

# **DEĞERLEME RAPORU**

**PERA GYO A.Ş.**

**Merkezefendi / DENİZLİ**

**(Sümerpark Alışveriş Merkezi)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                            |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                        |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>                   | : 20 Kasım 2014                                                                                                                                      |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Tam mülkiyet                                                                                                                                       |
| <b>Ekspertiz Tarihi</b>                  | : 23 Aralık 2014                                                                                                                                     |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 29 Aralık 2014                                                                                                                                     |
| <b>Müşteri / Rapor No</b>                | : 048 - 2014/7456                                                                                                                                    |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | : Sümerpark AVM,                                                                                                                                     |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No: 1<br>(M22A22B2D pafta, 6226 ada, 1 no'lu parsel)<br>Merkezefendi / DENİZLİ                                         |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | : Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi,<br>M22A22B2D pafta, 6226 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı<br>"4 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi" |
| <b>Sahibi</b>                            | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                            |
| <b>İmar Durumu</b>                       | : Lejantı: Ticaret Alanı<br>Emsal (E): 1,60                                                                                                          |
| <b>Toplam İnşaat Alanı</b>               | : 107.794,06 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
| <b>Toplam Kiralanabilir Alanı</b>        | : 34.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                           |

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER |                                                |                 |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| Toplam pazar değeri                            | 169.765.000,-TL                                | 73.269.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                           |                                                |                 |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                       | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı                  |                 |
| Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454)   | Semih ARDAHAN<br>(SPK Lisans Belge No: 402228) |                 |

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

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                            | 3  |
| 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                             | 3  |
| 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                           | 3  |
| 2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....                                             | 4  |
| 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....                                                                  | 4  |
| 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                          | 4  |
| 2.3 UYGUNLUK BEYANI.....                                                                                        | 5  |
| 3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....                              | 6  |
| 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....                                                                         | 6  |
| 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                   | 6  |
| 3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....                                                                | 7  |
| 3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....                          | 10 |
| 3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....                                                                     | 10 |
| 3.4.2 Belediye İncelemesi.....                                                                                  | 10 |
| 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....                                                                      | 11 |
| 3.5 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....                                                                                | 11 |
| 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....                                                        | 12 |
| 4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....                                                                         | 12 |
| 4.2 SÜMERPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....                                                    | 13 |
| 4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                 | 16 |
| 5. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....                                                               | 16 |
| 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....                               | 16 |
| 5.2 BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                         | 17 |
| 5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....                                                       | 20 |
| 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI.....                                                                                     | 20 |
| 6. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....                                                                | 22 |
| 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                  | 22 |
| 6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....                                                     | 22 |
| 7. BÖLÜM TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....                                                               | 23 |
| 7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....                                                           | 23 |
| 7.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....                                                            | 25 |
| 7.3. UZMAN GÖRÜŞÜ .....                                                                                         | 27 |
| 7.4. TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ..... | 28 |
| 8. BÖLÜM SONUÇ.....                                                                                             | 30 |

## 1. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : 0212 243 44 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>KAYITLI TAVAN SERMAYE</b>               | : 250.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>                | : 89.100.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                      | : 21.01.1992                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>                  | : 06.09.2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : 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. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : Denizli konut projesi, Denizli Alışveriş Merkezi, 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama, Kıbrıs arsası - uzun süreli kiralama                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 2. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün 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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülk yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 3. BÖLÜM

### GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : Denizli  
**İLÇESİ** : Merkezefendi  
**MAHALLESİ** : Sümer  
**MEVKİİ** : ---  
**PAFTA NO** : M22A22B2D  
**ADA NO** : 6226  
**PARSEL NO** : 1  
**NİTELİĞİ** : 4 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi (\*)  
**ARSA ALANI** : 47.709,00 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : Tamamı  
**YEVMIYE NO** : 11630  
**CİLT NO** : 42  
**SAYFA NO** : 4151  
**TAPU TARİHİ** : 12.06.2008

(\*) Parsel üzerindeki yapı için cins tashihi yapılmıştır.

Taşınmaz tapu kayıtlarına göre "4 katlı betonarme alışveriş merkezi" niteliğinde olup yerinde yapılan incelemelerde tapu niteliğine uygun olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

#### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Denizli İli, Merkezefendi İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 21.10.2014 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

##### Rehinler Bölümü:

- 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:

- 24.001.560,-YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20 yıllık kira şerhi) (Başlama tarihi: 05.09.2008, Süre: 20 yıl). (Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no ile)
- 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye numaralı kira şerhi tadile edilmiştir. (Başlama tarihi: 01.11.2010, Bitiş tarihi: 05.09.2018, Süre: 7 yıl - 10 ay - 10 gün). (Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine 01.11.2010 tarih ve 20844 yevmiye no ile)

Yukarıda yer alan şerhlerin taşınmazın değerinde olumsuz bir etkisi olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### **İpoteğe İlişkin Açıklama :**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2014 tarihli yazısında ipoteye ilişkin açıklama aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Mülkiyeti Şirketimize ait olan "Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisindeki 47.709 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parselde kayıtlı olan 4 katlı betonarme alışveriş merkezi" ("Taşınmaz") üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 35.000.000,-TL tutarında % 27 değişken faizli 03.05.2013 tarih ve 15758 yevmiye numarası ile ipotek kaydı ("İpotek") bulunmaktadır.

