

DEĞERLEME RAPORU
PERA GYO A.Ş.
Merkezefendi / DENİZ
SÜMERPARK AVM VE
SKY CITY OFİS PROJESİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi-No	: 01 Aralık 2018 – 002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 28 Aralık 2018
Rapor No	: 2018/6178
Değerleme Konusu	SkyCity B Blok, Sümer Mahallesi, 2482/2. Sokak, No: 4/1
Gayrimenkullerin Adresi	: Sümer Park AVM, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No: 1 Merkezefendi / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisinde yer alan 47.709 m ² yüz ölçümlü 1 no'lu parselde kayıtlı "4 Bloklı Natamam Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesindeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait gayrimenkuller
Sahibi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Ticaret Alanı E: 1.60 ve H: Serbest
Toplam İnşaa Edilen Alan	: 123.221,91 m ²
Toplam Projelendirilen Alan	: 140.849,99 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin Pera GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının Türk Lirası cinsinden mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin Mevcut Durum İtibariyle Pazar Değeri (Pera GYO A.Ş. hissesi)	158.365.000,-TL	29.844.000,-USD
Taşınmazların Tamamlanması Durumu İtibariyle Pazar Değeri (Pera GYO A.Ş. hissesi)	204.205.000,-TL	38.483.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401223)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.3	UYGUNLUK BEYANI	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	8
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	17
3.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	19
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	25
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	25
3.4.2	Belediye İncelemesi	25
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	26
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	26
4.2	ANA TAŞINMAZIN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	27
4.3	AVM HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	28
4.4	SKYCİTY (B BLOK) HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	30
4.5	HALİHAZIRDA İNŞA EDİLMEMİŞ C BLOK HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	33
4.6	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	38
4.7	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	38
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	39
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	39
5.2	BÖLGE ANALİZİ	46
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	48
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	48
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	53
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	53
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	54

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	55
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	55
8. BÖLÜM	PROJEİNİN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	60
8.1	A (AVM) BLOĞUN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	60
8.1.1	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	62
8.2	B BLOKTA YER ALAN OFİSLERİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	63
	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	63
8.2.1	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	65
8.2	C BLOKTA HENÜZ İNŞA EDİLMEMİ OFİSLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	65
8.3	A, B ve C BLOKTAKİ TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM VE TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ.....	67
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	67
10. BÖLÜM	SONUÇ	68

1. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 21.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 60,43
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Denizli Alışveriş Merkezi - Ofis projesi ve 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin Türk Lirası cinsinden mevcut durumuyla pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
- İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	:	Denizli
İLÇESİ	:	Merkezefendi
MAHALLESİ	:	Sümer
MEVKİİ	:	----
PAFTA NO	:	M22A22B2D
ADA NO	:	6226
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	4 Bloklı Natamam Bina ve Arsası (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	:	47.709 m ²
YEVMIYE NO	:	4736
TARİHİ	:	27.02.2018

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler için kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Proje bünyesinde 325 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla bağımsız bölümlerin bazılarının satışları ve tapu devirleri gerçekleşmiştir. Bu nedenle değerlemede proje bünyesinde Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplamı dikkate alınmıştır. Ayrıca proje bünyesinde bulunan A Blok ve B Blok'un inşaatları tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Aşağıda yapı kullanma izin belgeleri bulunan ve Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin listesi ile inşaatına henüz başlanılmamış ve Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin listesi ayrı ayrı sunulmuştur.

I –İnşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi bulunan bağımsız bölümler

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	NİTELİĞİ	MALİK
A	1	Zemin + 1 Bodrum + 2 Bodrum + 3 Bodrum	35736	47709	Alışveriş Merkezi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	1	2. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

B	2	2. Bodrum	33	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	4	1. Bodrum	21	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	5	1. Bodrum	27	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	6	1. Bodrum	61	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	7	1. Bodrum	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	8	1. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	9	Zemin	64	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	10	Zemin	153	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	11	1	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	12	1	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	13	1	57	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	14	1	93	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	17	2	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	18	2	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	24	3	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	26	3	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	27	3	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	35	4	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	55	6	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	57	6	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	76	8	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	87	9	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	88	9	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	103	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	104	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	108	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	109	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	110	11	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

B	111	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	112	12	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	113	12	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	114	12	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	115	12	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	116	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	117	12	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	118	12	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	119	12	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	120	12	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	145	16	69	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	146	16	67	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	147	16	67	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	148	16	69	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	149	17	56	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	150	17	40	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	151	17	78	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

II – İnşaatına henüz başlanılmamış olan bağımsız bölümler

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	NİTELİĞİ	MALİK
C	1	2. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	2	2. Bodrum	33	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	3	2. Bodrum	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	4	1. Bodrum	20	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	5	1. Bodrum	27	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	6	1. Bodrum	61	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	7	1. Bodrum	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	8	1. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

C	9	Zemin	64	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	10	Zemin	153	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	11	1	47	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	12	1	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	13	1	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	14	1	97	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	15	2	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	16	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	17	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	18	2	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	19	2	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	20	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	21	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	22	2	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	23	3	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	24	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	25	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	26	3	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	27	3	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	28	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	29	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	30	3	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	31	4	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	32	4	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	33	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	34	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	35	4	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	36	4	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178



C	37	4	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	38	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	39	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	40	4	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	41	5	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	42	5	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	43	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	44	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	45	5	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	46	5	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	47	5	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	48	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	49	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	50	5	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	51	6	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	52	6	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	53	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	54	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	55	6	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	56	6	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	57	6	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	58	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	59	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	60	6	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	61	7	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	62	7	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	63	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	64	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

C	65	7	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	66	7	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	67	7	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	68	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	69	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	70	7	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	71	8	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	72	8	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	73	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	74	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	75	8	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	76	8	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	77	8	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	78	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	79	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	80	8	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	81	9	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	82	9	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	83	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	84	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	85	9	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	86	9	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	87	9	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	88	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	89	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	90	9	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	91	10	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	92	10	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

C	93	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	94	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	95	10	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	96	10	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	97	10	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	98	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	99	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	100	10	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	101	11	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	102	11	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	103	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	104	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	105	11	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	106	11	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	107	11	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	108	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	109	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	110	11	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	111	12	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	112	12	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	113	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	114	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	115	12	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	116	12	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	117	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	118	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	119	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	120	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

C	121	13	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	122	13	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	123	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	124	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	125	13	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	126	13	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	127	13	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	128	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	129	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	130	13	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	131	14	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	132	14	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	133	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	134	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	135	14	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	136	14	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	137	14	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	138	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	139	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	140	14	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	141	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	142	15	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	143	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	144	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	145	15	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	146	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	147	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	148	16	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

C	149	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	150	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	151	16	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	152	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	153	17	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	154	17	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	155	17	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	156	17	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	157	17	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	158	17	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	159	18	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	160	18	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	161	18	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	162	18	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	163	18	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	164	18	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	165	19	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	166	19	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	167	19	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	168	19	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	169	19	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	170	19	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	171	20	56	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	172	20	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	173	20	79	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Proje bünyesinde 325 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde değerlendirme tarihi itibarıyla bulunan bağımsız bölümlere ait arsa payları toplamı 44281/47709'dur. Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin toplam hissesine düşen arsa alanı ise $44281/47709 \times 47.709 \text{ m}^2 = \mathbf{44.281 \text{ m}^2}$ olarak hesaplanmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterektir):

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (26.01.2015 tarih ve 2035 yevmiye no ile) (*)
- Yönetim Planı: 19.02.2018 tarihli. (27.02.2018 tarih ve 4736 yevmiye no ile) (*)

Rehinler Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

- A Blok 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde TESCO KİPTA Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi lehine 21.001.560 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no ile) (*)
- A Blok 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde TESCO KİPTA Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi Kira şerhinin süresinin kısaltılmasına yönelik şerh. 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no'lu kira şerhi tadil edilmiştir. (01.11.2010 tarih ve 20844 yevmiye no ile) (*) (**)

(*) Yukarıda belirtilen şerh ve beyanların taşınmazın değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

(**) TESCO KİPTA Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi tarafından kiralanarak hipermarket olarak kullanılan kısım için tapu sicilinde işlenmiştir.

(***) İpoteğe ilişkin açıklama

Pera Gayrimenkul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen 12.12.2018 tarihli ipotek açıklaması aşağıda belirtilmiştir.

Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada, 1 parsel üzerindeki "4 Bloklı Natamam Bina ve Arsası" niteliğindeki Ana gayrimenkul bünyesindeki A Blok'u oluşturan alışveriş merkezi nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan "Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 35.000.000,-TL tutarındaki 03.05.2013 tarih ve 15758 yevmiye no'lu ipotek", Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.

madde kapsamında, yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek tesis edilebilmesi hükmüne uygun olarak, Sümerpark AVM Projesi Finansmanı için yatırım amaçlı kullanılan kredinin ipoteğidir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1)

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi 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 ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 14.12.2018 tarih ve OŞ-1254/5597 sayılı yazısına göre ilgili ipotek Sümerpark AVM projesine ilişkin kullanmış olduğu yatırım kredisinin kısmi refinansmanını teminine yöneliktir.

Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen bir unsur bulunmamaktadır.

Proje bünyesinde bulunan bazı C Blok'un İnşaatı henüz başlamamış olup A ve B Blok'un ise inşaatları tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Proje için kat irtifakı kurulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. maddesinin 1. fıkrasının b bendine göre "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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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." ibaresi yer almaktadır.

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

Bu bilgiler ışığında her ne kadar proje bünyesindeki A ve B Blok için yapı kullanma izin belgesi mevcut olsa da henüz inşaa edilmemiş C Blok nedeniyle kat mülkiyetine geçilememesinden dolayı taşınmazlar proje kapsamında değerlendirilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,
Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Merkezefendi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 01.11.2018 tarih ve 4013 sayılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu 6226 ada 1 parsel 20.07.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sümer-Sevindik (V. Etap) Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

