kapasiteli kesintisiz güç kaynağı
- 2 adet KONE marka yol ve yolcu - yük asansörü mevcut, 5 adet KONE marka H: 5,50 m (3 adet) ve 3,50 m (2 adet) yürüyen merdiven,

- 500 ton kapasiteli betonarme su deposu, Grundfos marka hidrofor ve teknik ekipmanları mevcuttur.
- Isıtma ve Soğutma, 1 adet Eransan Marka 1200 KW kapasitesi sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı ile 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları ile sağlanmaktadır.
- Binada yangın alarm ve söndürme sistemi, güvenlik kameraları ve alarm sistemi bulunmaktadır.



Binanın dış cephesi, izolasyonlu dış cephe boyalı, mağaza ön cepheleri traverten doğal taş kaplı, dekoratif tuğla ve mozaik kaplıdır. Çatısı çakıl taşı kaplı teras çatı şeklindedir.

Binanın açık alan koridorlarında çelik üzeri ahlap, shingle veya branda kaplı güneşlikler, bazı ölümelerde dekoratif sundurma elemanları bulunmaktadır. Zeminler açık alanlarda granit beton, kapalı alanlarda seramik, otopark alanlarında ise epoksi şeklindedir. Duvarlar açık mekanlarda alçı sıva ve dış cephe boyası,

iç mekanlarda alçı sıva ve boya kaplıdır. Tavanlar alçıpan ve taşıyıcı veya petek asma tavan şeklindedir. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan bölümlerinde iç dekorasyonlar fonksiyonlara uygun şekilde kullanıcılar tarafından yapılmaktadır.



Ofis Blokları (SkyCity)

Ofis bloklarının tamamı için 2015 yılı içerisinde ruhsat düzenlenmiş olup, alışveriş merkezi niteliğinde olan parselin bir bölümünde ilave olarak projelendirilmiştir. Toplamda 3 blok halinde projelendirilmiş olan SkyCity ofis projesi, iki kule ofis bloğu (B ve D bloklar) ile ara bağlantı bloğundan (C blok) oluşmaktadır.



B blok 2 bodrum, zemin, 17 normal katlı olarak projelendirilmiş olup, 2.bodrum katında ortak alanlar, 1.bodrum katında 22 adet ticari depo, zemin katında bina girişi, fuaye ve resepsiyon alanları ile birlikte 1 adet işyeri, 1.normal kattında 3 adet, 2 ve 3.normal katlarında (‘er adet, 4-14.normal katlarında 10’ar adet işyeri, 15. Ve 16. Normal katlarda 4 er adet işyeri, 17.katta ise 3 adet işyeri yer almaktadır. Toplamda 22 adet ticari depo ve 141 adet işyeri olmak üzere 163 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın inşaatına başlanmış olup 2.normal kat kolonları tamamlanmak üzeredir. İnşaat seviyesi yaklaşık %7,5 olarak hesaplanmıştır.

C blok iki blok arasında geçiş bloğu şeklinde olup 2 bodrum ve zemin katlı olarak projelendirilmiştir. 2.bodrum katında ortak alanlar, 1.bodrum katında spor salonu, zemin katında çok amaçlı salon yer almaktadır. Çok amaçlı salonun girişi doğrudan dışarıdan, spor salonunun girişleri ise B ve D blokların bodrum katından yapılan geçişlerle sağlanmaktadır. Binanın henüz inşaatına başlanmamış olup arazi hafriyatı alınmış, zemin düzenlemeleri yapılmıştır.

D blok 2 bodrum zemin ve 20 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 2.bodrum katında ortak alanlar, 1.bodrum katında 22 adet ticari depo, zemin katında bina girişi, fuaye alanı ve resepsiyon alanları ile birlikte 1 adet işyeri, 1.normal kattında 3 adet işyeri, 2-19. normal katlarda 4’er adet işyeri, 20.normal katta 3 adet işyeri yer almaktadır. Toplamda 22 adet ticari depo ve 79 adet işyeri (ofis) olmak üzere 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın henüz inşaatına başlanmamış olup arazi hafriyatı alınmış, zemin düzenlemeleri yapılmıştır.

4.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan inşaatı tamamlanmış avm yapısı ve henüz inşaatına yeni başlanmış ofis bloklarının tamamı bir bütün olarak ve “proje” olarak değerlendirilmiştir. Projenin bugünkü değeri ve tamamlanması durumundaki değeri bu bağlamda değerlendirilmiş olup ayrıca inşaatı devam eden 266 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü satış değeri de liste halinde rapor ekinde sunulmuştur.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler:

- * Taşınmazın arsa bedelinin hesabında imar durumu özellikleri, çevresel özellikler, ulaşımdan faydalanma derecesi, altyapı özellikleri; mevcut bina inşa değerinin hesabında ise yapı malzeme ve işçilik kalitesi, teknik donanımı dikkate alınmıştır. Arsa değerinin hesaplanmasında ise çevredeki satılık durumda olan emsal değerleri dikkate alınmıştır.
- * Gelir yönteminde kullanılan değerler piyasa araştırmaları, mevcut veri tabanından elde edilen veriler ile işletmeden alınan resmi veriler baz alınarak öngörülmüştür.
- * Bağımsız bölüm bazında değerler hesaplanırken bağımsız bölüm brüt alanları ve satışa esas brüt alanlar dikkate alınmış olup birim fiyatlar bağımsız bölüm brüt alanları üzerinden belirtilmiştir.
- * B Blokta blok bazında sitüasyon tablosu oluşturulmuş ve yaklaşık inşaat bitmişlik seviyesinin % 7,5 olduğu görülmüştür. Bu oran inşaat alanları ile oranlanarak ofis bloklarının tamamı için %3,2 olarak hesaplanmış ve maliyet hesaplarında bu oran kullanılmıştır.

4.6.1. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Emsal Araştırması

Emsal Arsalar

*** Emsal-1: Kayhan İnşaat Emlak: 0 258 261 17 52**

Şehir merkezinde, Saraylar mahallesinde, Emsal: 2.00, tercihli alan (ticaret, konut, hizmet vb) imarlı 18.000 m² arsa için 34.800.000-TL istenilmektedir. (1.933.-TL/m²)

*** Emsal-2: Ateş Gayrimenkul: 0 258 377 55 75**

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Sümer Mahalleisi'nde, biraz daha iç kısımda, tabakhane bölgesi olarak bilinen kısımda ye ralan Kentsel Çalışma Alanı, Emsal:1,50 imarlı 1.770 m² arsa için 2.300.000-TL istenilmektedir. (1.299.-TL/m²)

*** Emsal-3: Mecaz Gayrimenkul: 0 258 211 12 32**

Taşınmaza çok yakın konumda, İzmir yoluna yakın mesafede olduğu belirtilen 1067 m² yüzölçümlü, küçük sanayi alanı imarlı arsa için 1.600.000-TL istenilmektedir. Yapı yüksekliği 7.50 metre olup blok nizam yaklaşık %80 oturma ile yapı yapılabilir. (1.500.-TL/m²)

*** Emsal-4: Ateş Gayrimenkul: 0 258 377 55 75**

Şehrin batı ucundaki Yeni Şafak Mahallesi'nde gelişmekte olan bölgede yer alan ana caddeye cepheli 14.000 m² Emsal:1,50 konut alanı imarlı arsa için 16.000.000-TL istenilmektedir. (1.143.-TL/m²)

*** Emsal-5: Üçler Gayrimenkul: 0 258 361 02 02**

Şehrin batı kısmında, Şemikler bölgesinde, caddeye cepheli, Emsal:1,50, konut alanı imarlı 7.540 m² yüzölçümlü arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. Merkezi konumdadır. (1.989.-TL/m²)

*** Emsal-6: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Taşınmaza çok yakın konumda, Sümer Mahallesinde, İzmir Yoluna 100 metre mesafede olduğu beyan edilen 2.200 m² yüzölçümlü küçük sanayi alanı imarlı arsa için 2.750.000-TL istenilmektedir. Blok nizamda sanayi alanı imarlı olup blok oturumu yaklaşık %80 dir. Hmax: 7.50 metredir. (1.250.-TL/m²)

*** Emsal-7: Bizim Yapı Emlak: 0 258 242 85 95**

Şehir merkezinde, Bereket Mahallesinde, tercihli alan imarlı 6.270 m² arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilmiştir. Merkezin güneyinde gelişmekte olan bölgedir. (2.392.-TL/m²)

*** Emsal-8: Turyap Denizli : 0 532 135 77 95**

Asmalıevler mahallesinde, Kalp merkezi civarında olduğu beyan edilen 3000 m² arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. Emsal: 2.00, tercihli alan imarlı olduğu belirtilmiştir. (5.000.-TL/m²)

*** Emsal-9: Royal Gayrimenkul: 0 (258) 211 60 61**

Şehir merkezinde, şehrin doğu tarafında, Zeytinköy Mahallesinde, Üniversite yakınlarında, Acıpayam yolu üzerinde konumlu, 3.000 m², arsa için 12.500.000,00.-TL istenilmektedir. Emsal 2,00 tercihli alan imarlıdır. (4.167.-TL/m²)