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

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

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

### **3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu öğrenilmiştir. İmar planı sureti rapor ekinde sunulmuştur.

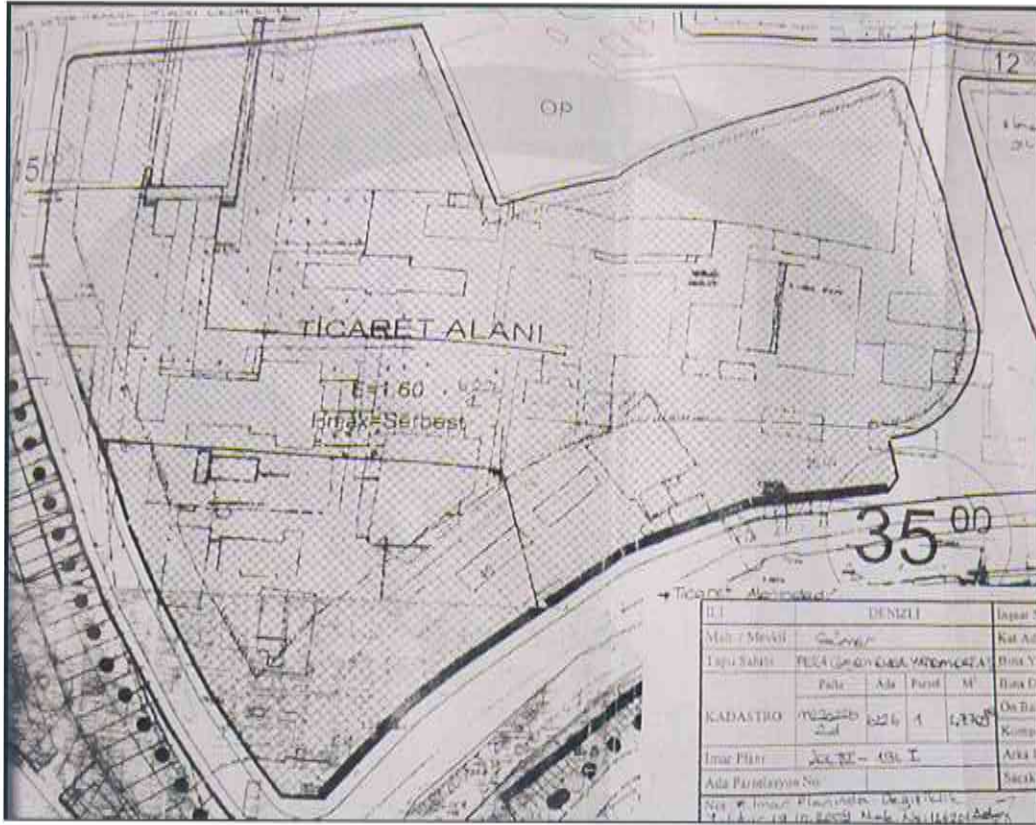
Bu plana göre yapılaşma şartları ve plan notları aşağıda listelenmiştir.

- **Emsal (E) : 1,60 (\*)**
- **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ) : Serbest**

#### Plan notları:

- Ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında, 9,50 m ve daha dar yollara cepheli parsellerin zemin katları, istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın konut alanı olarak kullanılabilir. Ancak otopark ihtiyacı zemin katın ticaret olduğu varsayılarak hesaplanmalıdır. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)  
Plan ve plan hükümlerinde açıkça belirtilen bir hüküm yoksa ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın üst katlar konut alanı olarak kullanılabilir. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)  
Plan ve plan notlarında bina kütlesi / yapı nizamı / TAKS ve emsalden hiçbir tanımlanmayan ticaret alanlarında yer alan parsellerin mevcut encümente onaylanmış birkaç parselden oluşan kütlelerin boyu 30 metre üstünde ise bitişik bitişik nizam, 30 m ve altında ise ayrık nizamdır. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)
- KAKS (Emsal): 1,60
- Hmax: Serbest
- Blok boyları ve yapıların iç yükseklikleri serbesttir.
- Bahçe çekme mesafelerinde site güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.
- Arsa sınırından 5 m'ye kadar zemin kat altında bodrum açılabilir.
- Otopark ve yaya yollarının zemini altında yapılar arasında otopark bağlantısı ve otoparklar düzenlenebilir.
- Açık otoparklara ait 6 m<sup>2</sup>'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 yıkılincaya 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.



(\*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılar.

Sümerpark Alışveriş Merkezi için belediyece verilmiş olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 10.09.2007 tarih ve 848/43 no'lu 172.647,14 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı
-

- 21.05.2009 tarih ve 874/19 no'lu 136.925 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı
- 21.10.2009 tarih ve 886/05 no'lu 107.002 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı
- 08.03.2010 tarih ve 895/19 no'lu 107.002 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş Y.den Değ – Müt. Değ. için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı
- 26.11.2010 tarih ve 915/13 no'lu 107.794,06 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı
- 15.07.2011 tarih ve 941/04 no'lu 107.794,06 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı
- 08.08.2011 tarih ve 991/18 no'lu 107.794,06 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgesi

15.07.2011 tarih ve 941/04 no'lu tadilat ruhsatı ile 08.08.2011 tarih ve 991/18 no'lu yapı kullanma izin belgesi yapı sınıfı 5, yapı grubu A olan zemin altı 3 kat, zemin üzeri ise 1 kat olan toplam 4 katlı bina için tanzim edilmiştir.