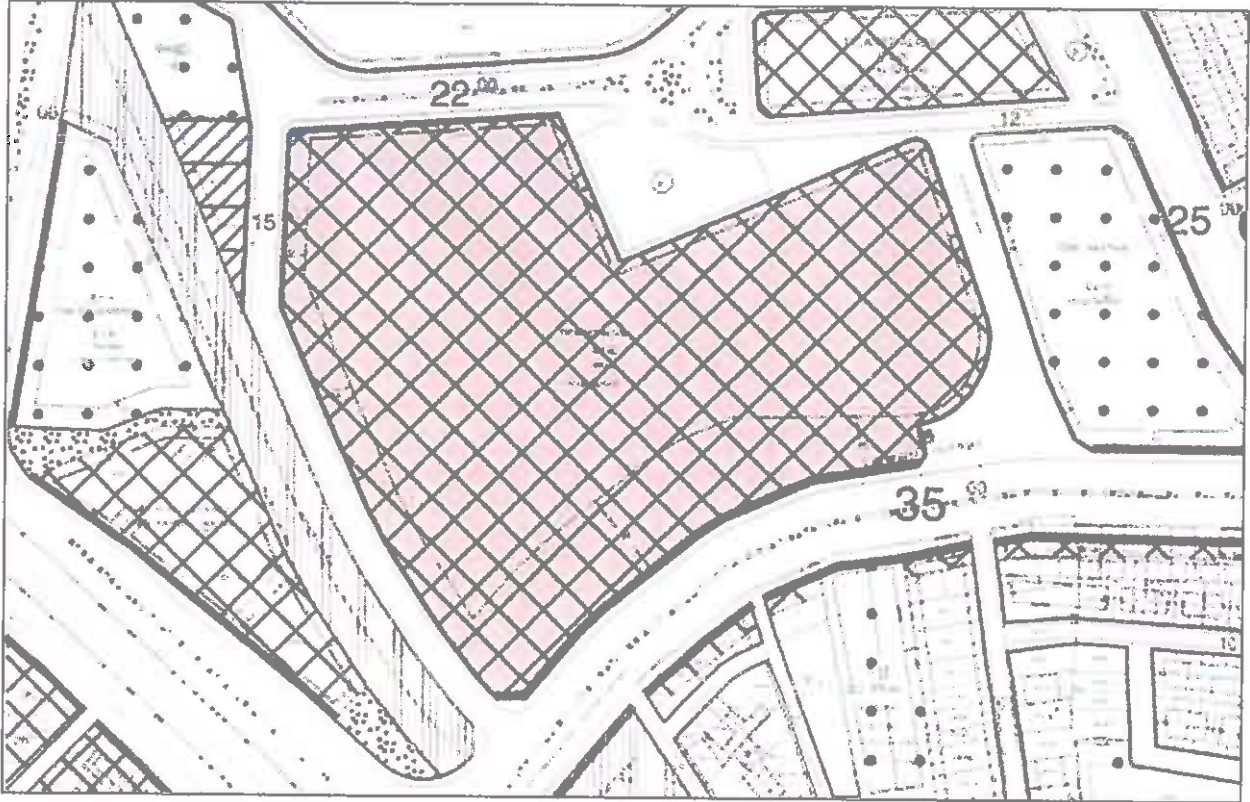
- **Hmax:** Serbest
- **Emsal (E):** 1,60
- **Çekme mesafeleri:** Ön Bahçe: 5 m - 10 m - 15 m - 25 m - 40 m
- Valilik Makamının 22.08.2016 tarih ve 846 sayılı oluru ile oluşturulan sığınak komisyonu raporu doğrultusunda, halkın ihtiyacı için genel sığınak olabilecek yerlerdendir.
- Genel sığınak olarak tespit edilen yerlerde plan değişikliği ve proje tadilatı gibi yapının sığınak olarak belirlenen bölümlerini etkileyen bir değişiklik yapılması halinde, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.
- 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 ayrı nizamdır. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)
- Bir kaç dar parseli mütalaa ederek, daha uygun çözüm yolları bulmak kaydıyla ikili, üçlü veya dördü blok yapılması gereken yerlerde bina kitleleri teşkil etmeye belediye encümeni yetkilidir. (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.



3.3.1 Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Merkezefendi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki gibidir.

A Blok Alışveriş Merkezi									
	BLOK	TARİH	BELGE NO	YAPI SINIFI	BB SAYISI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜZERİ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (M ²)
RUHSAT	A	10.09.2007	848/43	5-A	1	3	3	6	172.647,14
	A	21.05.2009	874/19	5-A	249	3	2	5	136.925
	A	21.10.2009	886/05	5-A	166	3	1	4	107.002
	A	08.03.2010	895/19	5-A	166	3	1	4	107.002
	A	26.11.2010	915/13	5-A	180	3	1	4	107.794,06
	A	15.07.2011	941/04	5-A	1	3	1	4	107.794,06
İSKÂN	A	08.08.2011	991/18	5-A	77	3	1	4	107.794,06

B Blok SkyCity									
	BLOK	TARİH	BELGE NO	YAPI SINIFI	BB SAYISI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜZERİ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (M ²)
RUHSAT	B	21.01.2015	823	5-A	129	2	18	20	15.351,93
	B	17.04.2015	1127	5-A	163	2	18	20	15.351,93
	B	25.08.2015	1667	5-A	163	2	18	20	15.351,93
	B	01.08.2017	1355	5-A	151	2	18	20	15.427,85
İSKÂN	B	08.03.2018	252	5-A	151	2	18	20	15.427,85

Diğer Ruhsatlar									
	BLOK	TARİH	BELGE NO	YAPI SINIFI	BB SAYISI	YOL ALTI KAT SAYISI	YOL ÜZERİ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
RUHSAT	D	21.01.2015	825	5-A	101	2	21	23	17.609,61
	C	21.01.2015	824	5-A	2	2	1	3	2.881,80
	D	22.02.2017	199	5-A	101	2	21	23	17.609,61
	C	22.02.2017	198	5-A	2	2	1	3	2.881,80
	C	01.08.2017	1356	5-A	173	2	21	23	17.828,08

6226 ada 1 parsel için ilk olarak 2007 yılında "alışveriş merkezi" nitelikli yapı için ruhsat alınmış ve inşasına başlanmıştır. Akabinde 2015 yılında B ve D olmak üzere 2 adet ofis bloğu ile iki blok arasında kalan ve C blok olarak adlandırılan bünyesinde spor salonu ve çok amaçlı salon (kamu eğlence binaları) nitelikli 2 adet bağımsız bölümü barındıran blok ilave edilmiştir.

01.08.2017 tarihli B ve C bloklar için düzenlenmiş tadilat ruhsatları ve ekleri mimari projeleri ile kat irtifakı yeniden kurulmuş olup TKGM Web Portal Arşivi'nde incelenen kat irtifakına esas mimari projelerine göre halihazırda parsel üzerinde A (Alışveriş Merkezi), B ve C (ofis blokları) olmak üzere toplam 3 adet blok planlandığı görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemede A ve B blokların inşa edilmiş olduğu, C bloğun halihazırda inşa edilmediği tespit edilmiştir. Son tadilat projesinde eski C Blok olarak adlandırılan bina iptal edilmiştir. Dolayısıyla eski D Blok, yeni C blok olarak tanımlanmıştır.

13.07.2011 tarihli mimari projeye göre A Blok 1 no'lu bağımsız bölümü oluşturan yapının inşaat alanları katlar bazında aşağıda belirtilmiştir.

KAT	ALAN
3. Bodrum kat.....	27.995,68 m ²
2. Bodrum kat.....	26.770,42 m ²
1. Bodrum kat.....	27.255,76 m ²
Zemin kat.....	25.083,90 m ²
Asma kat.....	688,30 m ²
Toplam Alan.....	107.794,06 m²

21.06.2017 tarihli mimari projeye göre B Blok 151 bağımsız bölümü oluşturan yapının ve C Blok 173 adet bağımsız bölümü oluşturan yapının inşaat alanları katlar bazında aşağıda belirtilmiştir.

B BLOK				C BLOK			
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)
2. bodrum	3	923,83	289,97	2. bodrum	3	923,83	289,97
1. bodrum	5	917,15	425,88	1. bodrum	5	917,15	426,38
Zemin	2	1.148,19	510,06	Zemin	2	1.169,73	510,39
1. normal	4	665,76	543,50	1. normal	4	665,43	543,84
2. normal	8	669,76	530,96	2. normal	8	669,76	531,08
3. normal	8	669,76	530,96	3. normal	8	669,76	531,08
4. normal	10	740,59	588,93	4. normal	10	740,59	588,90
5. normal	10	740,59	588,93	5. normal	10	740,59	588,90
6. normal	10	740,59	588,93	6. normal	10	740,59	588,90
7. normal	10	740,59	588,93	7. normal	10	740,59	588,90
8. normal	10	740,59	588,93	8. normal	10	740,59	588,90
9. normal	10	740,59	588,93	9. normal	10	740,59	588,90
10. normal	10	740,59	588,93	10. normal	10	740,59	588,90
11. normal	10	740,59	588,93	11. normal	10	740,59	588,90
12. normal	10	740,59	588,93	12. normal	10	740,59	588,90
13. normal	10	740,59	588,93	13. normal	10	740,59	588,90
14. normal	10	740,59	588,93	14. normal	10	740,59	588,90
15. normal	6	740,59	602,60	15. normal	4	740,59	636,75
16. normal	6	740,59	602,60	16. normal	4	740,59	636,75
17. normal	6	740,59	602,60	17. normal	3	669,76	379,23
18. normal	6	740,59	602,60	18. normal	-	114,76	-
19. normal	6	740,59	602,60	TOPLAM	151	15.427,85	10.963,37
20. normal	3	669,76	379,23				
21. normal	-	114,76	-				
TOPLAM	173	17.628,41	12.701,79				

Taşınmazın dosyasında olumsuz niteliğe sahip bir evrak bulunmamaktadır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz bünyesindeki A Blok'un yapı denetim işleri "Çaybaşı Mahallesi, 1581 Sokak, No: 7/3 DENİZLİ" adresindeki İnci Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, B Blok'un yapı denetim işleri ise "Sırapapılar Mahallesi, Saltak Caddesi, No:57/4 Merkezefendi / DENİZLİ" adresindeki Yönet Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. A ve B

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle bu A ve B bloklarda konumlu taşınmazların yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır. C blokta yer alan taşınmazların yapı Denetim İşleri de "Sırapapılar Mahallesi, Saltak Caddesi, No:57/4 Merkezefendi / DENİZLİ" adresindeki Yönet Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilecek olup henüz C Blok inşaatı başlamamıştır.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlardan A ve B bloklarda yer alan taşınmazlar için yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. C blok için henüz inşaat işleri başlamamış olup sadece yapı ruhsatı bulunmaktadır. Projenin halen tamamlanmamış olması nedeniyle kat mülkiyetine geçilememiştir.

Belediye incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde herhangi bir malik değişiklikleri olmadığı görülmüştür.

Taşınmazın niteliği "4 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi" iken 01.09.2015 tarihinde sunulan tadilat projesi ile kat irtifakı kurulmuş ve ana gayrimenkulün niteliği "4 Blokluk Natamam Bina ve Arsası" olarak değiştirilmiştir. Daha sonra tadilat projesine istinaden kat irtifakı bozularak 27.02.2018 tarihi ve 4736 yevmiye no ile yeniden kat irtifakı kurulmuştur.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde parselin son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.



4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Rapora konu B blokta yer alan ofis nitelikli taşınmazlar; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 2482/2. Sokak, 4/1 dış kapı numaralı Skycity (B Blok) bünyesinde konumlanmaktadır. A Blok Sümerpark AVM ise Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No: 1 posta adreslidir.

Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana arterlerinden olan İzmir Bulvarı üzerinden kuzeybatı (İzmir) istikametinde ilerlenirken sağ taraftan ayrılan Çal Caddesi istikametine dönmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar Çal Caddesi üzerine döndükten sonra sol tarafta yaklaşık 200 metre ileride Sümerpark AVM ve Skycity bünyesinde yer almaktadır.

Bölgede genel olarak küçük sanayi tesisleri ile 3-4 katlı apartman tarzı konut yapılaşmaları hakimdir. Ayrıca taşınmazların yakın çevresinde Sümerpark Evleri, Denizli Tren Garı, Denizli Otogarı ile Akçeşme ve Çal Caddeleri bulunmaktadır.