*** Emsal-10: Loft Gayrimenkul: 0 (258) 241 88 11**

Zeytinköy Mahallesi, Üniversite yakınlarında 4 tarafı yol ile çevrili, Tercihli alan imarlı olduğu beyan edilen 2.904 m² yüzölçümlü arsa için 12.500.000 TL bedel istenilmektedir. Ana yola cepheli, Emsal:2.00 ticari imarlı arsadır. (4.304.-TL/m²)

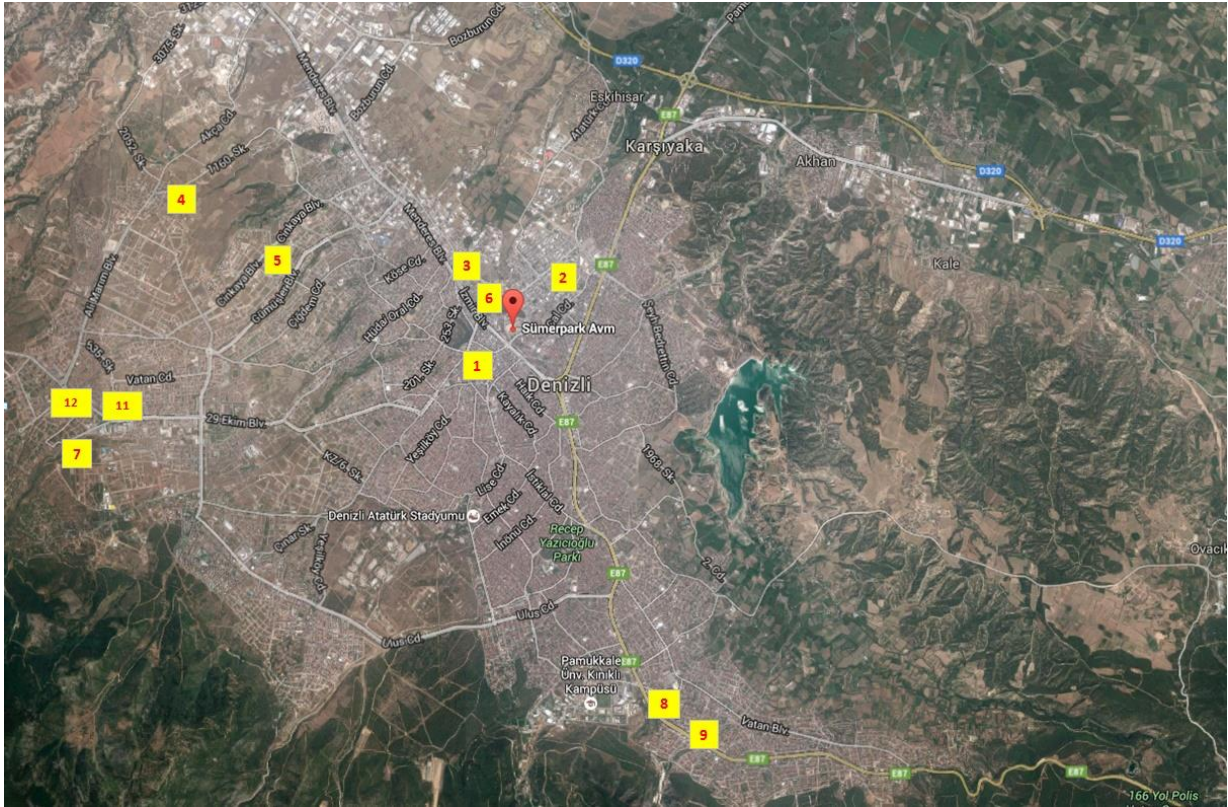
*** Emsal-11: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Şehrin güneybatısındaki gelişme bölgesinde, Adalet Mahallesi, Ana yola cepheli konumda, Emsal: 2,00 ticaret alanı (tercihli) imarlı olduğu beyan edilen 7.900 m² arsa için 22.910.000-TL istenilmektedir. (2.900.-TL/m²)

*** Emsal-12: Azh Yapı Gayrimenkul: 0 (258) 373 87 87**

Şehrin güneybatısında, Adalet mahallesi, Bereket Caddesi yakınında konumlu, tercihli ticaret alanı (Emsal: 2.00) imarlı 6.265 m² arsa için 20.000.000-TL istenilmektedir. (3.192.-TL/m²)

Emsallerin harita üzerinde gösterilmiş hali aşağıdaki gibidir.



Şekil-13: Arsa Emsal Konumları

4.7. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Kentin dağlar, barajlar, verimli tarım alanları, fay hatları, ormanlar, su toplama havzaları ve en az üç önemli antik kent yanı sıra Pamukkale özel çevre koruma bölgesi ile çevrili olması nedeniyle yerleşimin gelişebileceği alanların kısıtlı olması ve yerleşik alanlardaki değerlerin bu nedenle yükselmesi,
- Şehrin merkezinde karma bir proje niteliğinde olan Sümerpark projesi içinde yer alması,
- Parsel üzerinde yapı kullanma izin belgesi alınmış faal bir alışveriş merkezi olması,
- SkyCity projesinin prestijli bir ofis projesi olması,
- Şehirde benzer nitelikli prestijli ofis yapılarının sayısının az olması,
- Sitenin çevresinin AVM, park alanı ve diğer donatı birimlerince çevrilmesi,
- Kat irtifakının kurulmuş olması.

Olumsuz Etkenler:

- Sanayinin merkezde kontrolsüz biçimde gelişmiş ve diğer kullanımlarla iç içe geçmiş olması,
- Projedeki ofis bloklarından bir bloğun inşaatına yeni başlanmış olması, diğer blokların inşaatına hiç başlanmaması,
- Taşınmazın bulunduğu Sümer Mahallesi'nin sanayi alanı içinde yer alması.

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme konusu projeye ilişkin değer tespiti yapılırken, mevcut yasal izinler doğrultusunda projenin tamamlanacağı varsayılmıştır. Değer tespiti tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.9. Değerleme Yöntemleri

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı/Emsal Karşılaştırma”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- 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 örnekler için verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler:

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmada;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı,
- Projenin tamamlanması durumunda Pazar değerinin tespitinde yine Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (ofis, depo) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Pera GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak kat irtifakı kurulmuş olan bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı proje üzerindeki m² cetveli üzerinden hesaplanmıştır.

4.11. Değerleme Konusu Taşınmazların Arsa Paylarının Değeri:

4.11.A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değeri:

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu elde edilen veriler üzerinden aşağıda yer alan karşılaştırma tablosuna istinaden değerlendirme konusu parselin birim değeri takdir edilmiştir. Tablodaki emsaller, 4.6.1 numaralı başlıkta yer alan emsaller içerisinde taşınmaza en çok benzerlik gösterdiği düşünülenler olarak seçilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 7
SATIŞ FİYATI		34.800.000	2.300.000	16.000.000	15.000.000
ALAN	47.709,00	18.000	1.770	14.000	6.270
BİRİM M ² DEĞERİ		1.933	1.299	1.143	2.392
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-10%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:2.00	E:1.50	E:1.50	E:2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,60	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
		-20%	0%	0%	-20%
FONKSİYON	Ticaret	Tercihli Ticaret Alanı	Kentsel Çal. Alanı	Konut	Tercihli Ticaret Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
		0%	0%	5%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	-15%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-25%	-15%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.000	967	975	971	1.077
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ = 1.000 TL/M ² X 47.709,00 M ² = 47.709.000 .-TL					

Bu bilgiler ışığında taşınmazların yer aldığı parselin birim değeri 1.000-TL/m² olarak hesaplanmış olup taşınmazın toplam arsa değeri **47.709.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

4.12. Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı:

Bu yöntemde, parsel üzerindeki yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Buradan hareketle yukarıda hesaplanmış olan arsa değerine ilave edilmek üzere parsel üzerindeki inşa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Parsel üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde A blok (Alışveriş Merkezi) tamamlanmış, B, C ve D bloklar (ofis) natamam vaziyette olmak üzere kompleks bir proje mevcuttur. Parsel üzerindeki bu iki farklı fonksiyondaki yapı grubunun inşaat maliyeti hesabı ayrı ayrı yapılmıştır. AVM yapısının yapı ruhsat sınıfı V.A olmasının karşın inşaat alanının içerisinde depo vb nitelikte alanların fazla olması ve konsepti gereği makine teçhizatlarının daha az olması nedeniyle yapı birim maliyeti 1.150-TL/m² olarak kabul edilmiştir. Bu değere aşağıda belirtilen ilave maliyetler eklenmiş ve yaklaşık 4 yıllık yapı için %5 yıpranma payı düşülmüştür. Ofisler için birim maliyet 1.230-TL/m² olarak alınmıştır.