13.07.2011 tarihli mimari projeye göre proje taşınmazın katlar bazında alansal dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| KAT                     | ALAN                            |
|-------------------------|---------------------------------|
| 3. Bodrum kat.....      | 27.995,68 m <sup>2</sup>        |
| 2. Bodrum kat.....      | 26.770,42 m <sup>2</sup>        |
| 1. Bodrum kat.....      | 27.255,76 m <sup>2</sup>        |
| Zemin kat.....          | 25.083,90 m <sup>2</sup>        |
| Asma kat.....           | 688,30 m <sup>2</sup>           |
| <b>Toplam Alan.....</b> | <b>107.794,06 m<sup>2</sup></b> |

**İlgili mevzuat uyarınca alışveriş merkezinin gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

**Taşınmazın imar durumu ve yasal gereklilikleri itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### **3.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 3.5 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

11.10.2013 tarihi itibarıyla taşınmazın imar durumuna ilişkin hukuki durum aşağıda belirtilmiştir. Korhan Engindeniz Avukatlık Bürosu'nun ilgili yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

| <b>Denizli İdare Mahkemesi 2007/824 E.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Davacı                                     | : Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Davalı                                     | : Denizli Belediye Başkanlığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Müdahil                                    | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Konu                                       | : Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Son Durum                                  | : Denizli ili, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 no'lu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 tarihli, 54 karar no'lu plan değişikliğine dair kararının iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi plan değişikliğine dair Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, rapora Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından itiraz edilmiştir. İdare mahkemesi tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Davacı "karar düzeltme" isteminde bulunmuş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiştir. |

| <b>Denizli İdare Mahkemesi 2010/266 E., Danıştay 6. Daire 2012/1597 E.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Davacı                                                                     | : Muhammer GÜHAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Davalı                                                                     | : Denizli Belediye Başkanlığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Müdahil                                                                    | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Konu                                                                       | : Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Son Durum                                                                  | : Denizli ili, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 no'lu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 tarihli, 54 karar no'lu plan değişikliğine dair kararının iptali talebi ile açılan dava daha evvel davacının ilgili sıfatının bulunmaması nedeni ile dava reddedilmiş, karar Danıştay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. İnceleme sonuçlanmış olup Pera Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. lehine olan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebi reddedilmiştir. |

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 6226 ada 1 no'lu parsel, 612 ada 7 no'lu parselin imar uygulamasından oluşmuştur. Taşınmazın imar durumu ile ilgili aleyhinde olumsuz yönde kesinleşmiş bir karar bulunmaması nedeniyle belirtilen davaların taşınmaz için bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

**Ayrıca 24.10.2014 tarihi itibarıyla Yazıcı Hukuk Bürosu'nun yazısına göre taşınmazın imar durumuna ilişkin güncel bir dava bulunmamaktadır.**

#### 4. BÖLÜM

#### GAYRİMENKULÜN BİLGİLERİ

#### ÇEVRESEL

#### VE

#### FİZİKİ

##### 5.1.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi üzerinde yer alan 1 no'lu **Sümerpark Alışveriş Merkezi**'dir.

Taşınmaza ulaşım; Muğla - Denizli Karayolu üzerinden Denizli İl merkezine girildikten sonra üçgen olarak adlandırılan Denizli - Ankara Karayolu, Denizli - Muğla Karayolu ve Denizli - İzmir Karayolu'nun kesiştiği noktadan İzmir yoluna dönülerek Denizli Otogarı ve TCDD İstasyonu geçildikten sonra sağdan Çal Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanır.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde; Denizli - İzmir Karayolu, Denizli Otogarı Sümerpark Evleri Projesi, TCDD İstasyonu, Küçük Sanayi Sitesi, Pamukkale Sanayi Sitesi, niteliksiz biçimdeki konutlar, akaryakıt istasyonları, ticari akslar ve Toprak Mahsulleri Ofisi Denizli Müdürlüğü bulunmaktadır.

Taşınmaz; Denizli-İzmir Yolu'na 100 m, Üçgen Meydanı'na 1,0 km, Denizli Atatürk Stadı'na 3,0 km ve Çardak Havaalanı'na ise yaklaşık 60 km mesafededir.

Konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti ve hemen yanı başında Sümer Korusu ve Sümerpark Evleri Projesi'nin bulunması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Merkezefendi Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### 4.2 SÜMERPARK ALIŞVERİŞ MERKEZİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TESİS ADI</b>                 | Sümerpark Alışveriş Merkezi                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>PROJE TİPİ</b>                | Alışveriş Merkezi                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TAMAMLANMA TARİHİ</b>         | 08.08.2011 (Yapı kullanma izin belgesi tarihidir)                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>AÇILIŞ TARİHİ</b>             | Mart / 2011                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>SAHİBİ</b>                    | Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>MİMARİ TASARIM</b>            | Atılğan İnşaat Mimarlık Emlak San. Tic. Ltd. Şti.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>PARSEL SAYISI</b>             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ARSA ALANI</b>                | 47.709 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TESİSİN DURUMU</b>            | Faal olarak kullanılabilir durumdadır.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>DOLULUK ORANI</b>             | % 90                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>İNŞAAT TARZI</b>              | Betonarme karkas çerçeveli sistem                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>             | Ayrık nizam                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BİNA YÜKSEKLİĞİ</b>           | Yol kotu üzeri: 10,80 m<br>Tüm katlar : 22,30 m                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>YAPI SINIFI / GRUBU</b>       | 5A                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>KAT ADEDİ VE İNŞAAT ALANI</b> | 3. Bodrum kat.....27.995,68 m <sup>2</sup><br>2. Bodrum kat.....26.770,42 m <sup>2</sup><br>1. Bodrum kat.....27.255,76 m <sup>2</sup><br>Zemin kat.....25.083,90 m <sup>2</sup><br>Asma kat.....688,30 m <sup>2</sup><br><b>Toplam Alan.....107.794,06 m<sup>2</sup></b> |
| <b>KİRALANABİLİR ALAN</b>        | 34.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ELEKTRİK</b>                  | Şebeke                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TRAFO</b>                     | 1 adet 2000 KVA, 2 adet 1600 KVA ve 1 adet 800 KVA kapasiteli kuru tip güç trafoları ve ekipmanları mevcut                                                                                                                                                                |
| <b>JENERATÖR</b>                 | 2 adet CAT marka dizel yakıtlı 1100 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka dizel yakıtlı 900 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka 500 KVA kapasiteli jeneratör ve teknik ekipmanları mevcut                                                                                         |
| <b>KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI</b>    | 1 adet Merlin Gerin Marka 300 KVA kapasiteli kesintisiz güç kaynağı mevcut                                                                                                                                                                                                |
| <b>PARATONER</b>                 | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ASANSÖR</b>                   | 2 adet KONE marka yol ve yolcu - yük asansörü mevcut                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>YÜRÜYEN MERDİVENLER</b>       | 5 adet KONE marka H: 5,50 m (3 adet) ve 3,50 m (2 adet) mevcut                                                                                                                                                                                                            |
| <b>SU</b>                        | Şebeke                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SU DEPOSU</b>                 | 500 ton kapasiteli betonarme su deposu                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>HİDROFOR</b>                  | Grundfos marka hidrofor ve teknik ekipmanları                                                                                                                                                                                                                             |