Taşınmaz Denizli - İzmir Karayolu'na 100 m, Üçgen Meydanı'na 1 km, Çardak Havalimanı'na ise 60 km mesafededir.

Taşınmazlar Merkezefendi Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 ANA TAŞINMAZIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parselin yüzölçümü 47.709 m²'dir.
- Parsel L şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Parsel düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel güneydoğu cepheden 35 metrelik Çal Caddesi'ne, batı cepheden 15 metrelik imar yoluna, kuzey cepheden kısmen 22 metrelik imar yoluna ve kısmen otopark alanına, doğu cepheden ise imar paftasına göre araç trafiğine kapalı yaya yoluna komşudur. Ancak söz konusu yaya yolunun yerinde taşıt yolu olarak açıldığı görülmüştür.
- Parsel sınırları mahallinde belirgin değildir.
- Parselde yapıların dışında kalan alanın büyük bir bölümü saha betonu ile kaplı olup yaklaşık 5.750 m² kısmı peyzaj düzenlemesi yapılmış topraktır. Ayrıca AVM girişlerine doğru uzanan mermer kaplama yaya yolları mevcuttur.
- Ana taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projelerine göre A (Alışveriş Merkezi), B ve C (Ofis Blokları) olmak üzere 3 bloklu olarak planlanmış olup A ve B bloklar inşa edilmiş, hali hazırda C Blok inşa edilmemiştir.
- Proje bünyesindeki blokların inşaat alanları ve inşaatın gerçekleşme oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK ADI	PROJELENDİRİLEN ALAN (m ²)	İNŞAATI TAMAMLANAN ALAN (m ²)	İNŞAATIN GERÇEKLEŞME ORANI
A	107.794,06	107.794,06	% 100
B	15.427,85	15.427,85	% 100
C	17.628,08	-	-
TOPLAM	140.849,99	123.221,91	% 87,50

- Ana taşınmaz bünyesinde tüm bloklar için kat irtifakı kurulmuş olup yapı ruhsatları mevcuttur. Tamamlanmış blokların ise blok bazında yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.
- Bölgede altyapı tamdır.

4.3 AVM HAKKINDA GENEL BİLGİLER

TESİS ADI	: Sümerpark Alışveriş Merkezi
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
TAMAMLANMA TARİHİ	: 08.08.2011 (Yapı kullanma izin belgesi tarihidir.)
AÇILIŞ TARİHİ	: Mart / 2011
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
KAT ADEDİ	: 4 (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 107.794,06 m ² (*)
TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN	: 35.836,65 m ²
TESİSİN DURUMU	: Faal olarak kullanılmaktadır.
DOLULUK ORANI	: % 64
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut (3 adet)
PARATONER	: Mevcut (3 adet yakalama uğlu)
SU DEPOSU	: 500 ton kapasiteli 1 adet betonarme su deposu
HİDROFOR	: Mevcut (1 adet)
TRAFO	: Mevcut (5 adet)
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA - SOĞUTMA TESİSATI	: 1 adet Eransan marka 1200 KW kapasiteli sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı, 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları ile alarm sistemi
ASANSÖR ve YÜRÜYEN MERDİVEN	: 7 adet asansör (3 adet müşteri – 4 adet yük asansörü) 8 adet yürüyen merdiven 6 adet yürüyen bant
SU	: Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	: Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi, elektrikli, dizel ve joker yangın pompaları ve yangın tüpleri

NOVA TD RAPOR NO: 2014/6178

YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
DIŞ CEPHE	:	Isı yalıtımlı akrilik dış cephe boyalı kısmen PVC sandviç panel kaplama (hipermarket cephesi)
PENCERE DOĞRAMALARI	:	Alüminyum
AYDINLATMA	:	Spot, yönetimde kaset tip floresant aydınlatma AVM içinde aplik ve spot, otopark ve teknik kısımlarda floresant aydınlatma elemanları
ÇATI	:	Beton, su ve ısı izolasyonlu, çakış taşı
OTOPARK	:	Kapalı ve otopark mevcut

(*) A Blok 1 no'lu bağımsız bölümün toplam brüt alanıdır.

- o Mimari projeye göre katlardaki fonksiyonu ve inşaat alanına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT	FONKSİYON	İNŞAAT ALANI (m ²)
3. Bodrum	Kapalı otopark, mağazalara ait depolar, sığınak, teknik mahaller (su deposu, asansör makine dairesi, ısıtma merkezi, jeneratörler, yangın kollektör, yangın pompa odası vb.), temizlik odası, mal kabul, mağazalar ve lavabo-WC hacimleri	27.995,68
2. Bodrum	Kapalı otopark, mağazalara ait depolar, sığınak, teknik mahaller (pompa odası, elektrik odası, yangın kollektör, çöp odası vb.), mal kabul, bay-bayan mescit, bay-bayan abdesthane, mağazalar ve lavabo-WC hacimleri	26.770,42
1. Bodrum	AVM girişi, kapalı otopark, mağazalara ait eklenti teraslar, yönetim ofisleri, teknik mahaller, mağazalar ve lavabo-WC hacimleri	27.255,76
Zemin Kat	AVM Girişi, mağazalara ait eklenti teraslar, teknik mahaller, mağazalar, fast-food restaurantlar ve lavabo-WC hacimleri	25.083,90
Asma Kat	Hipermarket bünyesindeki idari / teknik ofisler	688,30
TOPLAM		107.794,06

- Katlar bazında kiralanabilir alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	3.BODRUM (m ²)	2.BODRUM (m ²)	1.BODRUM (m ²)	ZEMİN (m ²)	ASMA (m ²)	TOPLAM (m ²)
DEPO	1.008,64	1.212,53	-	284,92	-	2.506,09
İŞYERİ	155,66	234,05	14.907,54	16.954,23	-	32.251,48
FOODCOURT	-	-	1.043,52	-	-	1.043,52
YIKAMA	-	35,56	-	-	-	35,56
TOPLAM (m²)						35.836,65

- AVM dolaşım alanları sokak / açık hava konseptinde tasarlanmış olup üzeri çelik halat / direk destekli brandalar ile kısmen kapatılmıştır.
- AVM bünyesinde 64 adet depo, 112 adet işyeri, 1 trafo, 1 fırın, 1 pastane, 1 hipermarket ve 1 adet yapı market bulunmaktadır.
- Toplam kiralanabilir alanı **35.836,65 m²** olup kiralanmış olan alan ise 23.050 m²'dir.
- Müşteriden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralanabilir alan (m²) üzerinden % 64'tür.
- Bina dış cephesi, ısı yalıtımlı akrilik dış cephe boyalı ve kısmen PVC sandviç panel kaplama şeklindedir. Mağaza ön cepheleri traverten doğal taş, dekoratif tuğla ve mozaik kaplıdır.
- Binanın mağaza koridor bölümlerinde zeminler kısmen mermer, kısmen taş kaplıdır. Duvarlar yer yer dekoratif kaplama elemanları ile kaplı olup akrilik dış cephe boyalıdır.
- Bina içerisinde demir üzeri ahşap kaplama küpeşterler mevcuttur. Mağaza katları arasında yürüyen merdiven ve yürüyen bant sistemleri bulunmaktadır.
- Otopark bölümlerinde zeminler helikopter beton, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- Binanın dış cephe doğramaları alüminyum veya camekan, iç kapıları ve pencereleri camekan veya alüminyum imalattır.
- Mağazaların iç mekan dekorasyonları kiracı firmaların marka konseptleri doğrultusunda kiracı firma tarafından yapılmaktadır.
- Taşınmazın ana kiracıları arasında Çetinkaya, FLO, Migros, Ebebek, Damat, Tekzen, HD İskender, Burgurking, Penti ve Damat bulunmaktadır.

4.4 SKYCİTY (B BLOK) HAKKINDA GENEL BİLGİLER

TOPLAM İNŞAAT ALANI : 15.427,85 m²

TOPLAM BRÜT BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI : 12.701,80 m²

PERA GYO A.Ş.'NE AİT SATILABİLİR ALAN : 4.265,21 m² (*)

ELEKTRİK : Şebeke

TRAFO : Mevcut

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

SU	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: Mevcut – 4 adet
JENERATÖR	: Mevcut
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
ISITMA / SOĞUTMA	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik kameraları ve elemanları mevcut
PARK YERİ	: Açık ve Kapalı Otopark

(*) Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki 46 adet bağımsız bölümün toplam satış brüt alanıdır.

- o B Blok betonarme yapı tarzında; 2 bodrum, zemin ve 17 normal kat olmak üzere toplam 20 katlı inşa edilmiştir.
- o Bloğun toplam inşaat alanı **15.427,85 m²** dir.
- o Bloğun 2. bodrum katında ortak kullanım alanları ile 3 adet iş yeri, 1. bodrum katında ortak kullanım alanları ile 2 adet ticari depo ve 3 adet iş yeri, zemin katında fuaye ve resepsiyon bölümü ortak kullanım alanları ile 2 adet iş yeri, 1. normal katında 4 adet iş yeri, 2 ve 3. normal katlarında; 8'er adet iş yeri, 4-14. normal katlarında; 10 'ar adet iş yeri, 15 ve 16. normal katlarında; 4'er adet iş yeri, 17. normal katında; 3 adet iş yeri olmak üzere toplam 151 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- o Blok dış cephesi kısmen akrilik dış cephe boyalı kısmen cam giydirmedir.
- o B Blokta değerlemesi yapılacak olan bağımsız bölümlerin bilgileri aşağıdaki gibidir.