Proje Maliyetinin Analizi	ALIŞVERİŞ MERKEZİ		OFİSLER		TOPLAM
Toplam İnşaat Alanı		107.794,06 m ²		35.843,34 m ²	
İnşaat Birim m ² Değeri (V-A)		1.150 ₺/m ²		1.230 ₺/m ²	
Toplam İnşaat Gideri		123.963.000 ₺		44.087.000 ₺	168.050.000 ₺
Peyzaj Giderleri	1,50%	1.859.000 ₺	3,00%	1.323.000 ₺	3.182.000 ₺
Diğer Proje Giderleri	1,00%	1.240.000 ₺	1,00%	441.000 ₺	1.681.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%	3.719.000 ₺	3,00%	1.323.000 ₺	5.042.000 ₺
Pazarlama ve Diğer Giderler	0,00%	0 ₺	3,00%	1.323.000 ₺	1.323.000 ₺
Amortisman	5,00%	-6.539.000 ₺	0,00%	0 ₺	
Toplam Proje İnşaat Gideri		124.242.000 ₺		48.497.000 ₺	172.739.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	100,0%	124.242.000 ₺	3,20%	1.552.000 ₺	125.794.000 ₺
Kalan İnşaat Maliyeti	0,00%	0 ₺	96,80%	46.945.000 ₺	46.945.000 ₺

Tablo-7 : Maliyet Yöntemine Göre Proje Toplam ve Gerçekleşmiş Maliyetin Hesaplanması

Projenin Mevcut Duruma Esas Değeri

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat tamamlanma oranı yükleniciden alınan bilgi ve yerinde yapılan incelemeler sonucu A blok AVM yapısı için %100,00, B, C ve D blok ofis yapıları için ise yaklaşık %3,20 olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen ve gerçekleşmiş maliyetlerine ilişkin hesaplamalar yukarıda yer almaktadır. Bu bilgiler ışığında taşınmazın mevcut duruma esas toplam değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

ARSA TOPLAM DEĞERİ	47.709.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	125.794.000 .-TL
MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞER	173.503.000 .-TL

Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler ve henüz inşa edilmemiş kısımların hesaplanan maliyetleri göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat maliyetlerine ilişkin kabul ve projeksiyonlar *Parsel üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri* başlığında detaylı olarak anlatılmıştır. Henüz inşa edilmemiş bölümlere ilişkin yapılan maliyet hesaplamalarında, yapı ruhsatı alınmış ve inşaatı henüz tamamlanmamış bölümler dikkate alınmıştır. Projelerde değişiklik yapılması durumunda öngörülen inşaat maliyetleri de değişecektir.

ARSA TOPLAM DEĞERİ	47.709.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	125.794.000 .-TL
KALAN (GERÇEKLEŞMEMİŞ) YATIRIM MALİYETLERİ	46.945.000 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ	220.448.000 .-TL

Maliyet Yöntemine Göre Elde Edilen Değerlerin Ayırıştırılması

Yukarıda yapılan hesaplamalarda taşınmazın toplam değeri takdir edilmiş olup, AVM projesi ve ofis projesine ilişkin arsa paylarının ve mevcut duruma esas değerlerin ayırıştırılmış hali aşağıdaki gibidir.

Arsa Değerlerinin Ayırıştırılması

Değerleme konusu A Blok 1 nolu bağımsız bölüm Alışveriş Merkezi yapısını oluşturmakta olup arsa payı kat irtifakına göre 35736/47709, Ofis projesinde yer alan 266 adet bağımsız bölümün toplam arsa payı ise 11973/47709 dur. Bu bilgiler ışığında takdir edilmiş olan arsa değeri aşağıdaki şekilde ayırıştırılmıştır.

AVM Kısmı için Arsa Payı Değeri	1.000 TL/M ²	X	35.736,00 M ²	=	35.736.000 .-TL
Ofis Projesi İçin Arsa Payı Değeri	1.000 TL/M ²	X	11.973,00 M ²	=	11.973.000 .-TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ			47.709,00 M ²		47.709.000 .-TL

Mevcut Duruma Esas Değerlerinin Ayırıştırılması

Ayırıştırılmış arsa değerlerine yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış İnşaat Yatırımlarını değerleri ilave edilerek bulunan ayırıştırılmış mevcut duruma esas proje değeri aşağıdaki gibidir;

AVM Kısmı için Arsa Payı Değeri	1.000 TL/M ²	X	35.736,00 M ²	=	35.736.000 .-TL
AVM İnşai Yatırımlar Değeri	1.150 TL/M ²	X	107.794,06 M ²	=	123.963.000 .-TL
AVM Diğer Maliyetler	~63,3 TL/M ²	X	107.794,06 M ²	=	6.818.000 .-TL
Amortisman (%5)	~-60,7 TL/M ²	X	107.794,06 M ²	=	-6.539.000 .-TL
AVM TOPLAM DEĞERİ					159.978.000 .-TL

Ofis Kısmı için Arsa Payı Değeri	1.000 TL/M ²	X	11.973,00 M ²	=	11.973.000 .-TL
Ofis İnşai Yatırımlar Değeri	~43 TL/M ²	X	35.843,34 M ²	=	1.552.000 .-TL
OFİS TOPLAM DEĞERİ					13.525.000 .-TL

*Ofis binalarının toplam inşaat alanı 35.843,34 m², öngörülen birim maliyet 1.230-TL/m² + diğer maliyetler = 1.353-TL/m² olarak hesaplanmış olup toplam öngörülen maliyet 48.497.000-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat seviyesi %3,20 olarak kabul edilen projenin gerçekleşmiş maliyeti 1.552.000-TL olarak hesaplanır. Bu değer ruhsat alanına bölünmesi ruhsat alanı üzerinden ile 43-TL/m² gerçekleşmiş birim maliyet hesaplanmıştır.

4.13. Nakit / Gelir Akımları Analizi:

Parsel üzerinde mevcut ve faal durumda olan alışveriş merkezi ile inşa edilip satılması planlanan ofis projesi için ayrı iki nakit akımı tablosu düzenlenmiş olup her bir projeksiyon ayrı bir başlıkta ele alınmış ve sonrasında birleştirilmiştir.

Ofis Projesine İlişkin İndirgenmiş Nakit Akımları Projeksiyonu

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere mimari projesinden alınan brüt alanları dikkate alınmış olup hesaplama bölümünde toplam satılabilir brüt alanı üzerinden değer takdir edilmiştir.

Genel Kabuller

- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme Oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

Projeye ilişkin Kabul ve Varsayımlar

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edileceği planan proje 4 bloktan oluşmakta olup A blok Alışveriş Merkezi tamamlanmış ve faaliyettedir. Değerlemede alışveriş merkezi kısmı dikkate alınmamış olup inşaatına yeni başlanmış veya başlanmamış olan 3 adet Ofis bloğu için projeksiyon yapılmıştır. Değerlemeye konu olan taşınmazlar B, C ve D bloklarda yer alan toplam 266 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin brüt alanları satışa esas alan olarak kabul edilmiştir. Bu alanlara ortak alanlar dahil değildir. Bu bilgiye istinaden taşınmazların satılabilir brüt alanları toplamı 25.776,58 m²'dir. İnşaat alanı ise yapı ruhsatlarına istinaden 35.843,34 m² olarak alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden satılabilir brüt alan üzerinden bağımsız bölümlerin satışlarının yıllara göre dağılımı Gelirler hanesinde gösterilmiştir.
- Yıllara göre 2016, 2017, 2018 ve 2019 yılları için satış fiyatı artış oranı % 10 olarak tahmin edilmiştir. Değerler ortalama değer olarak kullanıldığından ilk yıl için yıl ortası düzeltmesi olacak şekilde %5 artış oranı kullanılmıştır.
- Projenin 2015 yılında inşaatına başlanmış olması ve yaklaşık %3,2 (yaklaşık 1.552.000 ₺ olarak hesaplanmıştır) dolayında inşaat seviyesinde olması nedeniyle maliyet hesaplamaları kalan maliyet (46.945.000 ₺) üzerinden yapılmıştır. dönem geçmiş dönem olarak adlandırılmış ve indirgeme yapılmamıştır. Maliyet hesapları bir önceki maddede (4.12) tablo halinde gösterilmiştir.
- Yıllara göre proje tamamlanma oranları 2016 yılı için % 50, 2017 yılı için % 35, 2018 yılı için % 15 olarak öngörülmüştür.
- Yıllara göre 2016, 2017, 2018 ve 2019 yılları için maliyet artış oranı % 8 olarak tahmin edilmiştir. Değerler ortalama değer olarak kullanıldığından ilk yıl için yıl ortası düzeltmesi olacak şekilde %5 artış oranı kullanılmıştır.
- İnşaat maliyetlerinin %35 oranında girişimci karı oluşacağı öngörülmüştür. Oluşan bu değer nakit akışlarına eksi olarak yazılmıştır.

Bu bilgiler ışığında hazırlanmış indirgenmiş nakit Akımları Tablosu (Discounted Cash-Flow) aşağıdaki gibidir.

Yıllar		2016	2017	2018	2019	TOPLAM
Satılabilir Brüt Alan (m ²)		25.776,58				
Ortalama Brüt Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		3100				
Gelirler						
Satış Fiyatı Artışı		5%	10%	10%	10%	
Satışların Yıllara dağılımı (%)		40%	30%	20%	10%	
Yıllara Yaygın Ortalam Birim Fiyatlar		3.255 ₺/m ²	3.581 ₺/m ²	3.939 ₺/m ²	4.332 ₺/m ²	
Satış Geliri		33.561.107,16	27.687.913,41	20.304.469,83	11.167.458,41	92.720.948,81 TL
Giderler						
Maliyet Artış Oranı		4%	8%	8%	8%	
Tamamlanma Oranı*	100,0%	50,0%	35%	15%	0%	
Yıllara Göre İnşaat Harcaması		24.411.400,00	17.745.210,00	7.605.090,00	0,00	49.761.700,00 TL
Girişimci Karı (%25)	35%	8.543.990,00	6.210.823,50	2.661.781,50	0,00	17.416.595,00 TL
Net Nakit Akışları		605.717,16	3.731.879,91	10.037.598,33	11.167.458,41	25.542.653,81 TL

Tablodaki verilerin %10,50 olarak belirlenmiş olan indirgeme oranı ile indirgenmesi sonucu projenin mevcut durum değeri, proje hasılatının toplam değeri ve hasılatın toplam bugünkü değeri bilgilerine ulaşılmış olup bu bilgiler aşağıdaki gibidir.