|                                  |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SU ARITMA SİSTEMİ</b>         | Mevcut                                                                                                                                                                           |
| <b>KANALİZASYON</b>              | Şebeke                                                                                                                                                                           |
| <b>ISITMA / SOĞUTMA TESİSATI</b> | 1 adet Eransan Marka 1200 KW kapasitesi sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı ile 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları |
| <b>DOĞALGAZ</b>                  | Mevcut                                                                                                                                                                           |
| <b>GÜVENLİK</b>                  | Güvenlik elemanları, güvenlik alarmları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut                                                                                                     |
| <b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>         | Tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut                                                                                                                             |
| <b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>      | Duman ve ısı detektörleri, yangın alarm sistemi mevcut                                                                                                                           |
| <b>YANGIN SÖN. TES.</b>          | Yangın dolapları, yangın pompaları, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut                                                                                                   |
| <b>DIŞ CEPHE</b>                 | Su ve ısı izolasyonlu dış cephe boyalı ve XPS kaplamalar, mağaza ön cepheleri traverten doğal taş kaplı, dekoratif tuğla ve mozaik kaplı                                         |
| <b>PENCERE DOĞ.</b>              | Alüminyum                                                                                                                                                                        |
| <b>AYDINLATMA</b>                | Spot, yönetimde kaset tip floresant aydınlatma. AVM içinde aplik ve spot, otopark ve teknik kısımlarda floresant aydınlatma elemanları.                                          |
| <b>ÇATI</b>                      | Beton, su ve ısı izolasyonlu, çakıl taşı kaplı                                                                                                                                   |
| <b>OTOPARK</b>                   | Açık ve kapalı otopark alanı mevcut                                                                                                                                              |

#### **AÇIKLAMALAR**

- Sümerpark Alışveriş Merkezi açık hava konseptli bir alışveriş merkezidir.
- Alışveriş merkezi bünyesinde depolar, dükkanlar / mağazalar, fastfood dükkanlar, yapı market, hipermarket, pastane, fırın ve kioskalar bulunmaktadır.
- Mimari projeye göre kat bölümlendirmesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>KAT</b> | <b>KULLANIM FONKSİYONU</b>                                                                                |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Bodrum  | Teknik hacimler, 4 adet dükkan, 27 adet depo, sığınak, mal kabul, otopark ve WC'ler                       |
| 2. Bodrum  | Teknik hacimler, 6 adet dükkan, 36 adet depo, otopark, mescitler, mal kabul ve WC'ler                     |
| 1. Bodrum  | Otopark, teraslar, 43 adet dükkan, yapı market, fastfood dükkanlar, mal kabul, yönetim ofisleri ve WC'ler |
| Zemin      | Fırın, pastane, hipermarket, 46 adet dükkan, teraslar, mal kabul ve WC'ler                                |
| Asma kat   | Hipermarkete ait eklenti                                                                                  |

- Binaya monteli çelik camlı güneşlikler, ahşap ve shingle kaplı güneşlikler, mağaza önlerinde çelik ve branda kaplı güneşlikler, süs havuzu bulunmakta olup orta kafe üzerinde ahşap konstrüksiyonlu ve çatılı dekoratif sundurma bulunmaktadır.
- Food-court çatı üzeri trapez saç panel kaplı, izolasyon ve membran kaplı olup çatı saçakları ahşap kaplı, kolonlar seramik karo kaplı, dış cephesi dekoratif tuğla kaplı olup alüminyum doğramalı yapıda branda güneşlikler mevcuttur.
- Alışveriş merkezi bünyesinde çevre duvarı, açık alan beton sahaları, tel fensler, çevre düzenlemesi, hidrantlar, drenaj kanalları, aydınlatmalar, çöp konteynerler, totem, reklam panoları, yön levhaları, çelik yapı üzerinde branda kaplı gölgelikler ve süs havuzu mevcuttur.
- Alışveriş merkezinde;
  - Zeminler; açık alanlarda granit baskı beton, kapalı alanlarda seramik ve traverten, otopark alanlarında ise epoksidir.
  - Duvarlar; su basman seviyesine kadar betonarme duvar, üst yapılar BIMS duvar, dış duvarlarda alçı sıva, iç duvarlarda alçı sıva ve boyalı dükkan bölmeleri şeklindedir.
  - Tavanlar; alçıpan, taşıyıcı asma tavan, petek asma tavan şeklinde olup otoparklarda ise beton üzeri plastik boyalıdır.
  - WC'lerde zeminler seramik kaplı, duvarlar fayans kaplı, tavanlar petek asma tavadır.
  - Teknik hacimlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- Dükkanların iç mekan dekorasyon işleri genel olarak kiracılar tarafından kullanım fonksiyonlarına uygun olarak yapılmaktadır.
- Alışveriş merkezinin ana kiracıları KİPA, Tekzen, Lee Cooper, Çetinkaya, Süvari, Mudo, Koton, Joker, Penti, Bimeks, Samsung, Siemens, D'S, Mothercare, Batik, Collozione, Loft'tur. Ayrıca Ttnet, AVEA ve Vadofone operatörlerine ait baz istasyonları mevcuttur.