BULUNDUĞU KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	KAPALI ALAN (m ²)	GENEL BRÜT TOPLAM (m ²)
2. Bodrum Kat	1	İşyeri	126.63	136.18	165.16
2. Bodrum Kat	2	İşyeri	57.34	61.06	90.04
1. Bodrum Kat	4	Ticari Depo	24.82	27.9	56.88
1. Bodrum Kat	5	Ticari Depo	39.26	43.48	72.46
1. Bodrum Kat	6	İşyeri	128.71	139.33	168.31
1. Bodrum Kat	7	İşyeri	74.06	78	106.98
1. Bodrum Kat	8	İşyeri	127.04	137.67	166.65
Zemin Kat	9	İşyeri	127.28	135.77	164.75
Zemin Kat	10	İşyeri	349.88	374.62	403.60
1. Kat	11	İşyeri	88.43	97.06	126.04

1. Kat	12	İşyeri	74.18	78	106.98
1. Kat	13	İşyeri	123.07	134.3	163.28
1. Kat	14	İşyeri	217.45	234.48	263.46
2. Kat	17	İşyeri	36.47	39	67.98
2. Kat	18	İşyeri	87.29	93.88	122.86
3. Kat	24	İşyeri	36.42	39	67.98
3. Kat	26	İşyeri	87.29	93.88	122.86
3. Kat	27	İşyeri	87.29	93.66	122.64
4. Kat	35	İşyeri	64.23	68.02	97.00
6. Kat	55	İşyeri	64.23	68.02	97.00
6. Kat	57	İşyeri	67.94	71.88	100.86
8. Kat	76	İşyeri	71.17	76.49	105.47
9. Kat	87	İşyeri	67.94	71.88	100.86
9. Kat	88	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	103	İşyeri	36.42	39	67.98
11. Kat	104	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	108	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	109	İşyeri	36.42	39	67.98
11. Kat	110	İşyeri	67.98	71.77	100.75
12. Kat	111	İşyeri	71.17	76.72	105.70
12. Kat	112	İşyeri	64.3	68.02	97.00
12. Kat	113	İşyeri	36.42	39	67.98
12. Kat	114	İşyeri	36.47	39	67.98
12. Kat	115	İşyeri	64.23	68.02	97.00
12. Kat	116	İşyeri	71.17	76.49	105.47
12. Kat	117	İşyeri	67.94	71.88	100.86
12. Kat	118	İşyeri	36.47	39	67.98
12. Kat	119	İşyeri	36.42	39	67.98
12. Kat	120	İşyeri	67.98	71.77	100.75
16. Kat	145	İşyeri	155.33	163.01	191.99
16. Kat	146	İşyeri	148.02	155.83	184.81
16. Kat	147	İşyeri	148.02	155.6	184.58
16. Kat	148	İşyeri	155.33	162.31	191.29
17. Kat	149	İşyeri	114.2	123.11	152.09
17. Kat	150	İşyeri	74.17	78	106.98
17. Kat	151	İşyeri	166.91	178.12	207.10
TOPLAM			3993.2	4265.21	5598.47

- Ofis ve dükkanların iç tefrişat özellikleri benzer olup zeminler beton, duvarlar beton ve boyasız tuğladır. Pencere doğramaları ve vitrin cepheleri camekan olup kasaları alüminyum doğramadır. Ortak alanların tamamının imalatı tamamlanmış, iş bitirme ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup taşınmazlar Shell & Core şeklinde satılmakta olduğundan dolayı eksik imalatlar değerlemede dikkate alınmamış, inşaat seviyeleri %100 olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazların iç mekan dekorasyonu alıcı tarafından yapılmaktadır. Ayrıca blok bünyesinde 3 adet toplantı salonu, resepsiyon hizmeti, 7/24 güvenlik hizmeti ile açık ve kapalı otopark bulunmaktadır.

4.5 HALİHAZIRDA İNŞA EDİLMEMİŞ C BLOK HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- C Blok betonarme yapı tarzında; 2 bodrum, zemin ve 20 normal kat olmak üzere toplam 23 katlı planlanmıştır.
- Blok; 2 adet depo ve 171 adet ofis ve iş yeri olmak üzere toplam 173 bağımsız bölümlü planlanmıştır.
- C blokta konumlu değerlemeye konu taşınmazların arsa payları üzerinden değerlendirilecek olup toplam arsa payları 6531/47709'dan yaklaşık **6.531 m²** 'dir.
- Değerleme tarihi itibarıyla C Blok inşa edilmemiştir.

KAT	B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	KAPALI ALAN (m ²)	GENEL BRÜT TOPLAM (m ²)
2. Bodrum Kat	1	İşyeri	126.63	136.18	165.16
2. Bodrum Kat	2	İşyeri	57.34	61.06	90.04
2. Bodrum Kat	3	İşyeri	86.42	92.73	121.71
1. Bodrum Kat	4	Ticari Depo	24.82	27.9	56.88
1. Bodrum Kat	5	Ticari Depo	39.26	43.95	72.93
1. Bodrum Kat	6	İşyeri	128.71	138.58	167.56
1. Bodrum Kat	7	İşyeri	74.06	78	106.98
1. Bodrum Kat	8	İşyeri	127.04	137.45	166.43
Zemin Kat	9	İşyeri	127.28	135.44	164.42
Zemin Kat	10	İşyeri	349.88	374.62	403.60
1. Kat	11	İşyeri	88.43	96.71	125.69
1. Kat	12	İşyeri	74.18	78	106.98
1. Kat	13	İşyeri	123.07	134.08	163.06
1. Kat	14	İşyeri	218.31	234.71	263.69
2. Kat	15	İşyeri	87.34	93.39	122.37
2. Kat	16	İşyeri	36.42	39	67.98
2. Kat	17	İşyeri	36.47	39	67.98
2. Kat	18	İşyeri	87.29	93.66	122.64
2. Kat	19	İşyeri	87.29	93.88	122.86

NOVA TD RAPOR NO: 2013/6178

2. Kat	20	İşyeri	36.47	39	67.98
2. Kat	21	İşyeri	36.42	39	67.98
2. Kat	22	İşyeri	37.34	94.03	123.01
3. Kat	23	İşyeri	87.34	93.39	122.37
3. Kat	24	İşyeri	36.42	39	67.98
3. Kat	25	İşyeri	36.47	39	67.98
3. Kat	26	İşyeri	87.29	93.66	122.64
3. Kat	27	İşyeri	87.29	93.88	122.86
3. Kat	28	İşyeri	36.47	39	67.98
3. Kat	29	İşyeri	36.42	39	67.98
3. Kat	30	İşyeri	37.34	94.03	123.01
4. Kat	31	İşyeri	71.17	76.58	105.56
4. Kat	32	İşyeri	64.3	68.02	97.00
4. Kat	33	İşyeri	36.42	39	67.98
4. Kat	34	İşyeri	36.47	39	67.98
4. Kat	35	İşyeri	64.23	68.02	97.00
4. Kat	36	İşyeri	71.17	76.52	105.50
4. Kat	37	İşyeri	67.94	71.88	100.86
4. Kat	38	İşyeri	36.47	39	67.98
4. Kat	39	İşyeri	36.42	39	67.98
4. Kat	40	İşyeri	67.98	71.91	100.89
5. Kat	41	İşyeri	71.17	76.58	105.56
5. Kat	42	İşyeri	64.3	68.02	97.00
5. Kat	43	İşyeri	36.42	39	67.98
5. Kat	44	İşyeri	36.47	39	67.98
5. Kat	45	İşyeri	64.23	68.02	97.00
5. Kat	46	İşyeri	71.17	76.52	105.50
5. Kat	47	İşyeri	67.94	71.88	100.86
5. Kat	48	İşyeri	36.47	39	67.98
5. Kat	49	İşyeri	36.42	39	67.98
5. Kat	50	İşyeri	67.98	71.91	100.89
6. Kat	51	İşyeri	71.17	76.58	105.56
6. Kat	52	İşyeri	64.3	68.02	97.00
6. Kat	53	İşyeri	36.42	39	67.98
6. Kat	54	İşyeri	36.47	39	67.98
6. Kat	55	İşyeri	64.23	68.02	97.00
6. Kat	56	İşyeri	71.17	76.52	105.50
6. Kat	57	İşyeri	67.94	71.88	100.86
6. Kat	58	İşyeri	36.47	39	67.98

6. Kat	59	İşyeri	36.42	39	67.98
6. Kat	60	İşyeri	67.98	71.91	100.89
7. Kat	61	İşyeri	71.17	76.58	105.56
7. Kat	62	İşyeri	64.3	68.02	97.00
7. Kat	63	İşyeri	36.42	39	67.98
7. Kat	64	İşyeri	36.47	39	67.98
7. Kat	65	İşyeri	64.23	68.02	97.00
7. Kat	66	İşyeri	71.17	76.52	105.50
7. Kat	67	İşyeri	67.94	71.88	100.86
7. Kat	68	İşyeri	36.47	39	67.98
7. Kat	69	İşyeri	36.42	39	67.98
7. Kat	70	İşyeri	67.98	71.91	100.89
8. Kat	71	İşyeri	71.17	76.58	105.56
8. Kat	72	İşyeri	64.3	68.02	97.00
8. Kat	73	İşyeri	36.42	39	67.98
8. Kat	74	İşyeri	36.47	39	67.98
8. Kat	75	İşyeri	64.23	68.02	97.00
8. Kat	76	İşyeri	71.17	76.52	105.50
8. Kat	77	İşyeri	67.94	71.88	100.86
8. Kat	78	İşyeri	36.47	39	67.98
8. Kat	79	İşyeri	36.42	39	67.98
8. Kat	80	İşyeri	67.98	71.91	100.89
9. Kat	81	İşyeri	71.17	76.58	105.56
9. Kat	82	İşyeri	64.3	68.02	97.00
9. Kat	83	İşyeri	36.42	39	67.98
9. Kat	84	İşyeri	36.47	39	67.98
9. Kat	85	İşyeri	64.23	68.02	97.00
9. Kat	86	İşyeri	71.17	76.52	105.50
9. Kat	87	İşyeri	67.94	71.88	100.86
9. Kat	88	İşyeri	36.47	39	67.98
9. Kat	89	İşyeri	36.42	39	67.98
9. Kat	90	İşyeri	67.98	71.91	100.89
10. Kat	91	İşyeri	71.17	76.58	105.56
10. Kat	92	İşyeri	64.3	68.02	97.00
10. Kat	93	İşyeri	36.42	39	67.98
10. Kat	94	İşyeri	36.47	39	67.98
10. Kat	95	İşyeri	64.23	68.02	97.00
10. Kat	96	İşyeri	71.17	76.52	105.50
10. Kat	97	İşyeri	67.94	71.88	100.86

10. Kat	98	İşyeri	36.47	39	67.98
10. Kat	99	İşyeri	36.42	39	67.98
10. Kat	100	İşyeri	67.98	71.91	100.89
11. Kat	101	İşyeri	71.17	76.58	105.56
11. Kat	102	İşyeri	64.3	68.02	97.00
11. Kat	103	İşyeri	36.42	39	67.98
11. Kat	104	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	105	İşyeri	64.23	68.02	97.00
11. Kat	106	İşyeri	71.17	76.52	105.50
11. Kat	107	İşyeri	67.94	71.88	100.86
11. Kat	108	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	109	İşyeri	36.42	39	67.98
11. Kat	110	İşyeri	67.98	71.91	100.89
12. Kat	111	İşyeri	71.17	76.58	105.56
12. Kat	112	İşyeri	64.3	68.02	97.00
12. Kat	113	İşyeri	36.42	39	67.98
12. Kat	114	İşyeri	36.47	39	67.98
12. Kat	115	İşyeri	64.23	68.02	97.00
12. Kat	116	İşyeri	71.17	76.52	105.50
12. Kat	117	İşyeri	67.94	71.88	100.86
12. Kat	118	İşyeri	36.47	39	67.98
12. Kat	119	İşyeri	36.42	39	67.98
12. Kat	120	İşyeri	67.98	71.91	100.89
13. Kat	121	İşyeri	71.17	76.58	105.56
13. Kat	122	İşyeri	64.3	68.02	97.00
13. Kat	123	İşyeri	36.42	39	67.98
13. Kat	124	İşyeri	36.47	39	67.98
13. Kat	125	İşyeri	64.23	68.02	97.00
13. Kat	126	İşyeri	71.17	76.52	105.50
13. Kat	127	İşyeri	67.94	71.88	100.86
13. Kat	128	İşyeri	36.47	39	67.98
13. Kat	129	İşyeri	36.42	39	67.98
13. Kat	130	İşyeri	67.98	71.91	100.89
14. Kat	131	İşyeri	71.17	76.58	105.56
14. Kat	132	İşyeri	64.3	68.02	97.00
14. Kat	133	İşyeri	36.42	39	67.98
14. Kat	134	İşyeri	36.47	39	67.98
14. Kat	135	İşyeri	64.23	68.02	97.00
14. Kat	136	İşyeri	71.17	76.52	105.50