İndirgeme Oranı (Discount Rate)	10,50%
Net Bugünkü Proje Değeri (NPV)	18.534.000,00 ₺
Projenin Toplam Hasılat Değeri (FV)	92.721.000,00 ₺
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (PV)	75.587.000,00 ₺

AVM Projesine İlişkin İndirgenmiş Nakit Akımları Projeksiyonu

Parsel üzerinde faal durumda olan alışveriş merkezi için yapılan indirgenmiş nakit akımları tablosunda kullanılan kabul ve varsayımlar aşağıdaki gibidir.

• Gelirlere İlişkin Kabul ve Varsayımlar;

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- *Kiralama işlemleri firma bazında kira ya da kira ve ciro üzerinden alınan yüzde şeklinde yapılmaktadır. Cirodan alınan yüzde oranı ile olan kiralama işlemlerinde kiracı firmanın cirosu kira bedelini önemli bir düzeyde etkileyebilmektedir.*
- *Ayrıca alışveriş merkezi bünyesinde kiosklar da bulunmakta olup, kiosklar sirkülasyon alanlarında yer almaktadır. Bu nedenle kiosk alanlarının arttırılabilmesi mümkündür. Kiosk alanlarından elde edilen kiranın ekstra bir kira geliri olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.*

- Alışveriş merkezlerinde günün ekonomik şartlarına göre kiracılardan alınan kiralarda indirimde gidilebilmekte olup bu durum da kira gelirlerini olumsuz bir şekilde etkileyebilmektedir.
- Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 90 seviyesindedir.

Bölgede taşınmaza emsal nitelikte olabilecek Forum Çamlık AVM de aylık ortalama kira bedellerinin 90-100 –TL/m² aralığında, Teraspark AVM’de ise 40-45 TL/m² aralığında olduğu bilgisine yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu ulaşılmıştır. Forum çamlık AVM taşınmaza göre çok daha merkezi lokasyonda ve yüksek sirkülasyonlu bir avm olduğu bilinmekte olup kira değerlerinin taşınmaza göre daha fazla olacağı düşünülmektedir. Teraspark AVM ise outlet konseptli benzer şekilde şehrin merkezinden biraz uzak konumda bir alışveriş merkezidir Bu nedenle kira değerlerinin yakın olması beklenmektedir. Değerleme konusu Sümerpark AVM’de kiralanabilir alanın büyük bölümünü lokomotif mağaza niteliğindeki Hipermarket alanın oluşturması nedeniyle (bu tür lokomotif genelde mağazalar kira skalasının en altından kira ödemektedir) ortalama kira değerinin Teraspark’a göre biraz daha düşük olabileceği düşünülmektedir.

Bu bilgilerin yanında ülke genelinde benzer nitelikteki alışveriş merkezlerinin kira değerleri de incelendiğinde değerlendirme konusu Sümerpark AVM’nin ortalama aylık kira bedelinin 25-30 TL/m² civarında olması gerektiği kanaatine varılmıştır.

- Alışverişmerkezinin kiralanabilir alanı, mimari projesi üzerinden yapılan hespalamalar ve Pera GYO dan edinilen bilgiler ışığında 35.245,00 m² olarak kabul edilmiştir.
- Doluluk oranı ilk yıl için %90, sonraki yıllar için %95 olarak kabul edilmiştir.
- Aylık ortalama kira değeri 25,00-TL/m² olarak kabul edilmiştir. Kira artış oranı yıllık %6,00 olarak alınmıştır.
- Aylık kira gelirlerinin %3 ‘ü oranında ciro geliri, %2’si oranında diğer gelirlerin (Kiosk, Depo vb) oluşacağı varsayılmıştır.

• Giderlere İlişkin Kabul ve Varsayımlar;

Giderlere ilişkin varsayımlar taşınmazın fiziksel özellikleri, bulunduğu bölgenin özellikleri ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınarak bölgede ve ülke genelinde yer alan faal durumdaki alışveriş merkezlerinden elde edilmiş veriler ile birlikte genel kabul ve teamüller sonucu oluşturulmuştur.

- Ortak alan hizmet giderlerinin (güvenlik, temizlik, vb) yıllık net kira gelirlerinin %2,5 ‘u oranında olacağı varsayılmıştır.
- İşletim Hizmet Giderlerinin yıllık net kira gelirinin %3,00 oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Yıllık gelirlerden her yıl %2,00 oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bunların dışında kira gelirlerinin %0,50’i oranında öngörülemez diğer giderler oluşacağı varsayılmıştır.

Uç değer (artık değer) hesabı için kapitalizasyon oranı %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Bu bilgiler ışığında hazırlanmış indirgenmiş nakit akımları tablosu aşağıdaki gibidir.

Sümerpark AVM Nakit Akışları											
İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY)	25,00										
YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)	6,00%										
TOPLAM MAĞAZA ADEDİ	70										
TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m²)	35.245,00										
Kap. Oranı	7%										
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NAKİT GİRİŞLERİ(MAĞAZA)											
Doluluk Oranı	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kiralanın Brüt Alan	31.721	33.483	33.483	33.483	33.483	33.483	33.483	33.483	33.483	33.483	33.483
Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ort)	300	318	337	357	379	401	426	451	478	507	
Kiralama Gelirleri	77.253.949 ₺	9.516.150 ₺	10.647.515 ₺	11.286.365 ₺	11.963.547 ₺	12.681.360 ₺	13.442.242 ₺	14.248.776 ₺	15.103.703 ₺	16.009.925 ₺	16.970.520 ₺
Ciro Gelirler	3,00%	285.485	319.425	338.591	358.906	380.441	403.267	427.463	453.111	480.298	509.116
Diğer Gelirler	2,00%	190.323	212.950	225.727	239.271	253.627	268.845	284.976	302.074	320.198	339.410
Toplam	3.862.697 ₺	475.808 ₺	532.376 ₺	564.318 ₺	598.177 ₺	634.068 ₺	672.112 ₺	712.439 ₺	755.185 ₺	800.496 ₺	848.526 ₺
											243.463.332
NAKİT ÇIKIŞLARI											
Ortak Alan Giderleri	2,50%	237.904	233.146	228.483	228.483	228.483	228.483	228.483	228.483	228.483	228.483
İşletim Hizmet Gideri	3,00%	285.485	285.485	285.485	285.485	285.485	285.485	285.485	285.485	285.485	285.485
Yenileme Fonu	2,00%	190.323	190.323	190.323	190.323	190.323	190.323	190.323	190.323	190.323	190.323
Diğer Giderler	0,05%	4.758	72.323	72.323	72.323	72.323	72.323	72.323	72.323	72.323	72.323
TOPLAM	4.722.948 ₺	718.469 ₺	781.276 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺	776.613 ₺
Nakit Akım		9.273.488 ₺	10.398.614 ₺	11.074.070 ₺	11.785.111 ₺	12.538.815 ₺	13.337.741 ₺	14.184.602 ₺	15.082.275 ₺	16.033.808 ₺	260.505.765 ₺
Net Bugünkü Değer (NPV)	170.259.352 ₺	164.306.506 ₺	158.617.633 ₺								
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%								

Gelir Yöntemi İle Elde Edilen Verilerin Analizi

İki ayrı projeksiyon sonucu elde edilen verilerin bir araya getirilmesi ile projenin mevcut duruma esas değeri ve tamamlanması halinde net bugünkü değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

	OFİSLER	AVM	TOPLAM
İndirgeme Oranı (Discount Rate)	10,50%	10,50%	10,50%
Net Bugünkü Proje Değeri (NPV)	18.534.000,00 ₺	164.307.000,00 ₺	182.841.000,00 ₺
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (PV)	75.587.000,00 ₺	164.307.000,00 ₺	239.894.000,00 ₺

Geliştirilmiş arsa değeri hesaplaması;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DEĞERİ	182.841.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	125.794.000 .-TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE (GELİŞTİRİLMİŞ) ARSA DEĞERİ	57.047.000 .-TL

Sonuç olarak **gelir yöntemi** ile 6226 ada 1 Parsel numaralı arsa üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi ve Ofis projesinin;

Geliştirilmiş Arsa Değeri; 57.047.000-TL,

Mevcut Duruma Esas Toplam Değeri 182.841.000-TL,

Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri ise 239.894.000-TL ,

olarak hesaplanmıştır.

4.14. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi:

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2014 tarihli yazısında A blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerindeki ipotekle ilişkin açıklama aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

"Mülkiyeti Şirketimize ait olan "Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisindeki 47.709 m² yüzölçümlü 1 parselde kayıtlı olan 4 katlı betonarme alışveriş merkezi" ("Taşınmaz") üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 35.000.000,-TL tutarında % 27 değişken faizli 03.05.2013 tarih ve 15758 yevmiye numarası ile ipotek kaydı ("İpotek") bulunmaktadır.