### 4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin hâlihazır kullanım şekli olan **"Alışveriş Merkezi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 5. BÖLÜM

### PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 5.2 BÖLGE ANALİZİ

### Denizli İli



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

İlin yüzölçümü 11.868 km<sup>2</sup>'dir, il 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.

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

Batı Anadolu'nun ve Denizli'nin en yüksek dağı Honaz 2.571 m yüksekliğe sahiptir. Karcı (2.308 m), Akdağ (2.449 m), Bozdağ (2.421 m), Eşeler (2.254 m), Bulkaz (Burkaz) (1.990 m), Elmadağ (1.805 m), Büyük Çökelez (1.340 m) ve Beşparmak (1.307 m) ilin diğer önemli dağlarıdır.

Büyük Menderes ve Çürüksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çürüksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görünümlü Acipayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, Şahman Süleymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların

sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir.

İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesi'nin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km ve ortalama debisi ise 44,32 m<sup>3</sup>/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağın) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

İlin en büyük gölü Acıgöl (Çardak Gölü), 44,32 km<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Denizli İlinin Çardak ilçesi ile Afyon İlinin Dazkırı ilçesi arasındaki graben arazide dünyanın en temiz sodyum sülfat tuzunun elde edildiği (toksik madde içermeyen) bir göldür. Doğal yapısı ile flamingo, ördek gibi yaklaşık otuz tür kuşun yaşadığı kuş cennetidir. Sodyum sülfat tuzu göl kenarında kurulan işletmeler tarafından değerlendirilmektedir. Beylerli (Çaltı) Gölü, Karagöl, Süleymaniye Gölü, Kartal Gölü ve Işıklı Baraj Gölü ilin diğer önemli göllerini oluşturmaktadır.

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

İlde, genel olarak, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. En çok yağış Aralık, Ocak, Şubat ve Mart aylarında görülmektedir. Aralık ayında m<sup>2</sup>'ye düşen ortalama yağış miktarı 90 mm'dir. Yağışlı gün sayısı yıllık ortalama 80 gündür. Ortalama yıllık nem oranları Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında %50'nin altında seyrederken, diğer aylarda artmakta, Aralık ve Ocak aylarında %70'ten fazla nem olmaktadır. Buhar basıncının en yüksek olduğu dönem ise yaz aylarıdır. Yükseklik arttıkça iklim sertleşmektedir. İlde dağlar daha çok denize dik uzandığından, denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Tüm bu iklim verileri ve iklim koşullarının uygunluğu Denizli'ye doğal çekicilik katmaktadır.

Var olan hava koşulları, yörede Karadeniz Bölgesinin bitki örtüsü çeşitleri olan kızılçam, ıhlamur, fındık, kestane, söğüt, eğrelti gibi türlerin yetişmesine ve karışıma girmesine olanak sağlar. Bölgenin yerel ağaç ormanları ise, denizden yüksekliğe bağlı olarak, dikey tabakalaşma oluşturur. Kızılçamla başlayan dikey yayılım 850 metrelerde yerini karaçam bırakarak, yükseklerde toros sediri ve daha sonra çeşitli ardıc türleri ile alpin çam sınırına ulaşır. Buradan itibaren çayırlaşma başlar ve orman örtüsü son bulur.