14. Kat	137	İşyeri	67.94	71.88	100.86
14. Kat	138	İşyeri	36.47	39	67.98
14. Kat	139	İşyeri	36.42	39	67.98
14. Kat	140	İşyeri	67.98	71.91	100.89
15. Kat	141	İşyeri	105.66	111.26	140.24
15. Kat	142	İşyeri	74.22	78	106.98
15. Kat	143	İşyeri	105.66	111.56	140.54
15. Kat	144	İşyeri	105.66	111.76	140.74
15. Kat	145	İşyeri	74.22	78	106.98
15. Kat	146	İşyeri	105.66	112.02	141.00
16. Kat	147	İşyeri	105.66	111.26	140.24
16. Kat	148	İşyeri	74.22	78	106.98
16. Kat	149	İşyeri	105.66	111.56	140.54
16. Kat	150	İşyeri	105.66	111.76	140.74
16. Kat	151	İşyeri	74.22	78	106.98
16. Kat	152	İşyeri	105.66	112.02	141.00
17. Kat	153	İşyeri	105.66	111.26	140.24
17. Kat	154	İşyeri	74.22	78	106.98
17. Kat	155	İşyeri	105.66	111.56	140.54
17. Kat	156	İşyeri	105.66	111.76	140.74
17. Kat	157	İşyeri	74.22	78	106.98
17. Kat	158	İşyeri	105.66	112.02	141.00
18. Kat	159	İşyeri	105.66	111.26	140.24
18. Kat	160	İşyeri	74.22	78	106.98
18. Kat	161	İşyeri	105.66	111.56	140.54
18. Kat	162	İşyeri	105.66	111.76	140.74
18. Kat	163	İşyeri	74.22	78	106.98
18. Kat	164	İşyeri	105.66	112.02	141.00
19. Kat	165	İşyeri	105.66	111.26	140.24
19. Kat	166	İşyeri	74.22	78	106.98
19. Kat	167	İşyeri	105.66	111.56	140.54
19. Kat	168	İşyeri	105.66	111.76	140.74
19. Kat	169	İşyeri	74.22	78	106.98
19. Kat	170	İşyeri	105.66	112.02	141.00
20. Kat	171	İşyeri	114.2	123.11	152.09
20. Kat	172	İşyeri	74.17	78	106.98
20. Kat	173	İşyeri	166.91	178.12	207.10
Çatı Arası	-	-	-	-	-
TOPLAM			11824.46	12701.79	17716.00

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

4.6 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin A Blok için alışveriş merkezi, B Blok için ise ofis olacağı, henüz inşa edilmemiş olan C blokta da inşaat işlerinin yasal izinlerine göre tamamlanması ve ofis olarak kullanılmaları olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

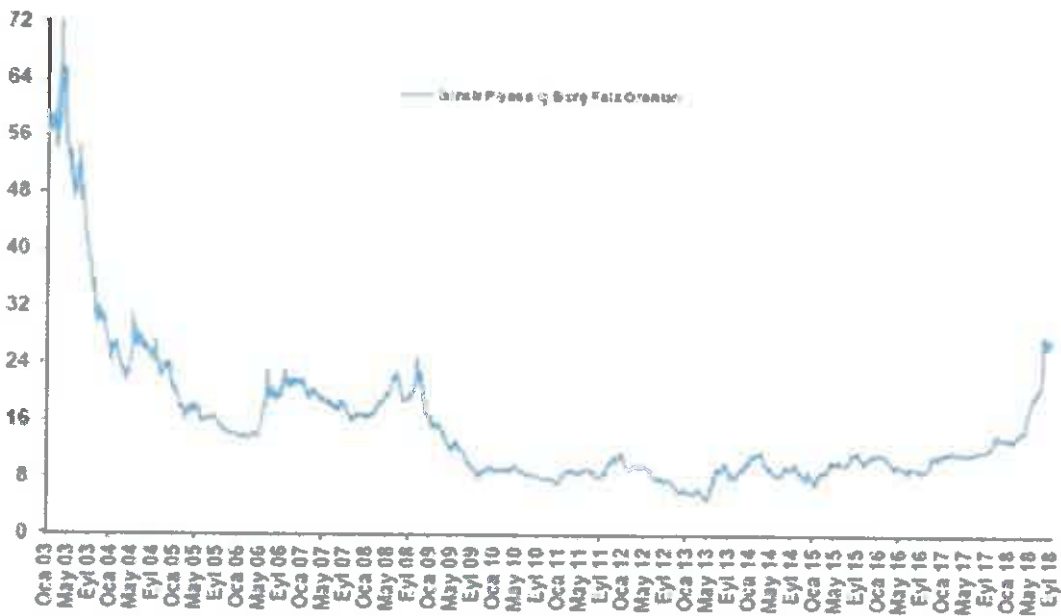
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,2 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla % 20,4 artarak 884 milyar 4 milyon 260 bin TL oldu.

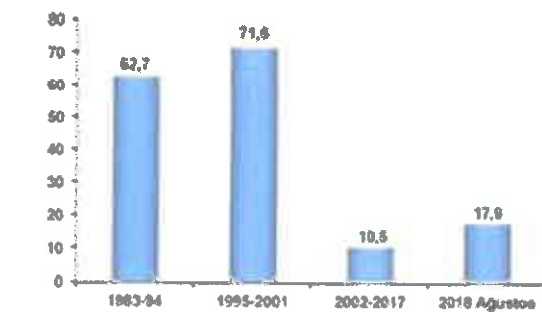
Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 1,5 azalırken, sanayi sektörü % 4,3 ve inşaat sektörü % 0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 8 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 arttı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2018

Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
2017	I ^{nc}	649 272	175 862	147,5	5,3
	II ^{nc}	734 426	204 867	164,0	5,3
	III ^{nc}	831 879	235 838	180,4	11,5
	IV ^{nc}	890 960	234 924	196,1	7,3
2018	I ^{nc}	787 974	206 604	158,2	7,3
	II	884 004	204 281	172,5	5,2

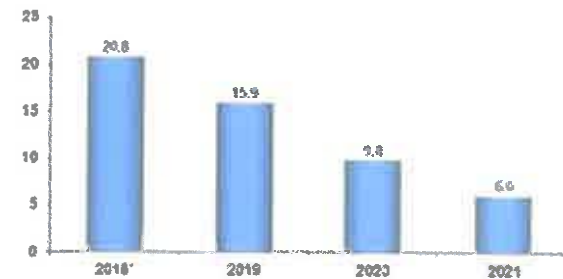
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Ağustos 2018

2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



Sarı, tahmini verilerdir.

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Tarım ve Şuğra Bakanlığı, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2018

TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 6,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 19,37, bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,52 ve on iki aylık ortalamalara göre % 13,75 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Eylül ayında endekste yer alan gruplardan, ulaşırmada % 9,15, çeşitli mal ve hizmetlerde % 7,42, eğlence ve kültürde % 6,62 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde % 6,40 artış gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ulaştırma % 36,61, çeşitli mal ve hizmetler % 30,61, gıda ve alkolsüz içecekler % 27,70 ve konut % 21,84 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Eylül 2018
[2003=100]

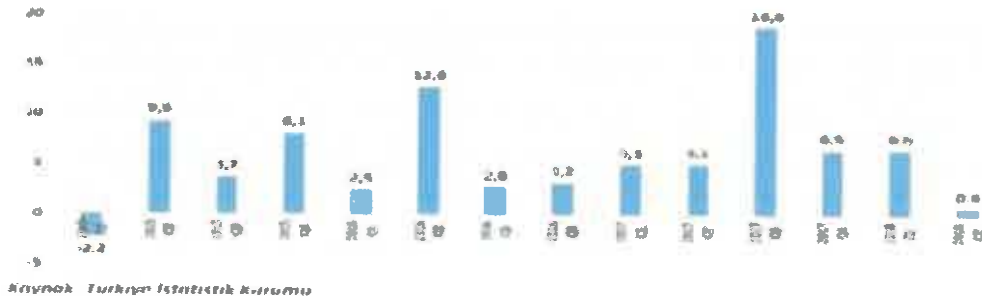
	(%)	
	Eylül 2018	Eylül 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	6,30	0,65
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19,37	7,29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	24,52	11,20
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	13,75	9,98

Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini önemli bir yavaşlamaya bırakmıştır. İnşaat sektörü 2018 ilk yarısında ise yüzde 3,7 büyümüştür. İnşaat sektöründe ikinci çeyrekte yavaşlama kamu inşaat yatırımlarının devam etmesine rağmen yaşanmıştır. Bu itibarla özel sektör inşaatlarında küçülme olduğu öngörülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat faaliyetleri mali dalgalanmalardan ve alınan seçim kararının yarattığı belirsizliklerden önemli ölçüde etkilenmiştir. İkinci çeyrekte satışlara yönelik yapılan kampanyalar ve benzerleri de özel sektör inşaat faaliyetlerindeki küçülmeyi engelleyememiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Türkiye ekonomisi 2018 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 5,4 büyümüştür. İnşaat sektörü ise 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde sadece yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini çok ciddi yavaşlamaya bırakmıştır. Gayrimenkul sektörü de 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,2 büyüebilmiştir. Büyüme arasında yaşanan bu farklılaşma inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kendi içinde yaşadıkları sorunlardan kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki hızlı düşüş ardından Eylül ayında da sert bir gerileme göstermiştir. Böylece inşaat sektörü güven endeksi ölçülmeye başlandığı 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Eylül ayında güven endeksi 15,3 puan birden gerilemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSYH Büyüme Yürde

DÖNEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYH
2010	17,1	4,3	8,6
2011	24,7	4,9	11,1
2012	8,4	4,3	4,9
2013	14,0	2,9	8,5
2014	5,0	2,5	5,2
2015	4,9	2,4	6,1
2016	5,4	3,8	3,2
2017 Q1	5,1	2,6	6,3
2017 Q2	5,1	2,1	6,3
2017 Q3	18,8	2,7	11,6
2017 Q4	6,5	2,9	7,3
2017	9,0	2,5	7,4
2018 Q1	6,6	3,4	7,3
2018 Q2	0,8	0,2	6,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, **bina sayısı % 28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azaldı.** Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2016	2017	2018 ¹	2016	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 368	-28,1	10,7
Yüzölçümü (m ²)	75 257 268	129 248 085	107 390 131	-41,8	29,4
Değeri (TL)	95 075 746 465	133 785 968 291	95 346 956 687	-28,2	40,3
Daire sayısı	349 985	648 728	512 960	-46,1	26,5