Söz konusu İpotek, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 30. maddesinde belirtilen düzenlemeye uygun olarak Taşınmaz üzerinde inşa edilecek alışveriş merkezinin finansmanını teminen tesis edilmiştir. İpotek, Şirketimizin Türkiye İş Bankası ile imzaladığı 23.000.000 TL tutarında genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesinin teminatı olarak Taşınmaz üzerine şerh edilmiştir. Tebliğin konuyla ilgili maddesi aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. "

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.12.2015 tarihli yazısında B, C ve D bloklardaki tüm bağımsız bölümler üzerindeki müşterek ipotekle ilişkin açıklama aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

"Mülkiyeti Şirketimize ait olan "Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisindeki 47.709 m² yüzölçümlü 1 parselde kayıtlı olan B,C ve D Blok Bağımsız Bölümleri" ("Taşınmaz") üzerinde Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden 36.000.000,-TL tutarında % 24,24 değişken faizli 01.09.2015 tarih ve 22681 yevmiye numarası ile ipotek kaydı ("İpotek") bulunmaktadır.

Söz konusu İpotek, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 30. maddesinde belirtilen düzenlemeye uygun olarak Taşınmaz üzerinde inşa edilecek alışveriş merkezinin finansmanını teminen tesis edilmiştir. İpotek, Şirketimizin Odea Bank A.Ş. ile imzaladığı 18.000.000 TL tutarında genel nakdi ve gayrinakdi kredi sözleşmesinin teminatı olarak Taşınmaz üzerine şerh edilmiştir. Tebliğin konuyla ilgili maddesi aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. "

Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.15. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi:

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının alışveriş merkezi ve ofis kullanımı olduğu görülmüştür.

4.16. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulmuş olması nedeniyle herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****5.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri:****5.1.1. Mevcut Duruma Esas Proje Değeri**

Kullanılan farklı yöntemlere göre, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut duruma esas proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur;

Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı	Gelir İndirgeme Yaklaşımı
173.503.000-TL	182.841.000-TL

Elde edilen sonuçların birbirine yakın olduğu gözlemlenmiş olup 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 faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemiyle bulunan değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde kısmen tamamlanmış kısmen inşa halinde olan toplam 267 adet taşınmazın taşınmazın mevcut duruma esas nihai pazar değeri için **173.503.000,-TL** takdir edilmiştir.

5.1.2. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri

Kullanılan farklı yöntemlere göre, değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki bugünkü değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur;

Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı	Gelir İndirgeme Yaklaşımı
220.448.000	239.894.000

Elde edilen sonuçların birbirine yakın olduğu gözlemlenmiş olup, değerlendirme konusu taşınmaz tamamlandığında kullanım niteliği açısından gelir getirme potansiyeline sahip olduğundan Gelir İndirgeme yöntemi ile elde edilen değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde kısmen tamamlanmış kısmen inşa halinde olan toplam 267 adet taşınmazın taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için **239.894.000,-TL** takdir edilmiştir.

5.1.3. Projenin Arsa Değeri

Kullanılan farklı yöntemlere göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur;

Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Gelir İndirgeme Yaklaşımı
47.709.000	57.047.000

Projenin Arsa Değeri için yalnızca Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmış olup Gelir Yöntemi ile ise geliştirilmiş arsa değeri hesaplaması yapılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde kısmen tamamlanmış kısmen inşa halinde olan toplam 267 adet taşınmazın taşınmazın mevcut duruma esas arsa değeri için **47.709.000,-TL** takdir edilmiştir.

5.2. SPK Formatındaki Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri:

Değerleme raporunda cevap verilmeyen madde bulunmamaktadır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş:

- * Mülkiyet Değişikliği: Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir.
- * İmar Durumu: Merkezefendi İlçe Belediyesi'nde yapılan incelemede imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.
- * Mahkeme Kararı: Denizli İdare Mahkemesi'nin 2007/827 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Türk Mühendis ve Mimamlar Odaları Birliği'nin Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığını davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan değişikliğine dair kararın iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi tarafından yapılan değişikliğine dair Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, mahkeme tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Davacı "karar düzeltme" isteminde bulunmuş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiştir.
- * Mahkeme Kararı: Denizli İdare Mahkemesi'nin 2010/266 E., Danıştay 6.Daire 2012/1597 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Muhammer Gühan'ın Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığını davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan plan değişikliğine dair kararın iptali talebi ile açılan dava evvel davacının ilgili sıfatının bulunmaması nedeni ile reddedilmiş, karar Danıştay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. İnceleme sonuçlanmış olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebi reddedilmiştir.

**** Değerlendirme:** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 6226 ada 1 nolu parsel, 612 ada 7 nolu parselin imar uygulamasından oluşmuştur. Taşınmazların imar durumu ile ilgili olumsuz yönde kesinleşmiş bir karar bulunmaması nedeniyle bu durumun taşınmazlar için bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş:

* 28.03.2013 Tarih 28660 Numaralı Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği 22. Madde b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmektedir.

* Her ne kadar proje bünyesindeki A blok Alışveriş Merkezi için yapı kullanım izin belgesi alınmış olsa da değerlemeye konu olan B, C ve D bloklarda yer alan 266 adet bağımsız bölümün yapı ruhsatlarının alınmış olması fakat inşaat işlerinin devam etmesi ve ye henüz başlanmamış olması ve henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olmasından dolayı rapor konusu taşınmaz proje kapsamında değerlendirilmiştir.

* Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

* İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, yakın çevresinin teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, arsa yüzölçümü, imar durumu özellikleri, arsa üzerinde bulunan binaların toplam inşaat alanı, ruhsat ve iskan durumu, malzeme ve işçilik kalitesi, bağımsız bölümlerin pazarlanan kullanım alanları, iç mekan özellikleri, bitmişlik oranları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. A blok 1 nolu bağımsız bölüm olan alışveriş merkezi tamamlanmış ve faal durumda iken diğer 266 adet bağımsız bölümün inşaatına yeni başlanmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu 6226 ada 1 Parsel üzerinde yer alan 267 adet Bağımsız Bölümün **Mevcut Duruma Esas Proje Değeri** için;

173.503.000,-TL (YüzyetmişüçmilyonbeşyüzüçbinTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(173.503.000,-TL \div 2,9128 TL/USD (*) \cong 59.565.710,-USD)$

Taşınmazların KDV dâhil toplam Mevcut Durum Proje Değeri 204.733.540,-TL'dir.

Ayrıca 6226 ada 1 Parseldeki 266 adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumunda Bugünkü Anahtar Teslim Değerleri Toplamı için

79.997.000,-TL (Yetmişdokuzmilyondokuzyüzdoksanyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(79.997.000,-TL \div 2,9128 TL/USD (*) \cong 27.463.952,-USD)$

Taşınmazların KDV dâhil toplam Anahtar Teslim Bugünkü değeri 94.396.460,-TL'dir.

***Bağımsız bölüm bazında değerler liste halinde Ek.1' de sunulmuştur.**

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



NOTLAR:

- İş bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin isteği doğrultusunda düzenlenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.
- 31.12.2015 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.9076.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.9128.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- İşbu rapor 3 nüsha halinde düzenlenmiş olup, iki nüshası müşteriye tevdi edilmiş ve diğer nüshası şirketimizde muhafaza edilmektedir.
- Anılan raporun ücreti herhangi bir ön koşula bağlanmamış olup, müşteri ile yapılan 07.12.2015 tarihli sözleşmeye dayanmaktadır.

Raporu Hazırlayan
Serdar ETİK
Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402403

Raporu Onaylayan
Esra BAŞÇINAR
İnşaat Müh.-Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkezi: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy Mah. 177 037 5331 Tic. Sic. No:783439
www.bilgidegerleme.com

7. EKLER

- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Listesi
- Fotoğraflar
- Proje, ruhsat, iskân, imar planı örnekleri
- İnşaat Bitmişlik Oranı Tablosu
- Tapu örneği

7.1. Bağımsız Bölüm Bazında Değer Listesi

Blok	B. NO	BULUNDUĞU KAT	HİSSESİ	NİTELİĞİ	MALİKİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞER
B	1	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	22,95	27,52	2.180 ₺	60.000 ₺
B	2	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	24,76	27,91	2.329 ₺	65.000 ₺
B	3	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	25,06	27,96	2.325 ₺	65.000 ₺
B	4	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,49	2.308 ₺	75.000 ₺
B	5	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,44	2.312 ₺	75.000 ₺
B	6	1. BODRUM KAT	35 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	58,94	65,3	1.991 ₺	130.000 ₺
B	7	1. BODRUM KAT	30 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	41,82	50,51	1.980 ₺	100.000 ₺
B	8	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,65	21,85	2.288 ₺	50.000 ₺
B	9	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,42	20,32	2.215 ₺	45.000 ₺
B	10	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,76	20,83	2.160 ₺	45.000 ₺
B	11	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,65	21,81	2.293 ₺	50.000 ₺
B	12	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,42	20,24	2.223 ₺	45.000 ₺
B	13	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,76	20,79	2.165 ₺	45.000 ₺
B	14	1. BODRUM KAT	21 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	16,09	23,04	2.170 ₺	50.000 ₺
B	15	1. BODRUM KAT	21 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	17,88	24,67	2.229 ₺	55.000 ₺
B	16	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	22,95	27,53	2.179 ₺	60.000 ₺
B	17	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	25,09	28,13	2.311 ₺	65.000 ₺
B	18	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	24,72	27,64	2.171 ₺	60.000 ₺
B	19	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,43	2.313 ₺	75.000 ₺
B	20	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,47	2.310 ₺	75.000 ₺
B	21	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	24,72	27,47	2.184 ₺	60.000 ₺
B	22	1. BODRUM KAT	26 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	32,88	37,75	2.252 ₺	85.000 ₺
B	23	ZEMİN KAT	130 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	297,13	338,46	2.644 ₺	895.000 ₺
B	24	1. KAT	81 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	188,74	203,98	2.716 ₺	554.000 ₺
B	25	1. KAT	72 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	164,42	178,97	2.777 ₺	497.000 ₺
B	26	1. KAT	61 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	133,08	143,57	2.918 ₺	419.000 ₺
B	27	2. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.163 ₺	300.000 ₺
B	28	2. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.121 ₺	296.000 ₺



B	29	2. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.282 ₺	128.000 ₺
B	30	2. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.282 ₺	128.000 ₺
B	31	2. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.163 ₺	300.000 ₺
B	32	2. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.216 ₺	305.000 ₺
B	33	2. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.359 ₺	131.000 ₺
B	34	2. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.359 ₺	131.000 ₺
B	35	3. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.237 ₺	307.000 ₺
B	36	3. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.195 ₺	303.000 ₺
B	37	3. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.359 ₺	131.000 ₺
B	38	3. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.359 ₺	131.000 ₺
B	39	3. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.247 ₺	308.000 ₺
B	40	3. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	84,96	94,85	3.300 ₺	313.000 ₺
B	41	3. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.436 ₺	134.000 ₺
B	42	3. KAT	21 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	35,38	39	3.436 ₺	134.000 ₺
B	43	4. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.279 ₺	238.000 ₺
B	44	4. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.114 ₺	237.000 ₺
B	45	4. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.247 ₺	224.000 ₺
B	46	4. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.385 ₺	132.000 ₺
B	47	4. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.385 ₺	132.000 ₺
B	48	4. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.291 ₺	227.000 ₺
B	49	4. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.233 ₺	246.000 ₺
B	50	4. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.334 ₺	242.000 ₺
B	51	4. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	52	4. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	53	5. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.293 ₺	239.000 ₺
B	54	5. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.127 ₺	238.000 ₺
B	55	5. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.247 ₺	224.000 ₺
B	56	5. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.410 ₺	133.000 ₺
B	57	5. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.410 ₺	133.000 ₺
B	58	5. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.305 ₺	228.000 ₺
B	59	5. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.246 ₺	247.000 ₺
B	60	5. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.348 ₺	243.000 ₺



B	61	5. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	62	5. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	63	6. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.307 ₺	240.000 ₺
B	64	6. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.141 ₺	239.000 ₺
B	65	6. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.262 ₺	225.000 ₺
B	66	6. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.410 ₺	133.000 ₺
B	67	6. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.410 ₺	133.000 ₺
B	68	6. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.320 ₺	229.000 ₺
B	69	6. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.259 ₺	248.000 ₺
B	70	6. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.362 ₺	244.000 ₺
B	71	6. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	72	6. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	73	7. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.307 ₺	240.000 ₺
B	74	7. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.154 ₺	240.000 ₺
B	75	7. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.276 ₺	226.000 ₺
B	76	7. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.436 ₺	134.000 ₺
B	77	7. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.436 ₺	134.000 ₺
B	78	7. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.320 ₺	229.000 ₺
B	79	7. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.272 ₺	249.000 ₺
B	80	7. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.376 ₺	245.000 ₺
B	81	7. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	82	7. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	83	8. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.320 ₺	241.000 ₺
B	84	8. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.167 ₺	241.000 ₺
B	85	8. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.291 ₺	227.000 ₺
B	86	8. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.436 ₺	134.000 ₺
B	87	8. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.436 ₺	134.000 ₺
B	88	8. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.334 ₺	230.000 ₺
B	89	8. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.285 ₺	250.000 ₺
B	90	8. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.389 ₺	246.000 ₺
B	91	8. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.513 ₺	137.000 ₺
B	92	8. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.513 ₺	137.000 ₺



B	93	9. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.334 ₺	242.000 ₺
B	94	9. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.180 ₺	242.000 ₺
B	95	9. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.305 ₺	228.000 ₺
B	96	9. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	97	9. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	98	9. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.349 ₺	231.000 ₺
B	99	9. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.298 ₺	251.000 ₺
B	100	9. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.403 ₺	247.000 ₺
B	101	9. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.513 ₺	137.000 ₺
B	102	9. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.513 ₺	137.000 ₺
B	103	10. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.348 ₺	243.000 ₺
B	104	10. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.193 ₺	243.000 ₺
B	105	10. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.320 ₺	229.000 ₺
B	106	10. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	107	10. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.462 ₺	135.000 ₺
B	108	10. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.363 ₺	232.000 ₺
B	109	10. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.311 ₺	252.000 ₺
B	110	10. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.417 ₺	248.000 ₺
B	111	10. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.538 ₺	138.000 ₺
B	112	10. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.538 ₺	138.000 ₺
B	113	11. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.362 ₺	244.000 ₺
B	114	11. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.206 ₺	244.000 ₺
B	115	11. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.334 ₺	230.000 ₺
B	116	11. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	117	11. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	118	11. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.378 ₺	233.000 ₺
B	119	11. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.325 ₺	253.000 ₺
B	120	11. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.417 ₺	248.000 ₺
B	121	11. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.538 ₺	138.000 ₺
B	122	11. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.538 ₺	138.000 ₺
B	123	12. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.376 ₺	245.000 ₺
B	124	12. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.219 ₺	245.000 ₺



B	125	12. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.349 ₺	231.000 ₺
B	126	12. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	127	12. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.487 ₺	136.000 ₺
B	128	12. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.392 ₺	234.000 ₺
B	129	12. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.338 ₺	254.000 ₺
B	130	12. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.431 ₺	249.000 ₺
B	131	12. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.564 ₺	139.000 ₺
B	132	12. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.564 ₺	139.000 ₺
B	133	13. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.389 ₺	246.000 ₺
B	134	13. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.233 ₺	246.000 ₺
B	135	13. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.349 ₺	231.000 ₺
B	136	13. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.513 ₺	137.000 ₺
B	137	13. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.513 ₺	137.000 ₺
B	138	13. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.407 ₺	235.000 ₺
B	139	13. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.351 ₺	255.000 ₺
B	140	13. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.444 ₺	250.000 ₺
B	141	13. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.564 ₺	139.000 ₺
B	142	13. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.564 ₺	139.000 ₺
B	143	14. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.403 ₺	247.000 ₺
B	144	14. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	73,35	76,1	3.246 ₺	247.000 ₺
B	145	14. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.363 ₺	232.000 ₺
B	146	14. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.538 ₺	138.000 ₺
B	147	14. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.538 ₺	138.000 ₺
B	148	14. KAT	36 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	63,8	68,98	3.421 ₺	236.000 ₺
B	149	14. KAT	38 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,97	76,1	3.364 ₺	256.000 ₺
B	150	14. KAT	37 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	67,51	72,58	3.458 ₺	251.000 ₺
B	151	14. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.590 ₺	140.000 ₺
B	152	14. KAT	26 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	36,67	39	3.590 ₺	140.000 ₺
B	153	15. KAT	63 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,75	165,19	3.269 ₺	540.000 ₺
B	154	15. KAT	63 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,75	165,19	3.227 ₺	533.000 ₺
B	155	15. KAT	60 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,63	157,76	3.334 ₺	526.000 ₺
B	156	15. KAT	60 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,63	157,76	3.391 ₺	535.000 ₺