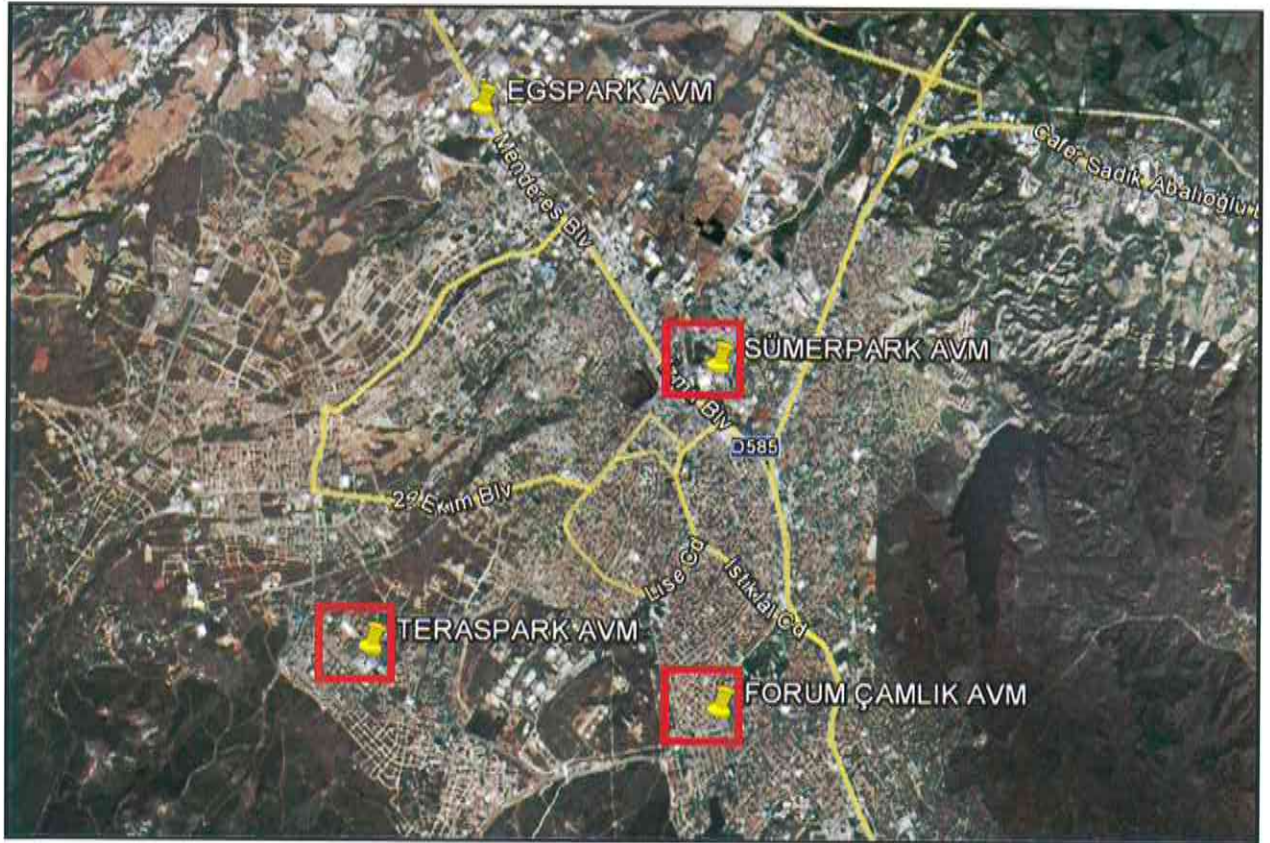
Denizli ili Ege Bölgesi'nde olmasına rağmen, Ege Bölgesi'nin hakim iklimi olan Akdeniz iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Ege Bölgesi ikliminden sıcaklık olarak biraz farklılıklar görülebilir. Denizli'de dağlar genel olarak denize doğru dik olduğundan, denizden gelen rüzgarlara açık bulunmaktadır. Kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 963.464 kişidir. Denizli İli Büyükşehir Belediyesi olduktan sonra Acıpayam, Babadağ, Baklan, Bekilli, Beyağaç, Bozkurt, Buldan, Çal, Çameli, Çardak, Çivril, Güney, Honaz, Kale,

Merkezefendi, Pamukkale, Sarayköy, Serinhisar ve Tavas olmak üzere 19 adet ilçeye sahip olmuştur. Bu ilçelerden Merkezefendi ve Pamukkale merkez ilçe olarak belirlenmiştir.

Denizli ilinde Sümerpark Alışveriş Merkezi, Forum Çamlık Alışveriş Merkezi ve Teraspark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

|                  | <b>İnşaat alanı<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Kiralanabilir Alan<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Faaliyet Durumu</b>     |
|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Sümerpark AVM    | 107.794,06                              | 34.500                                        | Faaliyet devam etmektedir. |
| Forum Çamlık AVM | ---                                     | 33.900                                        | Faaliyet devam etmektedir. |
| Teras Park AVM   | ---                                     | 45.750                                        | Faaliyet devam etmektedir. |



### 5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşımın kolaylığı,
- o Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- o Cins tashihinin yapılmış olması,
- o Reklam kabiliyeti,
- o İzmir - Denizli Karayolu'na yakın konumlu olması,
- o Sümerpark kompleks yaşam projesi dahilinde yer alması,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgede satışı gerçekleşmiş ve satışta olan arsalar

1. Sümer Mahallesi'nde, Ankara Bulvarı üzerinde konumlu 703 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Tercihli Alan" lejantına ve "KAKS: 2,40" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 1.150.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.635,-TL)  
İlgilisi / Tanrıverdi Gayrimenkul: 0 258 263 12 82
2. Sümer Mahallesi'nde, İzmir Bulvarı'na 2. parsel konumunda, 1.129 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Tercihli Alan" lejantına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 1.450.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.285,-TL)  
İlgilisi / Sonsuz Gayrimenkul: 0 258 377 70 77
3. Denizli Merkez, Sümer Mahallesi'nde konumlu 1.770 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Kentsel Çalışma Alanı" lejantına ve "KAKS: 1,50" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 2.300.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.300,-TL)  
İlgilisi / Ateş Gayrimenkul: 0 530 527 67 71
4. Sümer Mahallesi'nde konumlu, tapuda Kirişhane Mahallesi, 657 ada 11 no'lu parselde kayıtlı, net 554 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Kentsel Çalışma Alanı" lejantına ve "KAKS: 1,50" yapılaşma şartına sahip olan parselin T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 17.03.2014 tarihinde 460.000,-TL bedelle sonuçlanan ihalede satılması kararlaştırılmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 830,-TL)  
İlgilisi: T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı - 0 312 585 80 00

5. Sümer Mahallesi'nde konumlu, İzmir Bulvarı'na 2. parsel konumunda, tapuda Kirişhane Mahallesi, 4885 ada 1 no'lu parselde kayıtlı, net 2.388,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Kentsel Çalışma Alanı" lejantına ve "KAKS: 1,50" yapılaşma şartına sahip olan parselin T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 02.05.2014 tarihinde 3.700.000,-TL bedelle sonuçlanan ihalede satılması kararlaştırılmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.550,-TL)  
İlgilisi: T.C. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı - 0 312 585 80 00