¹ 2018 yılı ilk altı ayı için veriler henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 1,63, bir önceki yılın aynı ayına göre % 27,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,07, NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

işçilik endeksi % 0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 32,07, işçilik endeksi % 16,39 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 1,45, bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,82, işçilik endeksi % 0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 30,38, işçilik endeksi % 16,35 arttı.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Temmuz 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet Grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	162,78	1,63	27,01
	Malzeme	162,51	2,07	32,07
	İşçilik	163,45	0,62	16,39
Bina inşaatı	Toplam	161,14	1,45	25,78
	Malzeme	160,19	1,82	30,38
	İşçilik	163,34	0,59	16,35
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	168,32	2,24	31,16
	Malzeme	170,02	2,81	37,47
	İşçilik	163,84	0,71	16,56

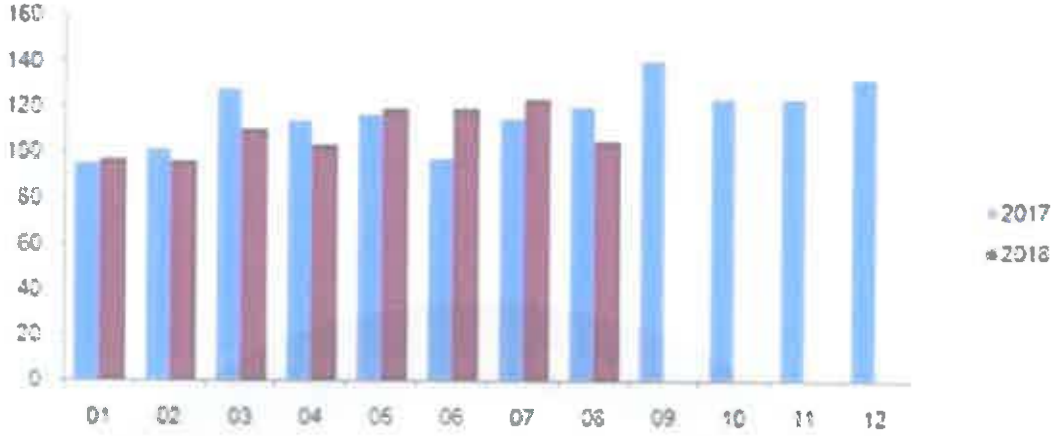
5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 yılı itibarıyla konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmektedir.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,5 oranında azalarak 105 154 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.262 konut satışı ve % 14,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9.291 konut satışı ve % 8,8 pay ile Ankara, 5.064 konut satışı ve % 4,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 23 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Bayburt oldu.

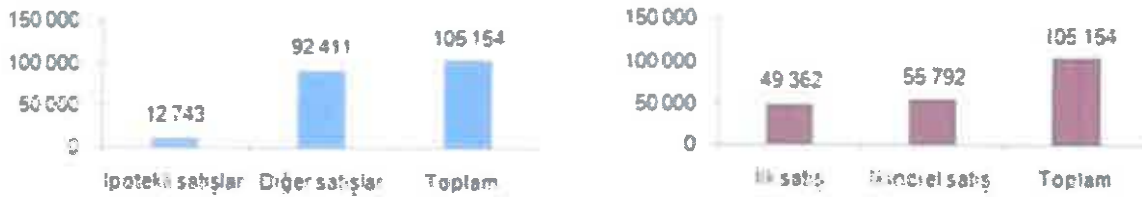
Konut satış sayıları, 2017-2018

(Bin adet)



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 67,1 oranında azalış göstererek 12.743 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 12,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2.082 konut satışı ve % 16,3 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 21,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,5 oranında artarak 92.411 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.180 konut satışı ve % 14,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 86,4 oldu. Ankara 7.877 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.231 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2018



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,6 azalarak 49.362 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.981 konut satışı ve % 14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.257 konut satışı ile Ankara ve 2.131 konut satışı ile İzmir izledi.

5.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 0,3 oranında artarak 227,40 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına **göre % 9,39 oranında artan HKFE**, aynı dönemde reel olarak % 5,58 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, Temmuz bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de sırasıyla % 0,16, % 0,42 oranlarında artış Ankara'da ise % 0,08 azalış gözlemlendi. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul'da % 4,05, Ankara'da % 7,24 ve İzmir'de % 15,61 arttı.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk yarısı yatayda ve bazı bölgelerde düşüş eğiliminde bir seyir olmuştur. Yılın ikinci yarısı da benzer bir tablonun olacağı görülmektedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

Denizli İli

Denizli, Anadolu Yarımadasının güneybatı, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin, her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 30' - 29° 30' doğu meridyenleri ile 37° 12' - 38° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur.

İlin yüzölçümü 11.868 km²'dir. Denizli Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesi'nin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1.350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

Tekstil, turizm ve mermer başta olmak üzere, tüm ekonomik faaliyetlerde dünya ile rekabet edebilir hale gelen Denizli, özellikle dışa açık ve ihracata dayalı sanayileşmesi ile tekstil dışı sektörlerde de ön sıralara gelmiştir. Yem, ambalaj malzemeleri, emaye bakır tel, elektrolitik bakır mamulleri, gıda, tekstil sektörlerinde Denizli şirketlerimiz ülkemizin en büyük şirketleri arasında faaliyet göstermektedir. "Türkiye'nin En Büyük 500 Sanayi Kuruluşu" çalışmasında Denizli her yıl en az 10 firma ile temsil edilmektedir.

Türkiye'nin 2. büyük mermer havzasına sahip İlimizde; 182 firmanın bulunduğu Denizli Organize Sanayi Bölgesi faal olup, OSB sayısını 6'ya çıkarmak için özellikle stratejik ve öncelikli sektörlerde yer alan yatırımlarla 2. bölgede yer almamıza rağmen 5. bölge imkanlarından yararlanabileceğimiz Jeotermal Enerji Santrali ile entegre çalışan Türkiye'de ilk

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

olma özelliği bulunan Tarıma Dayalı Sera OSB'nin içinde bulunduğu 5 OSB'ni kurma çalışmaları devam etmektedir.

Denizli de sanayi ve tarım birbirine entegre olmuş, gerek sulu tarımda gerekse sanayide büyük gelişmeler sağlanmıştır. Denizli ili özellikle son yıllarda tekstilde göstermiş olduğu başarıyı yavaş yavaş tarım ve hayvancılık alanına yöneltmektedir. Denizli tarımsal ürünlerin ihracatında tüm ülkelere ürün göndermede yetkilendirilen illerdendir. Yaş meyve ve sebze de diğer ülkelere direk olarak ihracat yapılmaktadır. İlimizden 87 çeşit tarım ürünü 83 ayrı ülkeye ihracat edilmektedir.

İlin, alternatif turizm çeşitlerinin en önemlisi olan Termal (Sağlık) turizm potansiyeli açısından yurdumuzun önemli merkezlerinin başında gelmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızca Termal Turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama tesislerini bir arada bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması amacı ile Çardak İlçesi Beylerli Kaplıcaları 2006/11354 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve Buldan İlçesi Yenicekent-Bölmekaya-Kamara Kaplıcaları, Sarayköy İlçesi Tekkeköy-İnsuyu, Babacık –Kızıldere Kaplıcaları ve Akköy İlçesi Gölemezli Kaplıcaları 25 Şubat 2008 gün ve 13317 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM), 31 Aralık 2016 itibarıyla 31 Ocak 2017 tarihinde açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; Türkiye nüfusu 79.814.871, Denizli nüfusu ise 1.005.687 olmuştur.

Merkezefendi İlçesi

12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.12.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle Denizli İlinde Merkezefendi ve Pamukkale adıyla iki ilçe kurulmuştur. Merkezefendi İlçesi; 354 rakımda kurulu olup Batısında Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, doğusunda 552. sokak ve kuzeyinde Kayalık Caddesi olmak üzere Denizli İli'nin merkezinde yer almaktadır.

İlçemizin doğusunda ve kuzeyinde Pamukkale, batısında Sarayköy ve Babadağı, güneyinde Tavas ilçeleri bulunmaktadır. Merkezefendi İlçesine merkezdeki 42 mahalle, 2 belde ve 6 köy mahalle olarak bağlanmış ve Merkezefendi İlçesi sınırları içerisinde 50 mahalle oluşmuştur. İlçe yüz ölçümü yaklaşık 28.242 hektardır.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Mevcut imar durumu,
- o Bölgenin gelişim potansiyeli,
- o Tamamlanmış bloklar için yasal izinlerin (yapı kullanma izin belgesinin) alınmış olması,
- o SkyCity projesinin prestijli bir ofis projesi olması ve şehirde benzer nitelikli prestijli ofis yapılarının sayısının az olması
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Son dönemde gayrimenkul piyasasındaki genel durgunluk.
- o C Blok'un inşa edilmemiş olması,
- o Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- o AVM bünyesinde ticari potansiyelin ve doluluk oranının düşük olması,
- o Sanayinin merkezde kontrolsüz biçimde gelişmiş ve diğer kullanımlarla iç içe geçmiş olması,
- o Taşınmazın bulunduğu Sümer Mahallesi'nin sanayi alanı içinde yer alması.
- o şehirde yeni AVM'lerin açılması ve değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki Sümerpark AVM de doluluk oranlarının hızla düşüyor olması

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Satın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
Fiziksel Özellikler ve Haklar	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller de bulunmaktadır. Gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılabilecek satılık ve kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki Satılık Arsa Emsalleri

1. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Ankara Bulvarı'ndan İzmir Bulvarı'na dönen kavşak üzerinde (üçgen kavşakta) yer alan, ticari imarlı olduğu belirtilen, 729 m² yüzölçümüne sahip köşe konumlu arsanın 3.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yapılan tarif sonucu taşınmazın 4324 ada 5 parsel olduğu tahmin edilmektedir. İlgili belediyenin e-imar servisinde yapılan sorgulamada parselin ve yol üzerindeki tüm parsellerin Emsal (E): 2,40 yapılaşma şartlarına haiz olduğu görülmüştür. Emsalin konum bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmaza göre kısmen iyi olup yapılaşma şartları bakımından şerefiyesi ise çok daha iyidir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefiyesi çok yüksektir. İmar durumu itibarıyla benzer özelliktedir. Taşınmazın uzun süredir satılık olduğu bilinmektedir. (m² birim satış değeri ~ 4.115,-TL)
İlgilisi / Odabaşı Gayrimenkul, Ferhat Bey: 0 (541) 599 99 50

2. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan, Emsal (E): 2,40 yapılaşma şartları ile ticari imarlı olduğu belirtilen, 4.225 m² yüzölçümüne sahip arsanın 7.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin konum bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmaza göre kısmen kötü olup yapılaşma şartları bakımından şerefiyesi ise çok daha iyidir. İmar durumu itibariyle benzer özelliktedir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefiyesi daha yüksektir.