B	157	16. KAT	63 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,75	165,19	3.287 ₺	543.000 ₺
B	158	16. KAT	63 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,75	165,19	3.245 ₺	536.000 ₺
B	159	16. KAT	60 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,63	157,76	3.347 ₺	528.000 ₺
B	160	16. KAT	60 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,63	157,76	3.404 ₺	537.000 ₺
B	161	17. KAT	56 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	115,62	129,85	3.011 ₺	391.000 ₺
B	162	17. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,98	77,87	3.339 ₺	260.000 ₺
B	163	17. KAT	55 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	117,24	127,13	3.162 ₺	402.000 ₺
C	1	1. BODRUM KAT	343 / 47709	SPOR SALONU	PERA GYO A.Ş.	993,74	1033,26	1.752 ₺	1.810.000 ₺
C	2	ZEMİN KAT	343 / 47709	ÇOK AMAÇLI SALON	PERA GYO A.Ş.	619,25	700,16	2.299 ₺	1.610.000 ₺
D	1	1. BODRUM KAT	30 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	41,82	50,51	1.980 ₺	100.000 ₺
D	2	1. BODRUM KAT	35 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	58,94	65,28	1.991 ₺	130.000 ₺
D	3	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	25,06	34,42	2.179 ₺	75.000 ₺
D	4	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,47	2.310 ₺	75.000 ₺
D	5	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	25,06	27,94	2.326 ₺	65.000 ₺
D	6	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	24,76	27,91	2.329 ₺	65.000 ₺
D	7	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	22,95	27,52	2.180 ₺	60.000 ₺
D	8	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,65	21,85	2.288 ₺	50.000 ₺
D	9	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,42	20,3	2.217 ₺	45.000 ₺
D	10	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,76	20,83	2.160 ₺	45.000 ₺
D	11	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,65	21,79	2.295 ₺	50.000 ₺
D	12	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,42	20,24	2.223 ₺	45.000 ₺
D	13	1. BODRUM KAT	20 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	18,76	20,79	2.165 ₺	45.000 ₺
D	14	1. BODRUM KAT	21 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	16,09	23,04	2.170 ₺	50.000 ₺
D	15	1. BODRUM KAT	21 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	17,88	24,67	2.229 ₺	55.000 ₺
D	16	1. BODRUM KAT	26 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	32,88	37,75	2.252 ₺	85.000 ₺
D	17	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	24,72	27,47	2.184 ₺	60.000 ₺
D	18	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,47	2.310 ₺	75.000 ₺
D	19	1. BODRUM KAT	24 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	29,36	32,43	2.313 ₺	75.000 ₺
D	20	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	24,72	27,64	2.171 ₺	60.000 ₺
D	21	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	25,09	26,13	2.296 ₺	60.000 ₺
D	22	1. BODRUM KAT	22 / 47709	T. DEPO	PERA GYO A.Ş.	25,12	27,53	2.179 ₺	60.000 ₺
D	23	ZEMİN KAT	125 /	İŞ YERİ	PERA GYO	297,13	338,88	2.656 ₺	900.000 ₺



			47709		A.Ş.				
D	24	1. KAT	81 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	188,74	203,98	2.804 ₺	572.000 ₺
D	25	1. KAT	72 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	164,42	178,97	2.788 ₺	499.000 ₺
D	26	1. KAT	61 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	133,08	143,57	2.821 ₺	405.000 ₺
D	27	2. KAT	62 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	137,95	146,15	3.045 ₺	445.000 ₺
D	28	2. KAT	62 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	137,95	146,15	3.086 ₺	451.000 ₺
D	29	2. KAT	59 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	130,96	138,72	3.136 ₺	435.000 ₺
D	30	2. KAT	59 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	130,96	138,72	3.107 ₺	431.000 ₺
D	31	3. KAT	62 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	137,95	146,15	3.127 ₺	457.000 ₺
D	32	3. KAT	62 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	137,95	146,15	3.161 ₺	462.000 ₺
D	33	3. KAT	59 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	130,96	138,72	3.215 ₺	446.000 ₺
D	34	3. KAT	59 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	130,96	138,72	3.186 ₺	442.000 ₺
D	35	4. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.087 ₺	510.000 ₺
D	36	4. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.124 ₺	516.000 ₺
D	37	4. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.233 ₺	510.000 ₺
D	38	4. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.201 ₺	505.000 ₺
D	39	5. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.099 ₺	512.000 ₺
D	40	5. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.142 ₺	519.000 ₺
D	41	5. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.245 ₺	512.000 ₺
D	42	5. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.214 ₺	507.000 ₺
D	43	6. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.112 ₺	514.000 ₺
D	44	6. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.154 ₺	521.000 ₺
D	45	6. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.258 ₺	514.000 ₺
D	46	6. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.226 ₺	509.000 ₺
D	47	7. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.124 ₺	516.000 ₺
D	48	7. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.166 ₺	523.000 ₺
D	49	7. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.271 ₺	516.000 ₺
D	50	7. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.239 ₺	511.000 ₺
D	51	8. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.136 ₺	518.000 ₺
D	52	8. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.178 ₺	525.000 ₺
D	53	8. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.283 ₺	518.000 ₺
D	54	8. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.258 ₺	514.000 ₺



D	55	9. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.154 ₺	521.000 ₺
D	56	9. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.190 ₺	527.000 ₺
D	57	9. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.296 ₺	520.000 ₺
D	58	9. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.271 ₺	516.000 ₺
D	59	10. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.166 ₺	523.000 ₺
D	60	10. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.202 ₺	529.000 ₺
D	61	10. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.309 ₺	522.000 ₺
D	62	10. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.283 ₺	518.000 ₺
D	63	11. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.178 ₺	525.000 ₺
D	64	11. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.221 ₺	532.000 ₺
D	65	11. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.322 ₺	524.000 ₺
D	66	11. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.296 ₺	520.000 ₺
D	67	12. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.190 ₺	527.000 ₺
D	68	12. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.233 ₺	534.000 ₺
D	69	12. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.334 ₺	526.000 ₺
D	70	12. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.309 ₺	522.000 ₺
D	71	13. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.202 ₺	529.000 ₺
D	72	13. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.245 ₺	536.000 ₺
D	73	13. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.347 ₺	528.000 ₺
D	74	13. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.322 ₺	524.000 ₺
D	75	14. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.214 ₺	531.000 ₺
D	76	14. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.257 ₺	538.000 ₺
D	77	14. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.360 ₺	530.000 ₺
D	78	14. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.334 ₺	526.000 ₺
D	79	15. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.233 ₺	534.000 ₺
D	80	15. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.269 ₺	540.000 ₺
D	81	15. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.372 ₺	532.000 ₺
D	82	15. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.347 ₺	528.000 ₺
D	83	16. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.245 ₺	536.000 ₺
D	84	16. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.281 ₺	542.000 ₺
D	85	16. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.385 ₺	534.000 ₺
D	86	16. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.360 ₺	530.000 ₺



D	87	17. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.257 ₺	538.000 ₺
D	88	17. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.299 ₺	545.000 ₺
D	89	17. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.404 ₺	537.000 ₺
D	90	17. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.372 ₺	532.000 ₺
D	91	18. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.269 ₺	540.000 ₺
D	92	18. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.311 ₺	547.000 ₺
D	93	18. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.417 ₺	539.000 ₺
D	94	18. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.385 ₺	534.000 ₺
D	95	19. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.281 ₺	542.000 ₺
D	96	19. KAT	68 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	155,86	165,19	3.323 ₺	549.000 ₺
D	97	19. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.429 ₺	541.000 ₺
D	98	19. KAT	65 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	148,75	157,76	3.398 ₺	536.000 ₺
D	99	20. KAT	56 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	115,62	129,85	3.080 ₺	400.000 ₺
D	100	20. KAT	39 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	71,98	77,87	3.429 ₺	267.000 ₺
D	101	20. KAT	55 / 47709	İŞ YERİ	PERA GYO A.Ş.	117,24	127,13	3.241 ₺	412.000 ₺
TOPLAM							25776,58		79.997.000 ₺