### **Bölgedeki kiralık işyerleri**

---

1. Denizli Merkez, Akkonak Mahallesi konumlu 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 1.500,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri 25,-TL)  
İlgili tel./Denizli Emlak Dünyası: 0 258 377 25 55
2. Denizli Merkez, Adalet Mahallesi'nde konumlu 96 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 2.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 20,85 TL)  
İlgili tel./Turyap Denizli: 0 258 361 04 04
3. Denizli Merkez, İncilipınar Mahallesi'nde konumlu toplam 360 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 katlı işyeri 10.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 27,80 TL)  
İlgili tel./Ertuğ Gayrimenkul: 0 258 211 66 67
4. Denizli Merkez, Atalar Mahallesi'nde konumlu 165 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 4.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 24,25 TL)  
İlgili tel./Loca Gayrimenkul: 0 258 213 60 13
5. Denizli Merkez, Altıntıp Mahallesi konumlu 60 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 1.600,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 26,65 TL)  
İlgili tel: 0 532 139 63 73

Yukarıda belirtilen kiralık taşınmazlar apartman tarzı binaların zemin katlarında konumludur. Rapor konusu taşınmaz ise alışveriş merkezi niteliğindedir. Yukarıda belirtilen taşınmazlar sadece bölgedeki kiralık ticari gayrimenkul piyasası hakkında bilgi vermek amacıyla sunulmuştur.

## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**’nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**’nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

## 7. BÖLÜM

## TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 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 eklenmesi, 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### I. Arsa değeri

#### II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

#### I- Arsa değeri:

Arsanın değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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 m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında bölgedeki yapılaşma eğilimine de bağlı olarak parsel eş değer nitelikte yüzölçüm ve imar düzenlemesine sahip satılık emsal bulunamamıştır.

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

### **EMSALLERİN ANALİZİ**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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.

### **ARSA EMSAL ANALİZİ**

Taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki emsal arsaların m<sup>2</sup> satış değerlerinin konum, şerefiye ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak pazarlık payı düşüldükten sonra ortalama  $((1.635 + 1.285 + 1.300 + 830 + 1.550) / 5 \times (1 - \% 7))$  1.230,-TL olduğu hesaplanmıştır. Emsal taşınmazlar konum itibarıyla değerlendirilerek rapor konusu taşınmazdan daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Bu veriler ışığında rapora konu taşınmazın yüzölçümünün büyüklüğü, mevcut imar durumu ve bölgedeki konum ve şerefiyesi de dikkate alınarak m<sup>2</sup> satış değeri % 75 – 80 aralığında güncellenmiş ve  $(1.230,-TL \times 0,78)$  **960,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki emsal binaların m<sup>2</sup> kira değerlerinin ortalama  $((21,45 + 15,20 + 15 + 21,35 + 25) / 5 \times (1 - \% 7))$  17,65,-TL olduğu hesaplanmıştır. Emsal taşınmazların apartman tarzı binaların zemin katında konumludur. Ancak rapor konusu taşınmaz ise alışveriş merkezi kompleksini oluşturmaktadır. Taşınmazın aylık m<sup>2</sup> kira bedeli; konumu, bölge özellikleri, pazarlık payı ve alışveriş merkezi kompleksi olmasına ilişkin unsurlar dikkate alınarak  $(17,65,-TL \times 1,80,-TL)$  ~ **31,75,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ**

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **960,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre değerlemeye konu taşınmazın arsasının pazar değeri:**

$47.709 \text{ m}^2 \times 960,-TL/m^2 = (45.800.640)$  **45.800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## **II) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:**

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.150,-TL'dir.

### **Buna göre inşai yatırımın değeri;**

107.794,06 m<sup>2</sup> x 1.150,-TL/m<sup>2</sup> = (123.963.169) **123.965.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## **III) Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değeri:**

Arsanın değeri.....45.800.000,-TL

İnşai yatırımların değeri.....123.965.000,-TL

**TOPLAM.....169.765.000,-TL**

## **7.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın arsası ile birlikte bugünkü finansal değerleri hesaplanmaktadır.

### **• Operasyonel Gelirler (Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan) :**

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

- Kiralama işlemleri firma bazında kira ya da kira ve ciro üzerinden alınan yüzde şeklinde yapılmaktadır. Cirodan alınan yüzde oranı ile olan kiralama işlemlerinde kiracı firmanın cirosu kira bedelini önemli bir düzeyde etkileyebilmektedir.
- Ayrıca alışveriş merkezi bünyesinde kiosklarda bulunmakta olup, kiosklar sirkülasyon alanlarında yer almaktadır. Bu nedenle kiosk alanlarının arttırılabilmesi mümkündür. Kiosk alanlarından elde edilen kiranın ekstra bir kira geliri olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Alışveriş merkezlerinde günün ekonomik şartlarına göre kiracılardan alınan kiralarda indirimle gidilebilmekte olup bu durumda kira gelirlerini olumsuz bir şekilde etkileyebilmektedir.
- Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 90 seviyesindedir.

Bölgede yapılan araştırmalarda Teraspark Alışveriş Merkezi'ndeki ortalama kira gelirlerinin yapılan en son araştırmalara göre ortalama m<sup>2</sup> kira değeri 15 EURO / 41,50 TL, Forum Çamlık AVM'nin ortalama m<sup>2</sup> kira değeri ise 35 EURO / 97 TL civarındadır. Bölgede ayrıca yer alan Forum Çamlık Alışveriş merkezi kira bedellerinin Teraspark Alışveriş Merkezi'ne göre daha yüksek olduğu öğrenilmiştir. Teraspark Alışveriş Merkezi outlet konseptindedir.