(m² birim satış değeri ~ 1.655,-TL)

İlgilisi / Tanrıverdi Gayrimenkul: 0 (535) 068 20 20

3. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, İzmir Bulvarı'na 90 metre mesafede yer alan, Emsal (E): 1,00 yapılaşma şartları ile ticari imarlı olduğu belirtilen, 606 m² yüzölçümüne sahip köşe konumlu arsanın 1.100.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. İlgili belediyenin e-imar servisinde yapılan sorgulamada parselin Emsal (E): 1,00 yapılaşma şartlarına haiz olduğu görülmüştür. Emsalin konum bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmaza göre kısmen iyidir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefiyesi çok yüksektir. İmar durumu itibariyle benzer özelliktedir. Yapılaşma şartları itibariyle rapor konusu taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir. (Merkez Efendi - Sümer Mh - 7785 ada - 1 parsel)

(m² birim satış değeri ~ 1.815,-TL)

İlgilisi / Suat Tomaşoğlu Gayrimenkul: 0 (549) 743 20 20

4. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan, E: 2.40 yapılaşma şartları ile ticari imarlı olduğu belirtilen, 1.038 m² yüzölçümüne sahip köşe konumlu arsanın 3.300.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede yapılan tarif sonucu taşınmazın 4319 ada 5 parsel olduğu tahmin edilmektedir. İlgili belediyenin e-imar servisinde yapılan sorgulamada parselin ve yol üzerindeki tüm parsellerin E: 2,40 yapılaşma şartlarına haiz olduğu görülmüştür. Emsalin konum bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmaza göre kısmen iyidir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefiyesi çok yüksektir. İmar durumu itibariyle benzer özelliktedir. Yapılaşma şartları itibariyle rapor konusu taşınmazın şerefiyesi çok daha düşüktür. (Merkez Efendi - Sümer Mh - 4319 ada - 5 parsel)

(m² birim satış değeri ~ 3.180,-TL)

İlgilisi / Model Gayrimenkul: 0 (536) 442 21 11

5. Taşınmaza yakın mesafede konumlu, cadde üzerinde yer alan, sanayi imarlı olduğu belirtilen, 775 m² yüzölçümüne sahip arsanın 1.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede parselin tabanda 600 m² inşaat alanı olduğu bilgisi alınmıştır. Emsalin konum bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmaza göre kısmen düşüktür. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178

kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefiyesi çok yüksektir. İmar durumu itibariyle rapor konusu taşınmazın şerefiyesi daha yüksektir. Yapılaşma şartları itibariyle rapor konusu taşınmazın şerefiyesi daha düşüktür. (m² birim satış değeri 1.935,-TL)

İlgilisi / Helal Para Gayrimenkul, Niyazi Bey: 0 (530) 527 67 71

Satılık-Kiralık İş Yeri / Dükkan Emsalleri

1. Taşınmazlara yakın mesafede, aynı cadde üzerinde konumlu, 300 m² zemin ve 450 m² bodrum kat olmak üzere toplam 750 m² alanlı dükkan 8.500,-TL/AY bedelle kiralıktır. Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alması nedeniyle benzer konumdadır. Emsal taşınmazın müstakil yapısı ve büyüklüğü nedeniyle kiralanabilme kabiliyeti daha yüksek olup bu nedenle şerefiyesi de yüksektir.
(m² birim kira değeri ~ 11,-TL)
İlgilisi / Prestij Gayrimenkul: 0 (542) 220 63 15
2. Taşınmazlara yakın mesafede, aynı cadde üzerinde konumlu, 350 m² bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan ticari bina 6.000,-TL/AY bedelle kiralıktır. Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alması nedeniyle benzer konumdadır. Emsal taşınmazın müstakil yapısı ve büyüklüğü nedeniyle kiralanabilme kabiliyeti daha yüksek olup bu nedenle şerefiyesi de yüksektir. (m² birim kira değeri ~ 17,-TL)
İlgilisi / Şahin Ateş Gayrimenkul: 0 (532) 550 42 24
3. Taşınmazlara yakın mesafede, aynı cadde üzerinde konumlu, 120 m² zemin kat, 120 m² bodrum kat ve 75 m² asma kat olmak üzere toplam 315 m² alanlı ticari bina 5.000,-TL/AY bedelle kiralıktır. Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alması nedeniyle benzer konumdadır. Emsal taşınmazın müstakil yapısı ve büyüklüğü nedeniyle kiralanabilme kabiliyeti daha yüksek olup bu nedenle şerefiyesi de yüksektir.
(m² birim kira değeri ~ 16,-TL)
İlgilisi / Remax Revizyon: 0 (542) 252 16 52
4. Taşınmazlara yakın mesafede, aynı cadde üzerinde konumlu, Bakırlı Kavşağı'nda 180 m² bodrum kat, 185 m² zemin kat, 130 m² asma kat, 230 m² 2. normal kat, 230 m² 3. normal kat olmak üzere toplam 955 m² alanlı ticari bina 9.500,-TL/AY bedelle kiralıktır. Rapor konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alması nedeniyle benzer konumdadır. Emsal taşınmazın müstakil yapısı ve büyüklüğü nedeniyle kiralanabilme kabiliyeti daha yüksek olup bu nedenle şerefiyesi de yüksektir.
(m² birim kira değeri ~ 10,-TL)
İlgilisi / Semih Gayrimenkul: 0 (507) 269 58 48

Yakın Bölgedeki Satılık Ofis Emsalleri

1. Skycity bünyesinde konumlu, 3. normal katta yer alan, brüt 54 m² alanlı olduğu belirtilen ofisin 249.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca blok bünyesinde ortalama aylık m² birim kira bedelinin 20,-TL bandında olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim satış değeri 4.610,-TL)
İlgilisi / Era Gayrimenkul: 0 (542) 697 00 01
2. Skycity bünyesinde konumlu, 10. normal katta yer alan, brüt 98 m² alanlı olduğu belirtilen ofisin 475.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 4.845,-TL)
İlgilisi / Anadolu Kartalı Gayrimenkul: 0 (542) 831 13 02
3. Skycity bünyesinde konumlu, 3. normal katta yer alan, brüt 130 m² alanlı olduğu belirtilen ofisin 560.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 4.305,-TL)
İlgilisi / Era Gayrimenkul: 0 (542) 697 00 01
4. Skycity bünyesinde konumlu, 1. normal katta yer alan, brüt 496 m² alanlı olduğu belirtilen ofisin 1.100.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 2.220,-TL)
İlgilisi / Era Gayrimenkul: 0 (542) 697 00 01
5. Skycity bünyesinde konumlu olan muhtelif katlardaki kullanım alanları 55 – 131 m² arasında değişen toplam 30 adet ofis 2018 yılı içerisinde ortalama m² birim fiyatı KDV hariç 4.830,-TL bedelden satışları gerçekleştirmiştir. Satışların bir kısmı vsdeli bir kısmı da peşin satışlardır.

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların oluşturduğu;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespiti,,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespiti yapılmıştır.

Proje bünyesindeki A (AVM), B ve C bloklardan halihazırda A ve B blok inşaat işleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. C blok olan ofis bloğu ise yerinde henüz inşa edilmemiştir. Değerlemede her 3 blok için de mevcut durumlarına ve niteliklerine göre farklı değerleme yöntemleri seçilerek pazar değerleri takdir edilmiştir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Rapor konusu taşınmazların mevcut durumdaki değerlerinin tespiti maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının 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 ve 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 veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Tesisin değerlemesinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Arsanın değeri

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

I - Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.1.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazın arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon ve imar durumu bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m ²)	47.709	729	4.225	606	1.038	775
m ² Birim Satış Değeri (TL)	---	4.115	1.655	1.815	3.180	1.935
İmar durumu	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Sanayi
Yapılaşma şartı	E: 1,60	E: 2,40	E: 2,40	E: 1,00	E: 2,40	Hmax: 7,50
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet					
Lokasyon Düzeltilmesi	---	- % 5	% 5	- % 5	- % 5	% 5
Büyüklik / Fiziksel Özellik Düzeltilmesi	---	- % 25	- % 10	- % 25	- % 25	- % 25
İmar Durumu Düzeltilmesi	---	% 0	% 0	% 0	% 0	% 10
Yapılaşma Şartı Düzeltilmesi	---	- % 30	- % 30	% 15	- % 30	- % 15
Pazarlık Payı	---	- % 10	- % 10	- % 10	- % 10	- % 10
Toplam Şerefiye Farkı	---	- % 70	- % 45	- % 25	- % 70	- % 35
Ayarlanmış değer (TL)	---	1.235	910	1.360	955	1.260
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ (1.144) 1.145					

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın arsasının konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak yaklaşık m² birim değeri için **1.145,-TL** takdir edilmiştir.

Ulaşılan sonuç:

BLOKA DI	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	ARSA PAZAR DEĞERİ (TL)
A	35.736	1.145	40.920.000
B	2.014	1.145	2.305.000
C	6.531	1.145	7.480.000
TOPLAM			50.705.000

II- Arsa üzerindeki yatırımların mevcut durumdaki inşai değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

MEVCUT YAPILARIN DEĞERİ				
YAPININ ADI	YAPI SINIFI	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
A BLOK (AVM)	4/A	107.794,06	815 (*)	87.850.000
B BLOK (OFİS)	5/A	6.924,32 (**)	1.642	11.370.000
C BLOK	5/A	17.628,08	-	-
TOPLAM				99.220.000

(*) Her ne kadar A blok (AVM) yapı kullanma izin belgesine göre 5-A yapı sınıfında olsa da yerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 4-A sınıfında inşa edildiği gözlenmiştir. 2018 yılı birim maliyet tablosuna göre m² birim inşaat maliyet bedeli 1.016,- TL'dir. Ancak AVM'nin 2. ve 3. bodrum katları (2 katın toplam inşaat alanı 54.766,1 m²) depo, kapalı otopark ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. Yapının bu kısımları Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2018 yılı inşaa birim maliyet tablolarına göre 3-A sınıfıdır. Yine bu tablolara göre 3-A yapı sınıfındaki yapıların birim maliyet değeri 800,-TL'dir. Taşınmaz 8 yaşında olup bina aşınma oranı % 10'dur. Bu bilgilerden hareketle taşınmazın ortalama birim maliyet değeri; $54.766,1 \text{ m}^2 \times (0,9 \times 800,-\text{TL}) + 53.027,96 \text{ m}^2 \times (0,9 \times 1.016,-\text{TL}) = 87.920.358,62 \text{ TL} / 107.794,06 \text{ m}^2 = (815,63 \text{ TL}) \sim 815,-\text{TL}$ hesaplanmıştır. B blok ve C blok (henüz inşa edilmemiş) yapı kullanma izin belgesine ve yapı ruhsatına göre 5-A yapı sınıfında olup 2018 yılı birim maliyet tablosuna göre m² birim inşaat maliyet bedeli 1.642,-TL'dir. B blokun yaklaşık 1 yaşındadır. Bu nedenle amortisman uygulanmamıştır.

(**) B bloğun toplam inşaat alanı 15.427,85 m²'dir. B blokta Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki 46 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ise 6.924,32 m²'dir.

III- Özet olarak taşınmazların mevcut durumdaki toplam Pazar değeri

BLOKA DI	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYLARININ PAZAR DEĞERİ (TL)	İNŞAAT MALİYETİNİN DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
A	35.736	40.920.000	87.850.000	128.770.000
B	2.014	2.305.000	11.370.000	13.675.000
C	6.531	7.480.000	-	7.480.000
TOPLAM				149.925.000

8. BÖLÜM**PROJEJİN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

Yerinde yapılan incelemelerde A blok (AVM) ve B blok (Ofis) inşaat süreçlerinin tamamladıkları görülmüştür. Bu nedenle A Bloğun bugünkü pazar değerinin tespiti gelir getirici bir gayrimenkul olmasından dolayı gelir yaklaşımı (gelir indirgeme) yöntemi, B bloğun ise bağımsız bölümlerden oluşan (ofis) ve satışa yönelik gayrimenkul olmasından dolayı pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. C blok ise henüz inşa edilmediğinden dolayı yıllara yaygın bir proje olacağından değerlemesinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde kullanılan ofis satış birim değerlerinin hesabında ise pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

8.1 A (AVM) BLOĞUN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

A Bloğun bugünkü pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme (gelir yaklaşımı) yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca raporumuzun 7.1 bölümü altında A blok'un maliyet yöntemi ile değeri takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmada taşınmaza benzer büyüklükteki alışveriş merkezlerinde yer alan dükkanların ortalama kira bilgilerine ulaşamamıştır. Herbir alışveriş merkezinin doluluk oranı, mağaza karması, konsepti, konumu, yapım dönemi vb. durumlarına göre tercih edilebilirliği değişmektedir. Bu nedenle her bir alışveriş merkezinin geliri farklılık göstermektedir. Rapor konusu taşınmaz Denizli ilindeki ticari potansiyeli en düşük alışveriş merkezlerinden biridir.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde cadde ve sokak üzerinde yer alan dükkanların aylık m² birim kira değerlerinin 10 -17 TL aralığında oldukları gözlenmiştir.

Değerlemede müşteriden temin edilen mevcut kira ve ciro gelirleri de dikkate alınarak gelir öngörüsünde bulunulmuştur.

- **Kira Gelirlerinin Analizi :**

- Bölgede yapılan araştırmalarda cadde / sokak üzerinde konumlu olan dükkanların m² birim kira değerinin ortalama 10 - 17,-TL civarında olduğu tespit edilmiştir.
- Pera GYO A.Ş. mali tabloları incelendiğinde 01 Ocak - 30 Eylül 2018 tarihleri arasındaki kira gelirleri toplamı 2.410.092,-TL, 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 tarihleri arasında ise toplam kira geliri 800.935,-TL'dir. Pera GYO A.Ş.'den temin edilen 2018 yıl sonu itibarıyla gelirleri 3.177.665,-TL ve ortak alan gelirleri de 1.178.314,-TL olarak gerçekleşecektir. Bu gelirin yaklaşık toplamı yaklaşık % 20'si ciro gelirleridir.

- Toplam kiralanabilir alanı **35.836,65 m²** olup kiralanmış olan alan ise **23.050 m²**'dir. Halihazırda kiralanmış olan alanlardan elde edilen ortalama m² birim aylık (toplam) geliri yaklaşık **16,-TL** hesaplanmaktadır.
- Müşteriden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralanabilir alan (m²) üzerinden % 64'tür.
- Rapor konusu Sümerpark AVM açıldığı dönemden itibaren bölgede yüksek talep görmemiş olup kira gelirleri ve doluluk oranları düşüş göstermiştir. 2018 yılında ise ekonomide yaşanan sıkıntılar dolayısıyla perakende sektöründe hizmet veren markalar mağaza kapatarak küçülme yoluna gitmiş, alışveriş merkezleri de kira gelirlerini azaltarak markaları desteklemeye çalışmıştır. Rapor konusu taşınmazda yeni kiralamalarda kirasız dönem, dekorasyon deketeleme ve ciro kira uygulaması da bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kira gelirleri düşük olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın mevcut kira gelirlerinden hareketle yapılacak değerlendirme çalışmasında ulaşılan değer yanlış olmasına neden olacaktır. Taşınmaz ofis, konut ve okul projelerinden oluşan karma bir proje bünyesinde konumludur. Taşınmazın mevcut kirası ve bölge ticari taşınmazlarına yönelik yapılan araştırmalardan hareketle taşınmazın m² birim kira değeri 20 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın işletmecisinin iyi / kötü işletme başarısından bağımsız olarak değerlendirme yapılmıştır.
- AVM bünyesindeki kiralama çalışmalarının Türk Lirası üzerinden gerçekleşmesi nedeniyle İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması da Türk Lirası üzerinden gerçekleştirilmiştir.

- **Kira Gelirlerinin Maliyeti :**

Kira gelirlerinin % 35'i kira gelirlerinin maliyeti olarak kabul edilmiştir.

Faiz, vergi ve amortisman öncesi gelir'in %1'i yenileme fonu olarak ayrılmıştır.

- **Kira Artış Oranı:**

Kiraların artış oranı yıllar itibariyle 2019 yılı için % 15,90, 2020 ve daha sonrası yıllar için % 9,80 olarak kabul edilmiştir.

- **Doluluk Oranı :**

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazın doluluk oranı % 64'tür. Doluluk oranı 2020 yılı için % 67,50, daha sonraki yıllar için ise kademeli olarak % 80 seviyesine kadar arttırılmıştır.

- **İskonto Oranı :**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 16,74'dir. Ancak bunun yanı sıra Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları da baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2016 - 2018 yılları ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 12,50 civarındadır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde düşen iskonto oranları dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 16,74 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 19,74 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibarıyla hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 19,74 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda son iki yılın devlet tahvil ortalaması da dikkate alınarak 2019 yılı için % 17,50, 2020 yılı için % 15, 2021 ve takip eden yıllar için ise % 12,50 olarak kabul edilmiştir.

• Nakit Ödenen Vergiler:

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisi muafiyeti nedeniyle değerlemede vergi dikkate alınmamıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin finansal değeri **106.441.307,-TL (106.440.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

8.1.1 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet yaklaşımı	128.770.000,-TL
Gelir İndirgeme	106.440.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	128.770.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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.

Taşınmazın düşük ticari performansına ilaveten 2018 yılında yaşanan ekonomik olumsuzluklarla birlikte azalan cirolar ve doluluk oranları doğrultusunda kira gelirleri de azalmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması nedeniyle nihai değer olarak **maliyet yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu AVM'nin pazar değeri **128.770.000,-TL** olarak takdir olunmuştur. Bu değer hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durumundaki değerini ifade etmektedir.

8.2 B BLOKTA YER ALAN OFİSLERİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ

B blokta yer alan ve mülkiyeti Pera GYO A.Ş.'ne ait olan 46 adet ofisin bugünkü pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca raporumuzun 7.1 bölümü altında B blok'taki Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki ofislerin maliyet yöntemi ile toplam değerleri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, cephe ve reklam kabiliyeti gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Satılık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5 (ort.)
Kullanım alanı (m²)	54	98	130	496	100
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	4.610	4.845	4.305	2.220	4.830
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon / Konum düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölçü düzeltmesi	- % 5	% 0	% 0	% 20	% 0
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Kattaki konum	% 5	- % 5	% 5	% 5	% 0
Proje niteliği	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Yok % 0
Toplam Şerefiye Farkı	- % 10	- % 15	- % 5	% 15	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	4.150	4.120	4.090	2.555	4.830
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 3.950				

Not: Emsal analizi rapor konusu tüm ofislerin ortalaması dikkate alınarak yapılmıştır. Daha sonra rapor ekinde de sunulan bağımsız bölüm listelerinde ayrı ayrı kat şerefiyeleri dikkate alınarak bağımsız bölüm bazında değer takdir olunmuştur.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
5.598,47	3.950	22.115.000

8.2.1 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet yaklaşımı	13.675.000,-TL
Pazar yaklaşımı	22.115.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	22.115.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Ofis, konut, dükkan vs. gibi taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan sonucun doğru neticeler vermediği görülmektedir. Ayrıca rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek yeterli veri de elde edilmiştir. Bu nedenele nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **22.115.000,-TL** olarak takdir olunmuştur. Bu değer hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durumundaki değerini ifade etmektedir.

8.2 C BLOKTA HENÜZ İNŞA EDİLMEMİŞ OFİSLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ

C blokta yer alan taşınmazların bugünkü pazar değerinin tespitinde henüz bina inşa edilmemiş olduğundan sadece arsa değeri takdir olunmuştur. C blokta henüz inşa edilmemiş bağımsız bölümlerin hisselerine düşen arsa paylarının toplamı olan arsa yüzölçümü 6.531 m²'dir.

Raporumuzun 7.1.1 Pazar Yaklaşımı Bölümü altında hesaplanan arsa birim değeri 1.145,-TL'dir. Bu durumda C blokta yer alan taşınmazların mevcut durumundaki değeri (sadece arsa değeri) aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK ADI	ARSA PAYINA DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
C	6.531	1.145	7.480.000

C blokta yer alan taşınmazların tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

- Satılabilir alanlar;

KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATILABİLİR ALANI m ²
Ofis	173	17.716

- Pazar analizi bölümünde bu projelerdeki ofislerin ortalama m² satış değeri **3.950-TL** olarak hesaplanmıştır. C bloktaki ofisler henüz inşa edilmemiş olduklarından bu değer üzerinde % 20'lik bir iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda ofislerin ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 3.250,-TL olarak takdir olunmuştur.
- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı:

	Konutlar için			
	2018	2019	2020	2021
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 20	% 40	% 40

Not: Satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

• İskonto Oranı:

İskonto oranı 2018 yılı için % 19,74 olarak, 2019 yılı için % 17 2020 ve sonraki yıllar için ise % 15 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **53.322.009,-TL** (~ 53.320.000,-TL) olarak bulunmuştur.

8.3 A, B ve C BLOKTAKİ TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM VE TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ

Yerinde yapılan incelemelerde A ve B bloktaki taşınmazların inşaat işleri tamamlanmış ve iskan belgeleri alınmıştır. C bloktaki taşınmazların ise henüz inşaa işler başlamamıştır.

A ve B blok için takdir edilen değerler hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durum değerini ifade etmektedir.

BLOKA DI	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
A	128.770.000	128.770.000
B	22.115.000	22.115.000
C	7.480.000	53.320.000
TOPLAM	158.365.000	204.205.000

9. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlardan B blokta yer alan 46 adet taşınmaz ile A blokta yer alan 1 adet taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, mimari ve inşai özelliğine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre taşınmazların toplam pazar değeri ile henüz inşa edilmemiş olan mülkiyet Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan C blokta yer alan taşınmazların arsa paylarının toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	158.365.000	29.844.000
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	204.205.000	38.483.000

(*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 5,3064 TL'dir

Taşınmazların mevcut durumdaki KDV dahil toplam değeri 186.870.700,-TL'dir.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2018

(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2018)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı


Mehmet AYIKDIR
 Harita Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Gayrimenkullerin görünüşleri
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- İmar durumu
- İpoteğe ilişkin müşteri beyanı ve banka yazısı
- İNA tabloları
- Tapu kayıt belgesi örnekleri ve listeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Tapu suretleri

NOVA TD RAPOR NO: 2018/6178