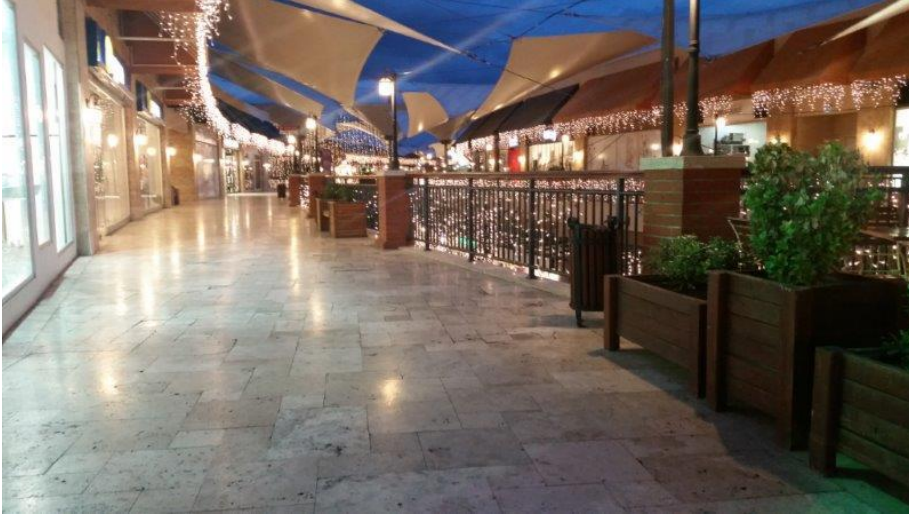
Taşınmazları Gösteren Fotoğraflar





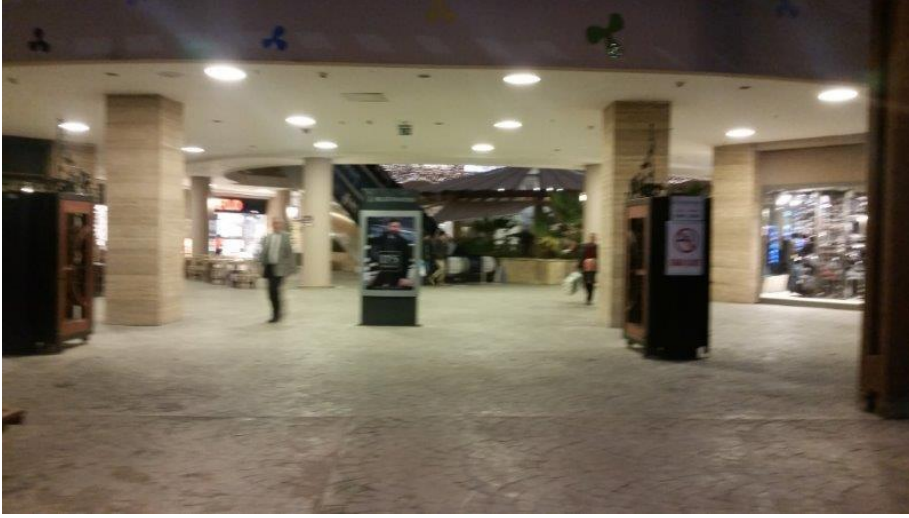














- T-35**
TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEMHURİYET PARSELLERİN ZEMİN KATLARI İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (04.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKÇA BELİRTİLEN BİR HÜKÜM YOKSA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. (09.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
PLAN VE PLAN NOTLARINDA BİNA KÜTLESİ/YAPI NİZAMI/TAKS VE EMSALDEN HİÇBİRİ TANIMLANMAYAN TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERİN MEVCUT ENCÜMENCE ONAYLANMIŞ BİRKAÇ PARSELDEN OLUŞAN KÜTELELERİN BOYU 30 METRE ÜSTÜNDE İSE BİTİŞİK NİZAM, 30 METRE VE ALTINDA İSE AYRIK NİZAMDIR. (11.07.2013 T. VE 438 S.B.M.K.)
- KAKSİEMSAL: 1.60
 - İMAX: SÜRÜŞT
 - BLOK BOYLARI VE YAPILARIN İÇ YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR.
 - BAHÇE ÇEKME MESAFESİNDE SİTE GÜVENLİK VE YÖNETİMİ İLE OTOPARK RAMPALARI YAPILABİLİR.
 - ARSA SINIRINDAN 5 METREYE KADAR ZEMİN KAT ALTINDA BODRUM AÇILABİLİR.
 - OTOPARK VE YAYA YOLLARININ ZEMİNİ ALTINDA YAPILAR ARASINDA OTOPARK BAĞLANTISI VE OTOPARKLAR DÜZENLENEBİLİR.
 - AÇIK OTOPARKLARA AIT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP VB. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN ACMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (06.06.2007 T. VE 281 S.B.M.K.)
 - 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN YAPILAN VE YAPILACAK OLAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA YARSA BİNAYA AIT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE /VEYA İHDAS (İŞLEM) YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ. (10.11.2009 T. VE 852 S.B.M.K.)
 - BELEDİYE SINIRLARI VE MÜCAVİR ALANLARI İÇİNDE, HER TÜRÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT SATIŞ VE LPG İKMAL İSTASYONU" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTİR. (07.01.2010 T. VE 66 S.B.M.K.)
 - PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17 MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK BAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İ FRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR." (B.M.NİN 06.09.2011 T. VE 678 S.B.M.K. İLİ)
 - 10.02.2010 TARİHİ VE 332 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARIYLA; KENT SİLAHINI BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI KONUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYESİNİN BELİRLİDİĞİ KOMİSYON TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. KARARI ALINMIŞTIR.
 - TİCARET ALANINDA ÖN BAHÇE MESAFESİNDE SÖMERBANK TESİSLERİNİ SİNGELEİYEN ANİT MEYDAN VE SERGİ ALANLARI YAPILABİLİR.
 - BELİRTİLMİYEN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

[illegible]

TAPI RUMAH											
1. Nama rumah: _____ 2. Alamat rumah: _____ 3. No. rumah: _____ 4. No. telepon: _____ 5. No. fax: _____ 6. No. email: _____ 7. No. rekening bank: _____ 8. No. rekening lain: _____ 9. No. rekening lain: _____ 10. No. rekening lain: _____		11. Nama pemilik: _____ 12. Nama pemilik: _____ 13. Nama pemilik: _____ 14. Nama pemilik: _____ 15. Nama pemilik: _____ 16. Nama pemilik: _____ 17. Nama pemilik: _____ 18. Nama pemilik: _____ 19. Nama pemilik: _____ 20. Nama pemilik: _____		21. Nama pemilik: _____ 22. Nama pemilik: _____ 23. Nama pemilik: _____ 24. Nama pemilik: _____ 25. Nama pemilik: _____ 26. Nama pemilik: _____ 27. Nama pemilik: _____ 28. Nama pemilik: _____ 29. Nama pemilik: _____ 30. Nama pemilik: _____		31. Nama pemilik: _____ 32. Nama pemilik: _____ 33. Nama pemilik: _____ 34. Nama pemilik: _____ 35. Nama pemilik: _____ 36. Nama pemilik: _____ 37. Nama pemilik: _____ 38. Nama pemilik: _____ 39. Nama pemilik: _____ 40. Nama pemilik: _____		41. Nama pemilik: _____ 42. Nama pemilik: _____ 43. Nama pemilik: _____ 44. Nama pemilik: _____ 45. Nama pemilik: _____ 46. Nama pemilik: _____ 47. Nama pemilik: _____ 48. Nama pemilik: _____ 49. Nama pemilik: _____ 50. Nama pemilik: _____		51. Nama pemilik: _____ 52. Nama pemilik: _____ 53. Nama pemilik: _____ 54. Nama pemilik: _____ 55. Nama pemilik: _____ 56. Nama pemilik: _____ 57. Nama pemilik: _____ 58. Nama pemilik: _____ 59. Nama pemilik: _____ 60. Nama pemilik: _____	
61. Nama pemilik: _____ 62. Nama pemilik: _____ 63. Nama pemilik: _____ 64. Nama pemilik: _____ 65. Nama pemilik: _____ 66. Nama pemilik: _____ 67. Nama pemilik: _____ 68. Nama pemilik: _____ 69. Nama pemilik: _____ 70. Nama pemilik: _____											
71. Nama pemilik: _____ 72. Nama pemilik: _____ 73. Nama pemilik: _____ 74. Nama pemilik: _____ 75. Nama pemilik: _____ 76. Nama pemilik: _____ 77. Nama pemilik: _____ 78. Nama pemilik: _____ 79. Nama pemilik: _____ 80. Nama pemilik: _____											
81. Nama pemilik: _____ 82. Nama pemilik: _____ 83. Nama pemilik: _____ 84. Nama pemilik: _____ 85. Nama pemilik: _____ 86. Nama pemilik: _____ 87. Nama pemilik: _____ 88. Nama pemilik: _____ 89. Nama pemilik: _____ 90. Nama pemilik: _____											
91. Nama pemilik: _____ 92. Nama pemilik: _____ 93. Nama pemilik: _____ 94. Nama pemilik: _____ 95. Nama pemilik: _____ 96. Nama pemilik: _____ 97. Nama pemilik: _____ 98. Nama pemilik: _____ 99. Nama pemilik: _____ 100. Nama pemilik: _____											

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



- 83 -

OZL-201500087-rev

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

İnşaat Seviye Tablosu

İMALAT DURUMU		%	Tamamlanma Oranı	kaliğeriferli asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	25%	2,5
	Demir	25	25%	2,5
	Beton	25	25%	2,5
	Tuğla	25	0%	0
ÇATI	Çatı Konstrüksiyon	70	0%	0
	Kaplaması	30	0%	0
KASALAR	Pencere Kasaları	50	0%	0
	Kapı Kasaları	50	0%	0
İÇ SIVA/BOYA	Kaba Sıva	35	0%	0
	İnce Sıva	45	0%	0
	İç Boya	20	0%	0
TESİSAT	Temiz Su Boruları	30	0%	0
	Armatürler	10	0%	0
	Pis Su Boruları	20	0%	0
	Elektrik Boru Ferşi	15	0%	0
	Elektrik Kablo	15	0%	0
	Aksesuar	10	0%	0
YER DÖŞEMESİ ISLAK HACİM DUVAR ve YER KAPLAMALARI	Islak Hacim Yer Kaplaması	30	0%	0
	Şap	20	0%	0
	Diğer (Parke vb.)	20	0%	0
	Fayans (Düvar)	20	0%	0
	Diğer Yer Kaplamaları	10	0%	0
DIŞ SIVA ve KAPLAMASI DEMİR ve DENİZLİK İŞL.	Kaba Sıva	30	0%	0
	İnce Sıva	30	0%	0
	Diş Cephe Kaplama/Boya	10	0%	0
	Balkon Korkulukları	10	0%	0
	Merdiven Korkulukları	10	0%	0
	Denizlikler	10	0%	0
DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	0%	0
	Pencere Kanatları	30	0%	0
	Madeni Aksam	10	0%	0
CAM	Camlar	100	0%	0
KALORİFER İŞL.	Kazan/Kombi Montajı	30	0%	0
	Boru Montajı	30	0%	0
	Radyatör Montajı	40	0%	0
ASANSÖR İŞLERİ	Ray Montajı	30	0%	0
	Kat Kapıları Montajı	20	0%	0
	Makine Dairesi Montajı	30	0%	0
	Kabin Montajı	20	0%	0
DOLAPLAR	Mutfak Dolapları Ve Tezgahı	100	0%	0
GENEL TOPLAM				7,5



Değerleme Uzmanlığı Lisansları


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013 No : 402403

GAYRİMENKUL 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

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için lütfen:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkule Önceki Tarihlerde de Değerleme Yapılmışsa, Bunlara Ait Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz için tarafımızdan daha önce değerlendirilmiştir.