Konum itibarıyla Forum Çamlık Alışveriş Merkezi ve Teraspark Alışveriş Merkezi taşınmaza göre daha yüksek şerefliye sahip olup bu durum ziyaretçi potansiyelini ve ziyaretçi potansiyeline bağlı olarak kira bedellerini etkilemektedir.

Gelir kabiliyeti olan alışveriş merkezi gibi taşınmazların değerlemesinde işletmeci firmadan temin edilecek kira gelirlerinin uygulamasında aşağıda belirtilen olumsuz durumlar oluşabilmektedir.

- Firma iyi bir işletme ve pazarlama ile yüksek kazanç elde ettiği takdirde taşınmazın değeri yüksek hesaplanmaktadır.
- Firma kötü bir işletme ve pazarlama ile düşük kazanç elde ettiği takdirde taşınmazın değeri düşük hesaplanmaktadır.

Dolayısıyla taşınmazın niteliği ve karakterinden ziyade işletmecinin başarılı ve başarısız olma durumu değerlendirilmekte, bu durum da taşınmazın değerine yansıtılmaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar nedeniyle taşınmazın m<sup>2</sup> birim kira değerinin 30 - 35,-TL aralığında olması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Mimari proje üzerinden tespit edilen kiralanabilir alanlar dikkate alınarak kira bedeli 31,75,-TL olarak takdir edilmiştir.

Kira artışları 2015, 2016, 2017, 2018 ve 2019 yıllarında % 6, 2020, 2021, 2022, 2023 ve 2024 yıllarında % 5 olarak belirlenmiştir.

• **Operasyonel Giderler (Kira Gelirlerinin Maliyeti) :**

Kira gelirleri maliyeti (işletme giderleri; ısıtma, soğutma, temizlik, güvenlik vd.) kira gelirlerinin % 20'si olarak kabul edilmiştir.

• **Yatırım Yedeği:**

Tesisin belirli kullanım süresi sonrasında demode olan kısımlarının yenilenmesi için kira gelirlerinin % 2'si yatırım yedeği olarak ayrılmıştır.

• **Doluluk Oranı :**

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 90 olup yıllara göre doluluk oranları 2020 yılı ve sonrası için her yıl için % 95 olarak kabul edilmiştir.

• **İskonto Oranı :**

İskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin finansal değeri **171.345.823,-TL (~ 171.345.000-TL)** olarak bulunmuştur.

### **7.3. UZMAN GÖRÜŞÜ**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| <b>Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri (TL)</b> | <b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan geliştirilmiş arsa değeri (TL)</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 169.765.000                                            | 171.345.000                                                        |

İki yöntemle ulaşılan değerlerin birbirlerine yakın olduğu görülmektedir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

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

Bu görüşten hareketle rapora konu taşınmazın nihai pazar değeri için **169.765.000,-TL** takdir edilmiştir.

#### 7.4. TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

##### 2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

|                      |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sözleşme Tarihi      | : 30 Ocak 2012                                                                                                                                                                             |
| Ekspertiz Tarihi     | : 06 Aralık 2012                                                                                                                                                                           |
| Rapor Tarihi         | : 26 Aralık 2012                                                                                                                                                                           |
| Rapor No             | : 053 - 2012/2673                                                                                                                                                                          |
| Raporu Hazırlayanlar | : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123<br>Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri         | : 167.620.000,- TL                                                                                                                                                                         |

##### 2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

|                      |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sözleşme Tarihi      | : 29 Ocak 2013                                                                                                                                                                             |
| Ekspertiz Tarihi     | : 25 Aralık 2013                                                                                                                                                                           |
| Rapor Tarihi         | : 31 Aralık 2013                                                                                                                                                                           |
| Rapor No             | : 048 - 2013/5516                                                                                                                                                                          |
| Raporu Hazırlayanlar | : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123<br>Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri         | : 169.765.000,- TL                                                                                                                                                                         |

**2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

|                      |                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sözleşme Tarihi      | : 29 Ocak 2013                                                                                                                                                                             |
| Ekspertiz Tarihi     | : 25 Aralık 2013                                                                                                                                                                           |
| Rapor Tarihi         | : 31 Aralık 2013                                                                                                                                                                           |
| Revize Rapor Tarihi  | : 24 Eylül 2014                                                                                                                                                                            |
| Rapor No             | : 048 - 2013/5516 – REV.                                                                                                                                                                   |
| Raporu Hazırlayanlar | : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123<br>Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri         | : 169.765.000,- TL                                                                                                                                                                         |

## 8. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Sömerpark Alışveriş Merkezi'nin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **toplam pazar değeri için;**

**169.765.000,-TL** (Yüzaltmışdokuzmilyonyediyüzaltmışbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(169.765.000,-TL \div 2,3170 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{73.269.000,-USD})$

$(169.765.000,-TL \div 2,8225 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{60.147.000,-EURO})$

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,3170 TL ve 1,-EURO = 2,8225 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 200.322.700,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

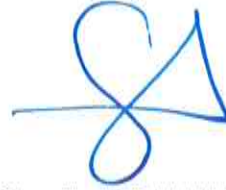
Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 23 Aralık 2014)



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi - İktisatçı  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu sureti takyidat yazısı
- İmar planı sureti
- Yapı ruhsatları
- Yapı kullanma izin belgesi
- Davaya ilişkin yazı
- İpotek için açıklama yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri