



---

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, SÜMER MAHALLESİ, 6226 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ**

**AVM ve OFİS PROJESİ**

**267 ADET (GÜNCEL TADİLAT PROJESİNE GÖRE 324 ADET) BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**PAZAR DEĞERİ TESPİTİ**

**MERKEZEFENDİ - DENİZLİ**

---

**HAZIRLAYAN:**

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

ekspertiz@bilgidegerleme.com

www.bilgidegerleme.com

TARİH: 05.01.2018

RAPOR NO: OZL-201700126

- 1 -

OZL-201700126

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

Hazırlanmadığına Dair Açıklama

- 1.10. Uygunluk Beyanı

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

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

### BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

### BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



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

#### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

#### **BÖLÜM 7 : EKLER**

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



**BÖLÜM 1**

**RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi** : 05.01.2018
- 1.2. Rapor Numarası** : OZL-201700126
- 1.3. Raporun Türü / Başlık** : Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada 1 Parselde Üzerinde yer alan AVM ve Ofis Projesinin (267 Adet Bağımsız Bölüm) Güncel Piyasa Değerinin Tespiti Amacıyla Hazırlanan Değerleme Raporudur.  
Rapor Türü; formatı Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından geliştirilen Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.
- 1.4. Raporun Sunulduğu Mercii** : İş bu değerleme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sunulmak üzere hazırlanmıştır.
- 1.5. Raporu Hazırlayanlar** : Serdar ETİK  
Şehir Plancısı- Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402403
- 1.6. Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Esra BAŞÇINAR  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400488
- 1.7. Değerleme Tarihi** : 29.12.2017
- 1.8. Dayanak Sözleşmesi Tarihi** : 23.11.2017 tarihli sözleşme
- 1.9. Raporun SPK Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama** : İşbu rapor ilgisinin talebi üzerine SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla düzenlenmiştir.  
**Söz konusu taşınmazlar için; 30.12.2016 tarih ve OZL-201600130 nolu rapor ile 31.12.2015 tarih ve OZL-201500087 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Söz konusu 31.12.2015 tarih, OZL-201500087 nolu rapor 12.08.2016 tarihinde revize edilmiştir.**

**1.10. Uygunluk Beyanı**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar

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

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

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri:**

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

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

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

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

## **2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri:**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören yirmi beş gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olup Global Yatırım Holding A.Ş. tarafından kurulmuştur. Global Yatırım Holding; finansal servisler, altyapı, enerji ve gayrimenkul başta olmak üzere çeşitli faaliyet alanlarında yatırım yapmaktadır.

Pera, bir yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunurken Ekim 2006'da Global Yatırım Holding tarafından gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür.

Şirketin hisseleri 1992 yılında halka arz olunmuş olup, % 100 'ü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir. Ortaklığın halihazır kayıtlı sermaye tavanı 250.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi ise 89.100.000 TL' dir. Şirketin 89.100.000 TL' lik çıkarılmış sermayesini oluşturan hisse senetlerinin tamamı imtiyazsız ve hamiline yazılıdır.

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

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

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

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

###### 3.1.A. Gayrimenkulün Posta Adresi:

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

Merkez Efendi/Denizli

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

###### 3.1.B. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

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

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



Şekil-1: Sümer Park Projesi Kapsamı

### 3.1.C. Ulaşım Bağlantıları:

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

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

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

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

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

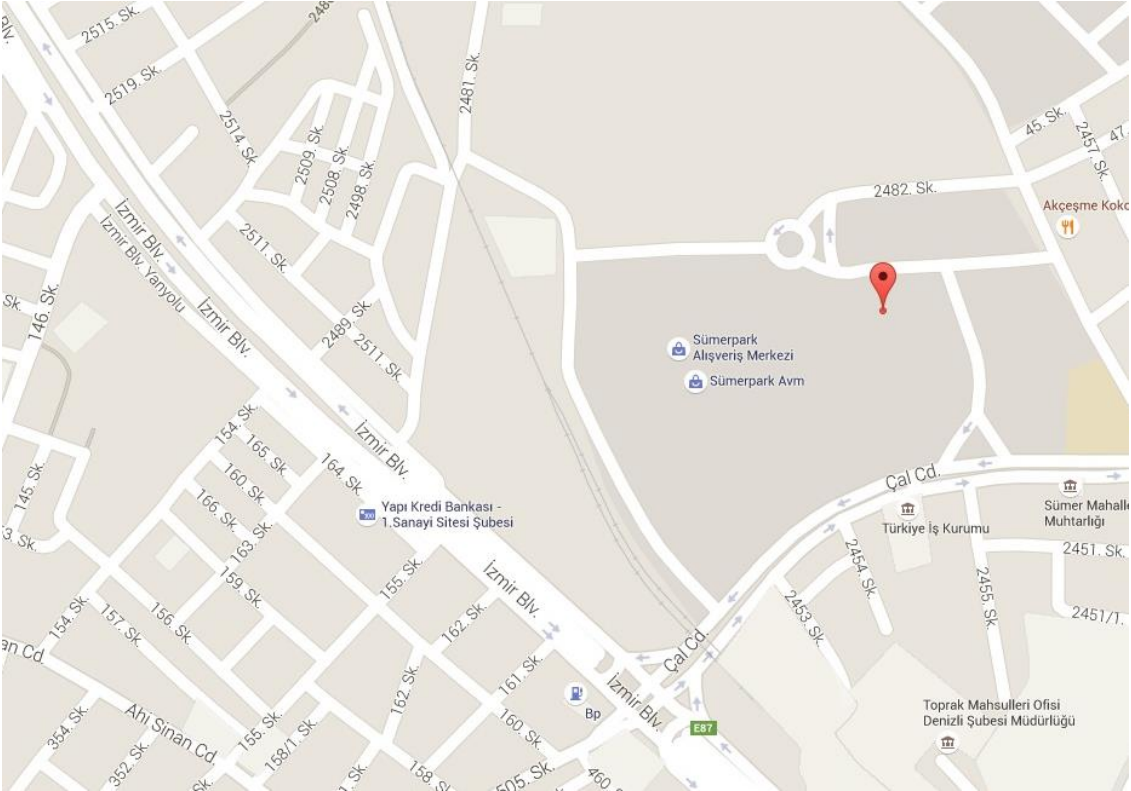
Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Denizli merkezden İzmir Bulvarı üzerinden 2481 Sokak ve 2482 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Denizli kent merkezine yaklaşık 7 km, Denizli Çardak Havaalanına yaklaşık 60 km, Denizli Otogarına yaklaşık 1 km uzaklıktadır. Kent merkezinin kısmen dışında değerlendirilen bir bölgede yer almaktadır.



Şekil-2:Değerleme Konusu Taşınmazların Ulaşım İlişkisi



Şekil-3:Taşınmazın Konumu



Şekil-4:Taşınmazın Konumu



Şekil-5:Sümerpark Projesi Vaziyet Planı

### 3.1.D. Tanımı:

Farklı parsellerde oluşturulmuş karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m<sup>2</sup> arazide konut, 5.583 m<sup>2</sup>'lik arazide okul, 10.745 m<sup>2</sup> arazide hastane, 47.709 m<sup>2</sup> alanda ise alış-veriş merkezi ve ofis fonksiyonları yer almak üzere toplam 98.418,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirilen kapsamlı bir projedir. Projenin bir kısmı tamamlanmış ve faaliyette iken bir kısmı proje aşamasında, bir kısmı ise inşaat aşamasındadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 6226 Ada, 1 Parselde Sümerpark AVM adı ile faaliyet gösteren alışveriş merkezi yapısı mevcut iken, 2015 yılında aynı parsel üzerinde ilk olarak 3 adet ofis bloğu için ruhsat alınmış ve inşaatına başlanmıştır. Yapı kullanma izni mevcut olan alışveriş merkezi binası cins tahsihli alışveriş merkezi olarak tescilli iken, yeni alınan ruhsat ile cins tashihi bozulmuş, ana gayrimenkul niteliği "4 Bloklü Natamam Bina ve Arsası" olarak tescil edilmiş ve kat irtifakı kurulmuştur. Mevcut alışveriş merkezi binası A blok olarak adlandırılmış, ilave olan ofis blokları ise B, C ve D blok olarak isimlendirilmiştir. B blok inşaatına başlanmış ve büyük ölçüde tamamlanmış iken 2017 yılının ağustos ayında tadilat ruhsatı ile proje revize edilmiş arada yer alan C blok iptal edilmiş ve inşaatına henüz başlanmamış olan 2.kule bloğu olan D blok, C blok olarak isimlendirilmiştir. Blokların iç mekanlarında değişiklikler yapılarak bağımsız bölüm sayıları da arttırılmıştır.

Fakat bu tadilat projesi henüz tapuda tescil edilmemiş olup kat irtifakı yeniden kurulmamıştır. Kat irtifakının terkinini için başvuru yapılmış olsa da işlemler halen devam etmektedir. Bu yüzden halihazırda taşınmazın kat irtifakına esas projesi ile güncel tadilat projesi uyumlu değildir. Aşağıda kat irtifakına esas durum ve tadilat projeleri ile revize edilmiş güncel durumu gösteren tablolar ayrı ayrı yer almaktadır.

A- Kat irtifakına esas projeye göre taşınmazın eski alan ve bağımsız bölüm dağılımı

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

B- Mevcut durum ile uyumlu güncel tadilat projesine göre alan ve bağımsız bölüm dağılımı

|               | Kat Adedi                        | İnşaat Alanı | Depo | İşyeri | Diğer | TOPLAM |
|---------------|----------------------------------|--------------|------|--------|-------|--------|
| <b>A Blok</b> | 3 Bodrum + Zemin kat             | 107.794,06   |      |        | 1     | 1      |
| <b>B Blok</b> | 2 Bodrum + Zemin + 17 normal kat | 15.427,85    | 2    | 149    |       | 151    |
| <b>C Blok</b> | 2 Bodrum + Zemin + 20 normal kat | 17.628,08    | 2    | 171    |       | 173    |
| <b>TOPLAM</b> |                                  | 140.849,99   | 4    | 320    | 1     | 325    |

A blok tamamlanmış ve faal vaziyette avm binasıdır. B ve C blokların inşaatına son iki yıl içerisinde başlanmıştır. B blokun tamamının inşaatı tamamlanmış küçük son düzenlemeler yapılmaktadır. Ofisler Shell-core olarak teslim edilmekte olduğundan iç dekorasyonlar kullanıcılar tarafından yapılmaktadır. C blokta henüz kat çıkılmamıştır. Hafriyat alınmış temel düzeltmeleri yapılmıştır. İnşaat seviyeleri B blok için %100; C blok için ise %0 olarak belirlenmiştir. 2 blok birden değerlendirildiğinde inşaat alanları dikkate alınarak yapılan hesaplamada ruhsatları alınmış B ve C blokların tamamının bütün olarak bitmişlik seviyesi ise % 46,67 olarak hesaplanmıştır. Maliyet hesaplamalarında bu oran dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan inşaatına sonradan başlanmış olan kat irtifakına göre 266 adet, (güncel tadilat projesine göre ise 324 adet) bağımsız bölümün arsa payları toplamı 11973/47709 paya denk gelmekte olup bu pay 11.973 m<sup>2</sup> arsa alanına karşılık gelmektedir. Geri kalan 35.736 m<sup>2</sup> lik arsa payı alanı A blok 1 nolu bağımsız bölüm olan Alış Veriş Merkezi 'ne aittir.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

Tablo-1: Tapu Bilgileri

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

### 3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu:

Tapuda Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde bulunan 6226 ada, 1 parsel numarasında 47.709,00 m<sup>2</sup> alanla kayıtlı taşınmazın mahallindeki konum doğruluğu kadastral paftasından, mülkiyet konusu, TAKBİS belgesinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar; 01.09.2015 Tarih ve 22681 Yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi işleminden Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Fakat 01.08.2017 tarihli tadilat ruhsatı ile projede bazı değişikliklere gidilmiş bloklardan biri iptal edilmiş ve diğer blokların iç mekanlarında bazı değişiklikler yapılmıştır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 267 işken tadilat projesi ile 325'e çıkarılmıştır. Denizli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde söz konusu tadilat işleminin henüz tapuda tescil edilmediği gözlemlenmiştir. Mevcut kat irtifakının terkin ve yeni projelerle yeniden kat irtifakı kurulması gerekmektedir. Kat irtifakının terkin işlemi için müracat yapılmış olup işlemler devam etmektedir.

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

\* **Mülkiyet Değişikliği:** Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir. "4 katlı Betonarme Alışveriş Merkezi" niteliği ile cins tahsisli bina niteliğinde iken 01.09.2015 tarihinde sunulan tadilat projesi ile kat irtifakı kurulmuş ve ana gayrimenkulün niteliği "4 Bloklu Natamam Bina ve Arsası" olarak değiştirilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile ise mevcut kat irtifakının terkin için başvuru yapıldığı fakat sürecin henüz devam ettiği bilgisi alınmıştır.

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

### 3.5. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nden 04.12.2017 tarihi, saat 09.18 itibarıyla alınan TAKBİS belgesi ve 11.12.2017 tarihli resmi yazıya göre, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yazılı bilgilere ulaşılmıştır.

#### A blok 1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;

##### **-Rehinler Hanesi:**

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

##### **-Şerhler Hanesi:**

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

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

##### **-Beyan Hanesi:**

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

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

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

**B, C ve D bloklardaki 266 adet bağımsız bölüm üzerinde;****-Rehinler Hanesi:**

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

**-Beyan Hanesi:**

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

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

**ÖNEMLİ NOT:** TAKBİS belgeleri ve takyidat yazısı rapor ekindedir.

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

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

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

**Plan Notları;**

- Ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında, 9,50 m ve daha dar yollara cepheli parsellerin zemin katları, istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın konut alanı olarak kullanılabilir. Ancak otopark ihtiyacı zemin katın ticaret olduğu varsayılarak hesaplanmalıdır. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- Plan ve plan hükümlerinde açıkça belirtilen bir hüküm yoksa ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın üst katlar konut alanı olarak kullanılabilir. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- \*Plan ve plan notlarında bina kütlesi / yapı nizamı / TAKS ve emsalden hiçbir tanımlanmayan ticaret alanlarında yer alan parsellerin mevcut encümençe onaylanmış birkaç parselden oluşan kütlelerin boyu 30 metre üstünde ise bitişik bitişik nizam, 30 m ve altında ise ayrı nizamdır. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)
- 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 yıkılıncaya kadar saklı kalır. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde yola terk ve / veya ihdas işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemez. (10.11.2009 T. ve 853 S.B.M.K.)

- Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına “Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu” olarak işlenmesi şarttır. (07.01.2010 T. ve 66 S.B.M.K.)
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 17. Maddesinde belirlenen bina cephe şartlarında % 10 esneklik sağlanacaktır. Söz konusu esneklik şartı tevhid – ifraz sonucu ve / veya 18. Madde uygulaması oluşturulacak yeni parseller için geçerli değildir. (B.M.nin 08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. ile)
- 10.02.2010 tarih ve 132 sayılı Belediye Meclis Kararıyla; “kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökülüp 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.

#### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği:



Şekil-6: 6226 ada 1 parsel İmar Plan Örneği

**Yasal İzin ve Belgeler:**

A blok Alışveriş Merkezi için düzenlenmiş ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki gibidir.

- 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. A blok tamamlanmış olup faal halde alışveriş merkezidir.

**1.Kule Bloğu - B blok için düzenlenmiş yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir;**

- 21.01.2015 tarih ve 823 no'lu 15.351,93 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı
- 17.04.2015 tarih ve 1127 no'lu 15.351,93 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat yapı ruhsatı
- 25.08.2015 tarih ve 667 no'lu 15.351,93 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş isim değişikliği yapı ruhsatı
- 01.08.2017 tarih ve 1355 no'lu 15.427,85 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat yapı ruhsatı

**Geçiş Bloğu - C blok (iptal edilen blok) için düzenlenmiş yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki gibidir;**

- 21.01.2015 tarih ve 824 no'lu 2.881,80 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı
- **01.08.2017 tarih ve 1355 nolu yapı ruhsatları ve eki olan 21.06.2017 tarihli mimari projede iki kule bloğu arasındaki C blok iptal edilmiş eski projede D blok olarak isimlendirilmiş olan 2.kula bloğu C blok olarak isimlendirilmiştir.**

**2.Kule Bloğu - C blok (eski D blok) için düzenlenmiş yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki gibidir;**

- 21.01.2015 tarih ve 824 no'lu 17.609,61 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı
- 01.08.2017 tarih ve 1355 no'lu 17.628,08 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat yapı ruhsatı (C blok iptal edilmiş olduğundan eski projelerde D blok olarak geçen 2.kule bloğu C blok olarak ruhsatlandırılmıştır)

Son tadilat ruhsatı ile geçiş bloğu iptal edilmiş, blok isimleri ve bağımsız bölüm sayıları değişmiştir. Kat irtifakının bozularak tekrar kurulması gerekmektedir fakat bu süreç henüz başlamış olup eski kat irtifakı halen geçerlidir. Bu nedenle hukuki açıdan mülkiyet yapısı olarak eski kat irtifakı projesi ve ruhsatları ile ilgili bilgiler de aşağıda paylaşılmıştır. Fakat mevcut durum güncel tadilat projesi ile uyumlu olup kat irtifakı terkinin için başvuruda bulunulmuştur.

**A- Kat irtifakının dayanağı olan projelerin ruhsatlarının (21.01.2015-825) alan ve kat dağılımlarının şematik gösterimi aşağıdaki gibidir.**

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

07.04.2015 tarihli Kat irtifakına esas mimari tadilat projesini incelenmiştir.

**B- Güncel Tadilat ruhsatlarının (21.01.2015-825) alan ve kat dağılımlarının şematik gösterimi aşağıdaki gibidir.**

|        | Yapı Sınıfı | Yol Kotu Altı Kat Sayısı | Yol Kotu Üstü Kat Sayısı | Toplam Kat Sayısı | İnşaat Alanı | Bağ Bölüm Sayısı |
|--------|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| A Blok | V-A         | 3                        | 1                        | 4                 | 107.794,06   | 1                |
| B Blok | V-A         | 2                        | 18                       | 20                | 15.427,85    | 151              |
| C Blok | V-A         | 2                        | 21                       | 23                | 17.628,08    | 173              |
| TOPLAM |             |                          |                          |                   | 140.849,99   | 325              |

01.08.2017 tarihli tadilat ruhsatı eki olan 21.06.2017 tarihli güncel mimari tadilat projesi incelenmiştir. Söz konusu proje ile yeniden kat irtifakı kurulması için işlemler başlatılmıştır. İki etaplı süreçte ilk olarak mevcut kat irtifakının terkin edilmesi gerekmekte olup bu işlem için başvuru yapılmış ve işlemler devam etmektedir.

**3.7. Gayrimenkul İle İlgili Yapı Denetim Bilgileri:**

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

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

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazlar bu projenin konut bölümünü oluşturmaktadır. Sümerpark Projesi, TCDD Tren Garı ve Küçük Sanayi Siteleri bu alanda yer almaktadırlar. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altında bulunduğu mahalledir.

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

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

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

Ayrıca kentin farklı bölgelerinde de TOKİ yatırımlarının yapılmakta olduğu görülmüştür.

#### **Tarihçe:**

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

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

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

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

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

Diğer yandan, Çamlık, İstiklal Karsiyaka, Dokuzkavaklar, Yenimahalle ve Deliktaş mahalleri ile Sümerbank çevresi ve Esnaf Sitesi için mevzi ya da ıslah planları niteliğinde parçalı planlar yapıldığı görülmektedir. Bu planlar; mevcut 1960 tarihli kent bütününe dönük imar planlarının kentsel gelişme sürecine koşut olarak yenilememesi ve kentsel gelişme eğilim ve talepleri karşısında yetersiz kalmasına dayanan bütüncül olmayan ve geçici çözüm arayışları olarak değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

12.08.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2006/8352 sayılı sınır tespit kararı ile Denizli İli Merkez İlçe'ye bağlı Akkale, Bereketli, Gümüşler, Kayhan, Kınıklı, Servergazi, Hallaçlar, Üçler, Korucuk, Bağbası, Baskarcı, Gökpinar ve Göveçlik Belediyeleri ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Sirinköy, Güzelköy (Yiğenağa) ve Karakova köylerinin tüzel kişilikleri

feshedilerek Denizli Belediyesi sınırları içerisinde katılması 5393 sayılı Belediye Kanununun 11. maddesi uyarınca uygun görülmüştür.

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

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

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

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

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

#### **Coğrafi Konum:**

Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli İli'nin her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 38' - 30° 05' doğu meridyenleri (doğu uç noktası; Çivril ilçesi Gümüşsu - Gökgöl Koyu Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur.) Yüzölçümü 11.692 km<sup>2</sup>, denizden yükseltisi ise 427m'dir.

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



Şekil-7: Denizli İli'nin Türkiye içindeki Konumu



### İklimi ve Bitki Örtüsü

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

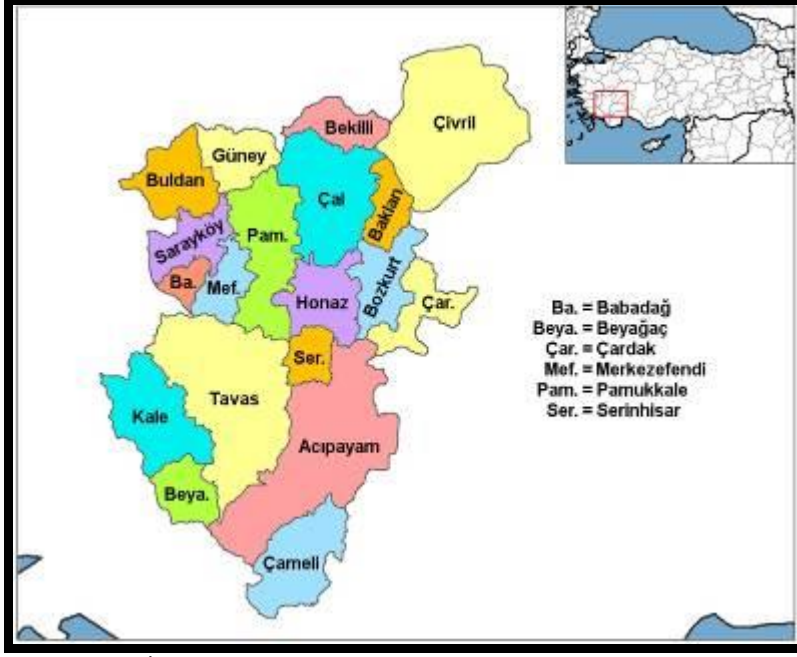
### Denizli ilçeleri:

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

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

**Tablo-2:** Denizli İli Kent Merkezleri Nüfusu

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



Şekil-9:Denizli İl Siyasi Haritası

### Denizli İli Ekonomik Yapısı

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

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

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

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

\* **Turizm:** Pamukkale 2700 metre uzunluğunda ve yüksekliği 160 metredir. Parlak beyaz rengiyle Pamukkale'yi 50 km uzaklıktan görmek mümkündür. Ayrıca Pamukkale'de Hierapolis antik kenti,antik havuz, antik tiyatro, arkeoloji müzesi gezilmesi gereken yerlerdendir. Tepesinde antik Roma'dan kalma Hierapolis adlı kutsal antik şehir bulunur. 5–10 km yakınında Laodikya antik kenti bulunur. km ilerisinde

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

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

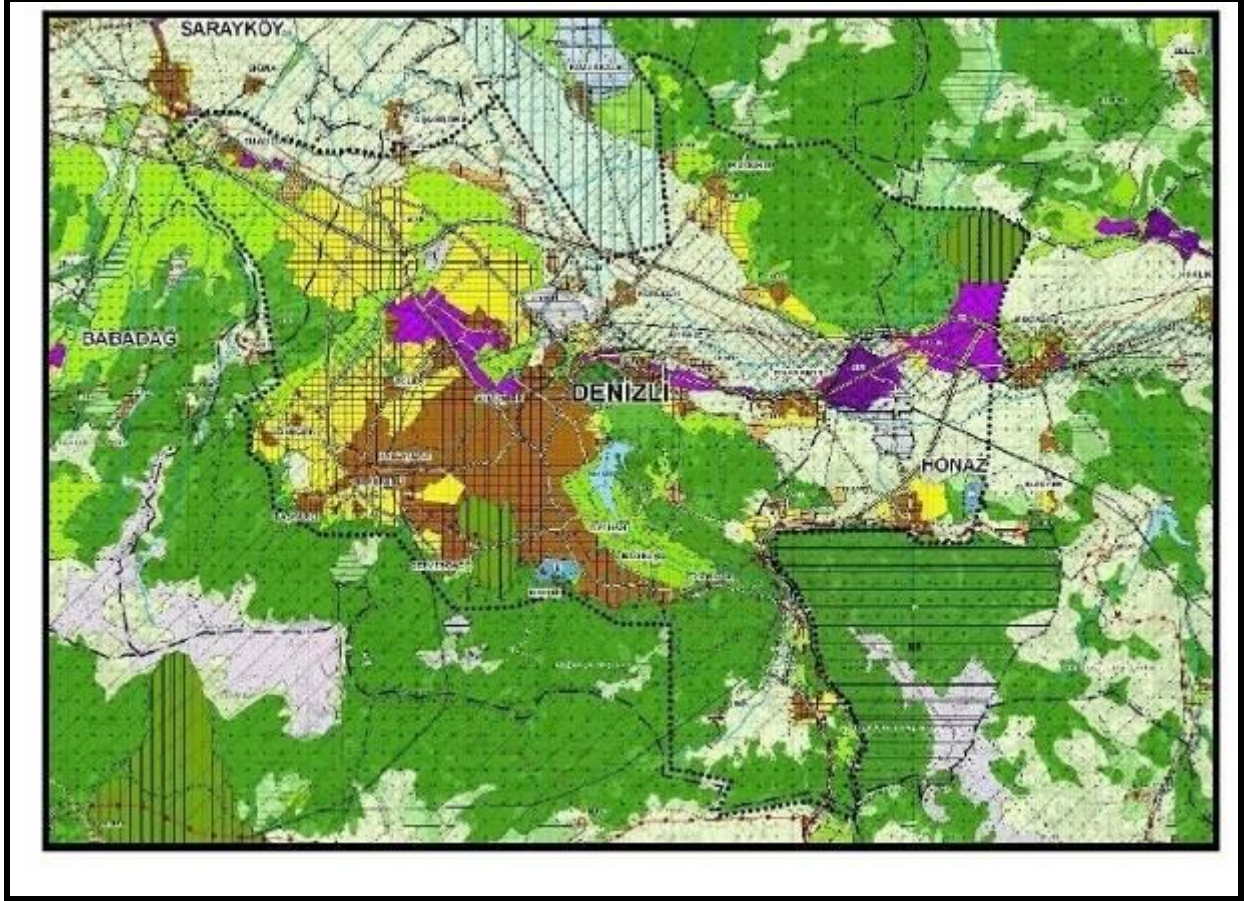
\* **Ormancılık:** Denizli'de orman varlığı önemli yer tutar. Arâzinin %51'i ormanlarla kaplıdır. Ormanların % 40'ı normal koru, % 25'i bozuk koru ve % 35'i bozuk baltalıktır. Son yıllarda park ve yeşil alanlar ile berâber ağaçlandırma da hızla artmıştır.

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

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

### **Denizli İli Kent Gelişimi**

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



Şekil-10: 1/100.000 Ölçekli Planda Denizli İli

#### # Denizli Kent Merkezi Ticaret Alanları:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

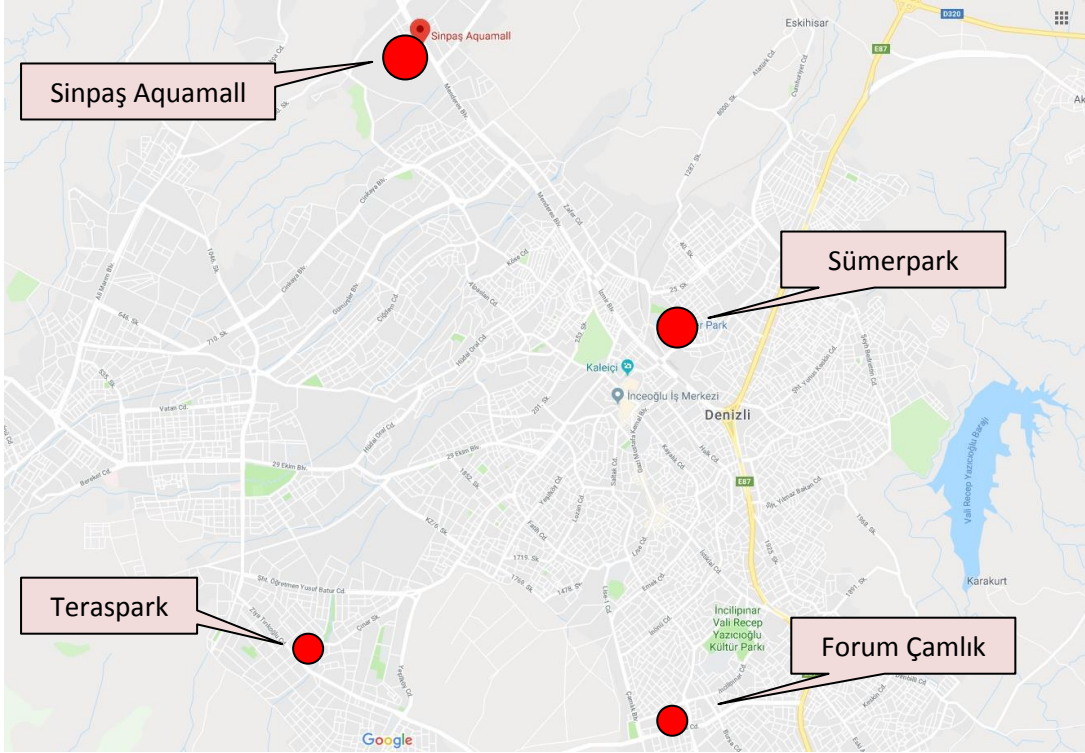
Bu genişleme son dönemde yeni açılan banka şubeleri, seyahat acentaları, dişçi klinikleri, dersaneler, dal merkezleri ve diğer üst düzey mal ve hizmetleri sunan özel sektör yatırımlarının yerleşimlerinden izlenebilmektedir.

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

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

Denizli'de son yıllarda 4-5 adet avm açıldı ise de bugün sadece 4 adet avm hizmet vermektedir. Bunlardan biri değerlendirme konusu Sümerpark AVM iken diğer 3 avm aşağıdaki gibidir;

- 1) İzmir Yolu üzerinde büyük bir kongre, kültür, sergi ve fuar merkeziyle ilintili olarak Sinpaş Aquamall,
- 2) Yenişehir konut alanında yerel bir girişimci tarafından inşa ettirilen Teraspark AVM,
- 3) Kentin Çamlık semtinde yapılan ve davalık olan Forum Çamlık AVM yer alır.



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

Şekil-

#### # Denizli Kent Merkezi Sanayi Alanları

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

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

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

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

#### # Denizli Kent Merkezi Konut Alanları

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

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

Kentte gecekondu bölgeleri kentin karayolları üzerindeki semtlerinde, hisseli tapu yöntemi ile oluşmuştur. Nüfusu hızla artan ve oldukça yüksek oranda göç çeken Denizli, istihdam olarak bu gücü emebilecek durumda olsa bile, gelen göçün alım gücünün düşüklüğü, hisseli mülkiyet edinmede

başrolü oynamaktadır. Ekonomik yapının doğurduğu çarpık kentleşme, mahallî çözümlerle önlenmeye çalışılmaktadır. Gecekondu mahalleleri, kent merkezlerinde yükselen rantlar nedeniyle merkezden kaçan alt-orta ve orta sınıfın talebi ile birlikte giderek apartmanlaşarak büyümektedir. 2000'li yılların sonlarından itibaren Denizli gecekondu bölgelerinde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır.

#### # Denizli Kent Merkezinin Mekansal ve Gayrimenkul Değerleri Açısından Değerlendirmesi:

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

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

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

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

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

Yenişehir'de 5 yıl kadar önce Uluslar arası standartlarda inşa edilen Teraspark AVM Mevcuttur. Bu AVM bölgeye yeni bir dinamizm kazandırmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

## # Değerlendirme

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



Şekil-12:Denizli İli Değer Bölgeleri

### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi:

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözüke de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük

oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

#### Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)\*



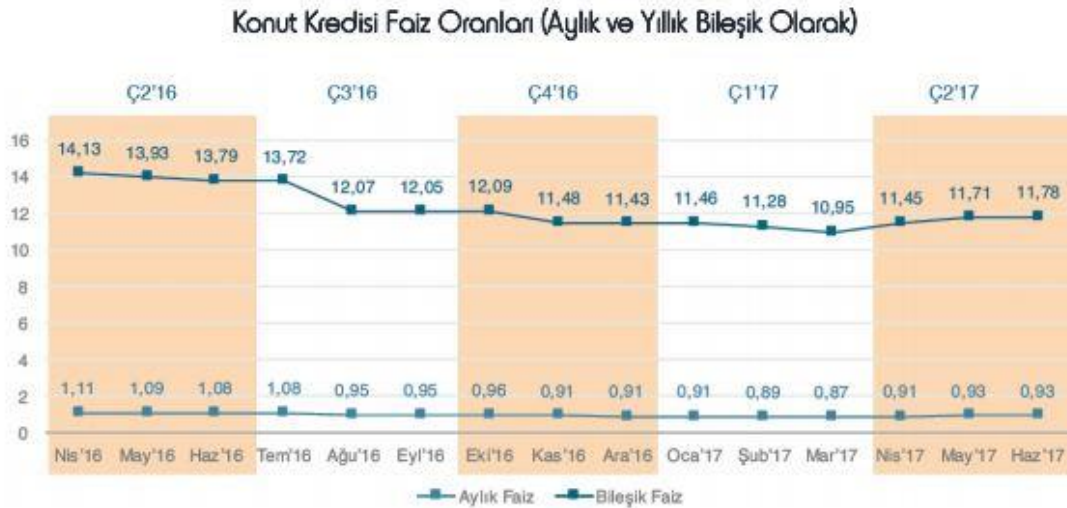
\* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut kredi faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



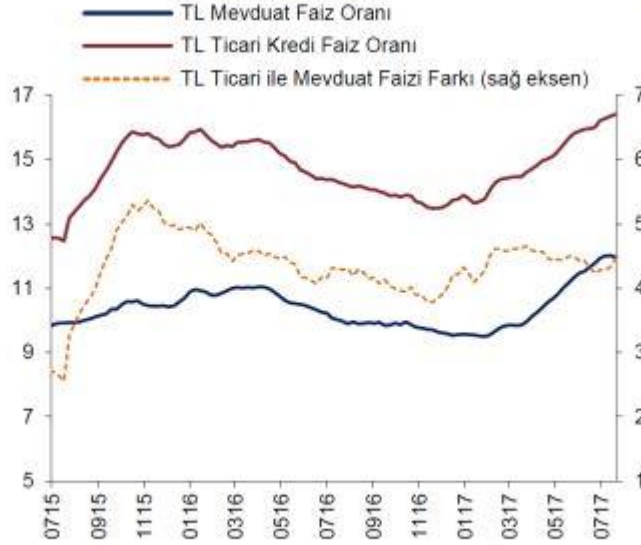
Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisı faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.



TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB

Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

| Dönem                                   | Ç1'15   | Ç2'15   | Ç3'15   | Ç4'15  | Ç1'16  | Ç2'16   | Ç3'16   | Ç4'16   | Ç1'17   |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL) | 12.483  | 12.748  | 11.173  | 10.382 | 11.223 | 13.280  | 13.215  | 19.378  | 18.815  |
| Kullandırılan kredi sayısı (adet)       | 129.040 | 116.023 | 100.141 | 92.963 | 98.016 | 110.918 | 115.179 | 151.019 | 134.212 |

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Taşınmazüzerinde 2015 yılında kat irtifakı kurulmuş olup geçtiğimiz yıl içerisinde kat irtifakına esas projelerden farklı bağımsız bölüm ve blok sayısı olacak şekilde proje tadilatı yapılmış ve tadilat ruhsatları düzenlenmiştir. Yeni projelere göre kat irtifakının yeniden kurulması gerekmektedir. 2 aşamalı bir süreç olan bu işlemlerin ilk etabı olan mevcut kat irtifakının terkin için başvurular yapılmış olup süreç devam etmektedir. Mevcut kat irtifakı terkin edildikten sonra yeni projelere istinaden yeniden kat irtifakı tesis edilecektir. Halihazırda 2015 yılında kurulmuş olan kat irtifakına göre mülkiyet dağılımı mevcut olup mevcut durum ve son tadilat projesi ile uyumsuzdur. Değerleme projenin tamamı için yapıldığından tadilat projeleri dikkate alınmış ve mülkiyetin tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Çevresel, Yapısal ve İnşaat Özellikleri:

Farklı parsellerde oluşturulmuş karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m<sup>2</sup> arazide konut, 5.583 m<sup>2</sup>'lik arazide okul, 10.745 m<sup>2</sup> arazide hastane, 47.709 m<sup>2</sup> alanda ise alış-veriş merkezi ve ofis fonksiyonları yer almak üzere toplam 98.418,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirilen kapsamlı bir projedir. Projenin bir kısmı tamamlanmış ve faaliyette iken bir kısmı proje aşamasında, bir kısmı ise inşaat aşamasındadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, projenin 6226 ada, 1 Parseli üzerinde yer alan Sümerpark AVM isimli Alışveriş Merkezi binası ile SkyCity ismi ile tanıtılan ofis projesidir. Parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre A blok (tek bir bağımsız bölümden oluşmaktadır) halihazırda Sümerpark AVM yapısını oluşturmaktadır. Yapı tamamlanmış ve avm olark hizmet vermektedir. SkyCity ofis projesi mevcut kat irtifakında B, C ve D bloklardan oluşmakta iken 01.08.2017 tarihli tadilat ruhsatları ile ara geçiş bloğu niteliğindeki C blok iptal edilmiş, 2.kule bloğu olan D blok ise C blok adını almıştır. Ayrıca B ve C blokların iç mekanlarında ve bağımsız bölüm sayılarında değişikliğe gidilmiş, inşaat alanlarında ise küçük değişiklikler oluşmuştur. B blok inşaatı tamamlanmış olup ofisler Shell-core olarak teslim edilmiştir. Ofislerin iç mekanları kullanıcıları tarafından dekore edilmekte olup bu kısımlarda inşaat çalışmaları devam etmektedir. C blokun hafriyatı alınmış fakat henüz inşaat başlamamıştır. 2 blok birden değerlendirildiğinde inşaat alanları dikkate alınarak yapılan hesaplamada ruhsatları alınmış B ve C blokların bitmişlik seviyesi ise % 46,67 olarak hesaplanmıştır. Maliyet hesaplamalarında bu oran dikkate alınmıştır.



Parsel üzerindeki mevcut kat irtifakına göre bağımsız bölüm tip/sayıları ve bloklara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

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

Tadilat projesine göre ise parsel üzerindeki güncel bağımsız bölüm tip ve sayılarının bloklara göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

|               | İnşaat Alanı | Alış Veriş Merkezi | Depo | İşyeri | TOPLAM     |
|---------------|--------------|--------------------|------|--------|------------|
| <b>A Blok</b> | 107.794,06   | 1                  |      |        | 1          |
| <b>B Blok</b> | 15.427,85    |                    | 2    | 149    | 151        |
| <b>C Blok</b> | 17.628,08    |                    | 2    | 171    | 173        |
| <b>TOPLAM</b> | 140.849,99   | 1                  | 4    | 320    | <b>325</b> |

#### Alışveriş Merkezi Binası (Sümerpark AVM)

3 bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde tanımlı inşaat alanı 107.794,06 m<sup>2</sup> olup bu alanın katlara göre dağılımı ve katların fonksiyonel özellikleri aşağıdaki gibidir;

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

Sümerpark Alışveriş Merkezi Mart 2011 tarihinde faaliyete geçmiş olup yaklaşık 35.250 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı ile hizmet vermektedir. Mimari olarak açık hava konseptli bir alışverişmerkezi şeklinde tasarlanmış ve faaliyet göstermektedir.



#### Teknik özellikler;

- 1 adet 2000 KVA, 2 adet 1600 KVA ve 1 adet 800 KVA kapasiteli kuru tip güç trafoları, 2 adet CAT marka dizel yakıtlı 1100 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka dizel yakıtlı 900 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka 500 KVA kapasiteli jeneratör,
- 6 adet KONE marka 4 duraklı yolcu - yük asansörü mevcut, 6 yürüyen bant, 8 adet yürüyen merdiven,
- 500 ton kapasiteli betonarme su deposu, Grundfos marka hidrofor ve teknik ekipmanları mevcuttur.
- Isıtma ve Soğutma, 1 adet Eransan Marka 1200 KW kapasitesi sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı ile 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları ile sağlanmaktadır.
- Binada yangın alarm ve söndürme sistemi, güvenlik kameraları ve alarm sistemi bulunmaktadır.



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

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

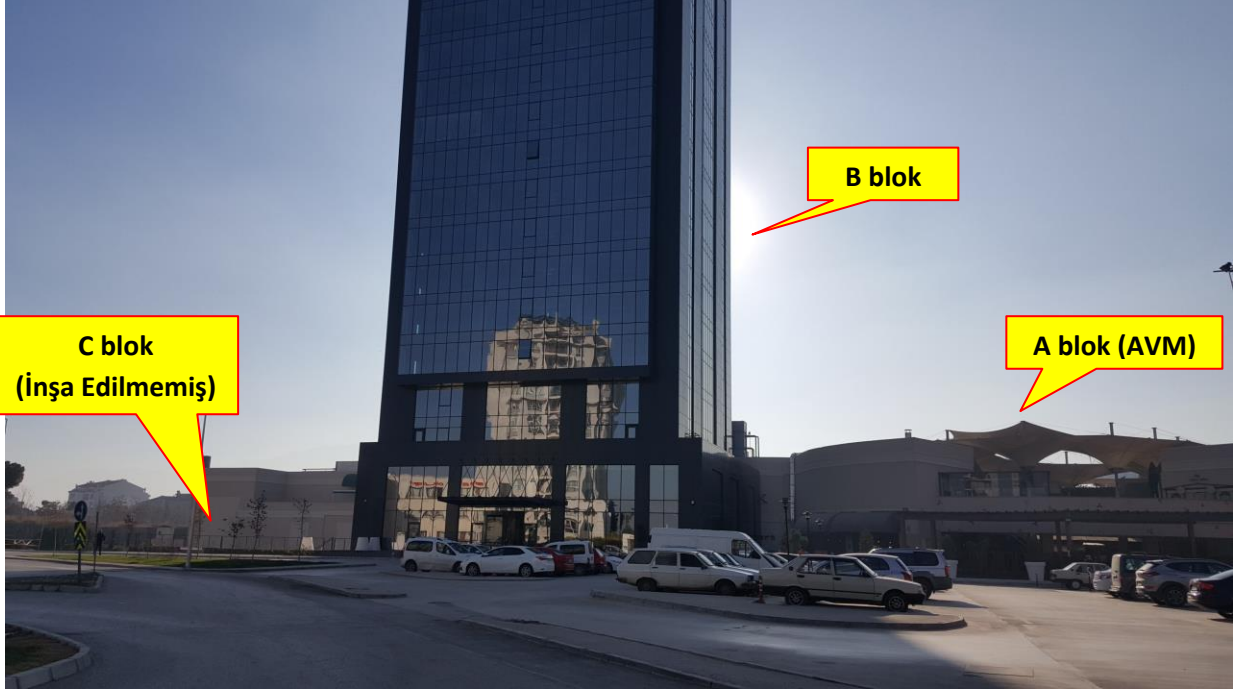
şeklindedir. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan bölümlerinde iç dekorasyonlar fonksiyonlara uygun şekilde kullanıcılar tarafından yapılmaktadır.



#### **Ofis Blokları (SkyCity)**

Ofis blokları için ilk olarak 2015 yılı içerisinde ruhsat düzenlenmiş olup, alışveriş merkezi niteliğinde olan parselin bir bölümünde ilave olarak projelendirilmiştir. Toplamda 3 blok halinde projelendirilmiş olan SkyCity ofis projesi, iki kule ofis bloğu (B ve D bloklar) ile ara bağlantı bloğundan (C blok) oluşacak şekilde planlanmış fakat 2017 yılı içerisinde yapılan tadilat ile ara geçiş bloğu (C blok) iptal edilmiş ve 2.kule bloğu C blok olarak isimlendirilmiştir. Bağımsız bölüm sayılarında ve niteliklerinde de bazı değişiklikler yapılmıştır.





B blok 2 bodrum, zemin, 17 normal katlı olarak projelendirilmiş olup, 2.bodrum katında ortak alanlar ve 3 adet işyeri, 1.bodrum katında ortak alanlar, 2 adet ticari depo ve 3 adet işyeri, zemin katında bina girişi, fuaye ve resepsiyon alanları ile birlikte 2 adet işyeri, 1.normal kattında 4 adet, 2 ve 3.normal katlarında 8'er adet, 4-14.normal katlarında 10'ar adet işyeri, 15. Ve 16. Normal katlarda 4 er adet işyeri, 17.katta ise 3 adet işyeri yer almaktadır. Toplamda 2 adet ticari depo ve 149 adet işyeri olmak üzere 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina lüks ofis binası olarak tasarlanmış olup tüm ortak alan inşaatı tamamlanmış ve iş bitirmesi alınmıştır. Bağımsız bölümler sehll-core olarak teslim edilmekte olup iç mekanları kullanıcıları tarafından dekore edilmektedir. İnşaat seviyesi %100,00 olarak hesaplanmıştır.

C blok eski projede ara geçiş bloğu niteliğinde 2 bodrum ve zemin katlı bir yapı iken yeni projede bu yapı iptal edilmiş ve iki blok arası boş bırakılmıştır. Yeni projede eski D blok kule ofis bloğu C blok olarak revize edilmiştir.

Yeni C blok 2 bodrum zemin ve 21 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 2.bodrum katında ortak alanlar ve 3 adet işyeri, 1.bodrum katında ortak alanlar, 2 ticari depo ve 3 adet işyeri, zemin katında bina girişi, fuaye alanı ve resepsiyon alanları ile birlikte 2 adet işyeri, 1.normal katında 4 adet işyeri, 2-3. Normal katlarında 8'er adet işyeri, 4-14. normal katlarda 10'ar adet işyeri, 15-20..normal katlarında 6'şar adet işyeri ve 21.normal katında 3 adet işyeri yer almaktadır. Toplamda 2 adet ticari depo ve 171 adet işyeri (ofis) olmak üzere 173 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın henüz inşaatına başlanmamış olup arazi hafriyatı alınmış, zemin düzenlemeleri yapılmıştır.

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

Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan inşaatı tamamlanmış avm yapısı ve inşaatının bir bloğu tamamlanmış diğer bloğu ise henüz başlanmamış olan ofis bloklarının tamamı bir bütün olarak ve "proje" olarak değerlendirilmiştir.

Projenin bugünkü değeri ve tamamlanması durumundaki değeri bu bağlamda değerlendirilmiş olup kat irtifakına esas proje ile mevcut durum de güncel tadilat projesi arasındaki uyumsuzluk ve devam eden kat irtifakının yenilenmesi süreci nedeniyle bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.

#### **4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler:**

- \* Taşınmazın arsa bedelinin hesabında imar durumu özellikleri, çevresel özellikler, ulaşımdan faydalanma derecesi, altyapı özellikleri; mevcut bina inşa değerinin hesabında ise yapı malzeme ve işçilik kalitesi, teknik donanımı dikkate alınmıştır. Arsa değerinin hesaplanmasında ise çevredeki satılık durumda olan emsal değerleri dikkate alınmıştır.
- \* Gelir yönteminde kullanılan değerler piyasa araştırmaları, mevcut veri tabanından elde edilen veriler ile işletmeden alınan resmi veriler baz alınarak öngörülmüştür.
- \* Taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulu iken bağımsız bölüm sayısı ve blok sayılarını değiştirecek şekilde tadilat projesi yapılmış ve ruhsatlar alınmıştır. Fakat halihazırda eski kat irtifakı terkin edilmemiş olup süreç devam etmektedir. Kat irtifakına esas proje ile mevcut durum de güncel tadilat projesi arasındaki uyumsuzluk ve devam eden kat irtifakının yenilenmesi süreci nedeniyle bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.
- \* B Bloкта blok bazında, yapının teslim şekli göz önünde bulundurulduğunda inşaat seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir. İnşaatın tamamlandığına ilişkin iş bitirme tutanağı ve yapı kullanma izin belgesine uygunluk raporu görülmüştür. C blokta henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır.

#### 4.6.1. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Emsal Araştırması

##### # Emsal Arsalar

**\* Emsal-1: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Şehir merkezinde, taşınmaza çok yakın konumda, Çal Caddesi üzerinde, taşınmazdan yaklaşık 500 metre daha ileride konumlu, düzgün bir formdaki, Hmax 7.50 ticaret alanı imarlı, 776,00 m<sup>2</sup> arsa için 1.600.000-TL istenilmektedir. (2.062.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-2: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Şehir merkezinde, taşınmaza yakın konumda, taşınmazdan yaklaşık 800 metre daha ileride konumlu, düzgün bir formdaki, Hmax 9.50 ticaret alanı imarlı, 2.200,00 m<sup>2</sup> arsa için 4.250.000-TL istenilmektedir. (1.932.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-3: Karar Emlak: 0 532 738 79 17**

Taşınmaza yakın mesafede, Ankara Yoluna 100 metre cepheli 9.038,00 m<sup>2</sup> arsa için 20.000.000-TL istenilmektedir. Ankara yolunun doğusunda konumlu olup şehir merkezindeki kavşağa yaklaşık 2 km mesafededir. (2.213.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-4: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Gümüşler Akçeşme mevkiinde, 4 tarafı imar yolu olan ada şeklindeki KAKS:0.60 Sanayi arsası niteliğindeki 6.900 m<sup>2</sup> arsa için 6.900.000-TL istenilmektedir. Taşınmaz şehir merkezine biraz daha uzak konumdadır. (1.000.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-5: Canmaya Gayrimenkul – 0 258 242 00 92**

Taşınmaza yakın konumda, 3.Sanayi bölgesi içinde, temelde 105 m<sup>2</sup> oturumlu 7.50 yükseklikte bina yapılabilen sanayi imarlı 143 m<sup>2</sup> arsa için 235.000-TL istenilmektedir. Merkeze ve ana yola nispeten uzak konumdadır. (1.643.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Ankara Caddesi üzerinde konumlu, taşınmaza yaklaşık 750 metre mesafede, yolun batı cephesinde konumlu 2.40 tercihlili alan imarlı 602 m<sup>2</sup> arsa için 2.300.000-TL istenilmektedir. Taşınmaz merkezdeki üçyol kavşağına yaklaşık 800 m mesafededir (3.821.-TL/m<sup>2</sup>)

##### # Emsal Ofis ve Konutlar

**\* Emsal-7: Astelnet Gayrimenkul : 0 258 265 73 50**

Taşınmazın güneydoğusunda, şehir merkezinde, 15 Mayıs mahallesinde yer alan, 1+0, 35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan yeni binadaki ofis için 135.000-TL istenilmektedir. Bina apartman nitelikli olup plaza niteliği taşımamaktadır. Konum olarak şehrin merkezinde iyi bir notkadadır. (3.857.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-8: Yaşar Çidem Gayrimenkul: 0 535 598 23 66**

Taşınmazın bulunduğu bölgenin hemen karşısında, şehir merkezindeki Saraylar mahallesinde, yaklaşık 20 yıllık binada yer alan 35 m<sup>2</sup> ofis için 135.000-TL istenilmektedir. Şehir merkezinde iyi konumdadır. Eski tip yapı olup plaza özellikleri taşımamaktadır. (3.857.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-9: Toker İnşaat: 0 258 211 92 11**

Şehir merkezinde, Saraylar mahallesinde, Bayramyerine 1 dakika yürüme mesafesinde olduğu beyan edilen 52 m<sup>2</sup> alana sahip ofis için 299.000-TL istenilmektedir. Bina yeni inşa edilmiş olup lüks ve küçük tipte plaza özelliklidir. Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumdadır. (5.750.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-10 Sahibinden: 0 (532) 562 31 13**

Şehrin güney batısındaki Bereketler Mahallesi'nde, gelişme konut alanına yakın bölgede yer alan yeni ve lüks olarak inşa edilmiş residans nitelikli yapıda 5.katta yer alan 230 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 750.000-TL istenilmektedir. Konum olarak merkeze daha uzak bir bölgede olmasına karşın gelişmekte olan bir bölge içindedir. (3.260.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-11 Ege Turkuaz Gayrimenkul: 0 (258) 264 34 44**

Şehrin güneyindeki Servergazi Mahallesinde, lüks konut bölgesinde, Teras Park AVM'ye çok yakın mesafede yer alan lüks residens tipi binada 5.katta yer alan 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire için 945.000-TL istenilmektedir. Konut kullanımı için tercih edilen bölgededir. Daire lüks nitelikte olup ankastrali olarak satışta. (4.295.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-12 OCM İnşaat: 0 (258) 211 97 00**

Şehrin güneyinde, Gerzele Mahallesi'nde teras parka yaklaşık 2 km mesafede, askeri alanın güneyinde kalan bölgede yeni inşa edilmiş 3 bloklu yüzme havuzlu sitede yer alan 4+1 kullanımlı 236 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan giriş kat daire için 750.000-TL istenilmektedir. Ticari merkeze daha uzak bir bölgededir. Site niteliğinde olup yüzme havuzu mevcuttur. Giriş katta yer alması değerini etkilemektedir. (3.177.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsallerin harita üzerinde gösterilmiş hali aşağıdaki gibidir.



Şekil-13: Emsallerin Konumları

### # Şehirdeki Alışveriş Merkezleri Hakkında Bilgiler

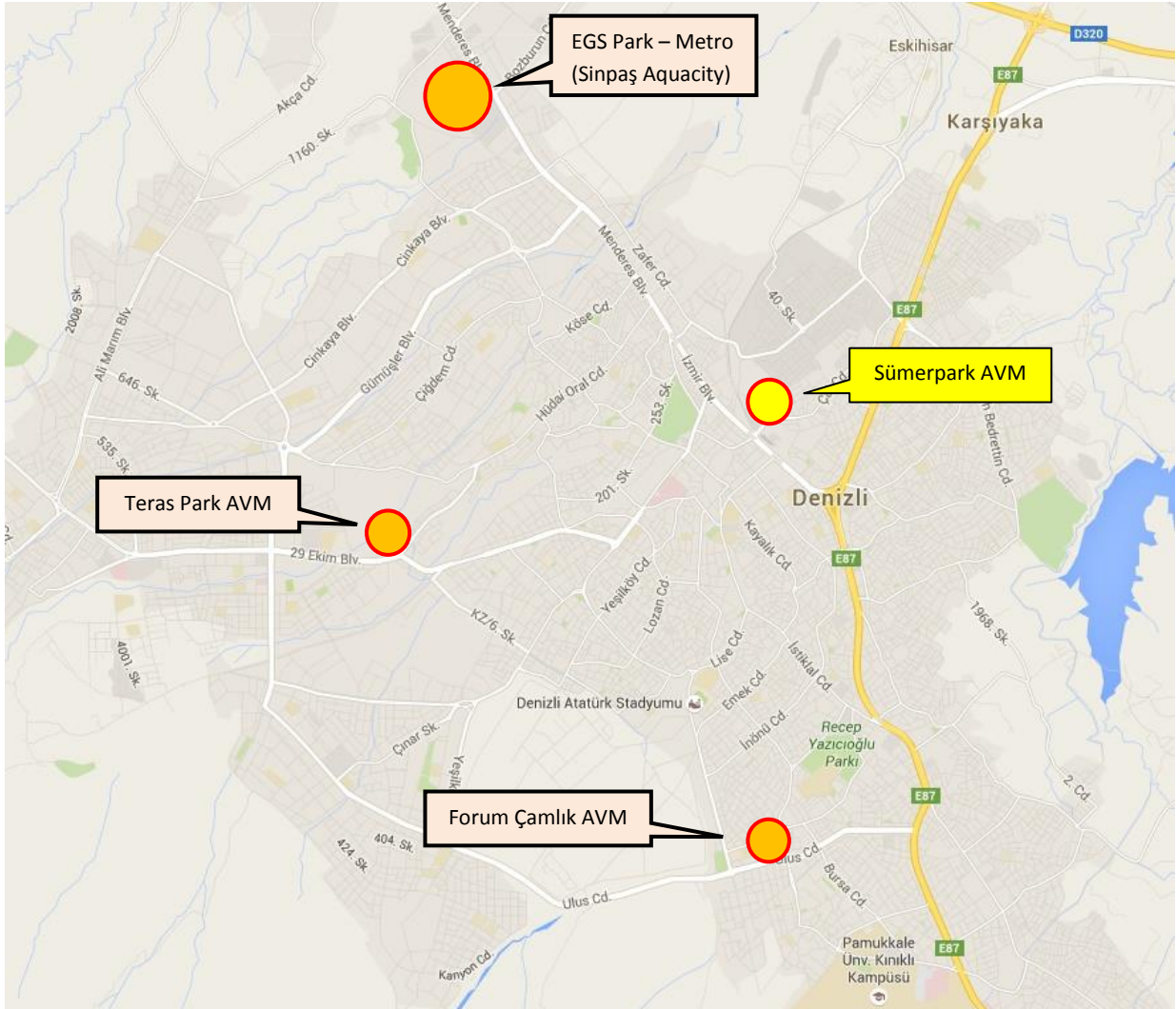
Denizli şehir merkezinde değerlendirme konusu Sümerpark AVM ile birlikte Forum Çamlık AVM, Teras Park AVM ve EGS Park AVM yer almaktadır.

Forum Çamlık AVM şehir merkezinde, çok iyi bir lokasyonda olup kentin en çok talep gören alışveriş merkezi niteliğindedir. Şehrin yüksek gelir grubunun ikamet ettiği bölgede, üniversiteye yakın konumdadır. Yaklaşık 33.900 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Teraspark AVM ise şehrin biraz daha dışında, outlet konseptli bir alışveriş merkezi konseptindedir. Daha çok araç ile ulaşım sağlanan bir alışveriş merkezi konseptindedir. Yaklaşık 45.750 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

EGS Park Denizli AVM, şehrin ilk alışverişmerkezi projesi olmasına karşın uzun süre atıl durumda kalmış, yatırımcısının mali sorunları nedeni ile TMSF tarafından el konularak uzun bir satış süreci sonunda 2012 yılında ihale usulü ile satılmıştır. Sinpaş tarafından tamamlanan projenin avm bölümü geçtiğimiz yıl içerisinde tümüyle faaliyete geçmiştir.

Şehirdeki alışveriş merkezlerini gösteren harita aşağıda yer almaktadır.



#### 4.7. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler

##### **Olumlu Etkenler:**

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

##### **Olumsuz Etkenler:**

- Sanayinin merkezde kontrolsüz biçimde gelişmiş ve diğer kullanımlarla iç içe geçmiş olması,
- Projedeki ofis bloklarından bir bloğun inşaatının tamamlanmış olması, diğer bloğun inşaatına hiç başlanmaması,
- Taşınmazın bulunduğu Sümer Mahallesi'nin sanayi alanı içinde yer alması.
- Şehirde yeni avm'lerin açılması ve değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki Sümerpark AVM de doluluk oranlarının hızla düşüyor olması

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

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

#### 4.9. Değerleme Yöntemleri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

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

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

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

#### 4.9. B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

**4.9. C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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

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

**Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;**

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

**4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler:**

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yaklaşımı ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde yine Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yaklaşımı ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin (ofis, depo) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Pera GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak kat irtifakı kurulmuş olan bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı proje üzerindeki m<sup>2</sup> cetveli üzerinden hesaplanmıştır.

#### 4.11. Değerleme Konusu Taşınmazların Arsa Paylarının Değeri:

##### 4.11.A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değeri:

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                                                                           |           |           |           |            |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| BİLGİ                                                                                           |           | Emsal 1   | Emsal 2   | Emsal 4    | Emsal 5   |
| SATIŞ FİYATI                                                                                    |           | 1.600.000 | 4.250.000 | 6.900.000  | 235.000   |
| ALAN                                                                                            | 47.709,00 | 776       | 2.200     | 6.900      | 143       |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                                                                     |           | 2.062     | 1.932     | 1.000      | 1.643     |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                                                                          |           | KÜÇÜK     | KÜÇÜK     | ORTA KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK |
|                                                                                                 |           | -20%      | -20%      | -10%       | -25%      |
| İMAR KOŞULLARI                                                                                  |           | 2 kat     | 3 kat     | E:0.60     | 2 kat     |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME                                                          | E:1,60    | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ |
|                                                                                                 |           | 5%        | 5%        | 5%         | 5%        |
| FONKSİYON                                                                                       | Ticaret   | Ticaret   | Ticaret   | Sanayi     | Sanayi    |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME                                                                     |           | BENZER    | BENZER    | ORTA KÖTÜ  | ORTA KÖTÜ |
|                                                                                                 |           | 0%        | 0%        | 5%         | 5%        |
| MANZARA                                                                                         |           | BENZER    | BENZER    | BENZER     | BENZER    |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                                                                      |           | 0%        | 0%        | 0%         | 0%        |
| KONUM                                                                                           |           | İYİ       | ORTA İYİ  | ORTA KÖTÜ  | ORTA İYİ  |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                                                                         |           | -20%      | -15%      | 10%        | -10%      |
| DİĞER BİLGİLER                                                                                  |           |           |           |            |           |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                                                               |           | -15%      | -15%      | -15%       | -15%      |
| TOPLAM DÜZELTME                                                                                 |           | -50%      | -45%      | -5%        | -40%      |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                                                               | 1.000     | 1.025     | 1.057     | 950        | 986       |
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ = 1.000 TL/M <sup>2</sup> X 47.709,00 M <sup>2</sup> = 47.709.000 .-TL |           |           |           |            |           |

Bu bilgiler ışığında taşınmazların yer aldığı parselin birim değeri 1.200-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup taşınmazın toplam arsa değeri **47.709.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

#### 4.12. Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı:

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

#### Parsel üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde A blok (Alışveriş Merkezi), B ve C bloklar (ofis) kısmen natamam vaziyette olmak üzere kompleks bir proje mevcuttur. Parsel üzerindeki bu iki farklı fonksiyondaki yapı grubunun inşaat maliyeti hesabı ayrı ayrı yapılmıştır. AVM yapısının yapı ruhsat sınıfı V.A olmasının karşın inşaat alanının içerisinde depo vb nitelikte alanların fazla olması ve konsepti gereği makine teçhizatlarının daha az olması nedeniyle yapı birim maliyeti avm alanı olarak kullanılan bölümlerde 1.150-TL/m<sup>2</sup>, sığınak otopark ve depo olarak kullanılan bölümlerde ise 450-TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bu birim değerler üzerinden yapılan hesaplama sonucunda ortalama birim inşaat maliyeti 794,36-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu değer üzerinden yapının kullanıma geçtiği dönemden beri hiç tadilat görmemiş olması ve yaklaşık 10 yıllık yapı olması ve de fonksiyonel yıpranma katsayısının yüksek olması nedeniyle 14,00% yıpranma payı düşülmüştür. Avm için hesaplanan alan maliyet cetveli ve amortismansız maliyet bedelleri aşağıdaki gibidir;

| KAT           | İnşaat Alanı      | Kullanım şekli ve Teknik Özellikler                                                                       | Birim Değer   | Toplam Değer         |
|---------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| 3. Bodrum Kat | 27.995,68         | Teknik hacimler, 4 adet dükkan, 27 adet depo, sığınak, mal kabul, otopark ve WC'ler                       | 450,00        | 12.598.056,00        |
| 2. Bodrum Kat | 26.770,42         | Teknik hacimler, 6 adet dükkan, 36 adet depo, otopark, mescitler, mal kabul ve WC'ler                     | 450,00        | 12.046.689,00        |
| 1. Bodrum kat | 27.255,76         | Otopark, teraslar, 43 adet dükkan, yapı market, fastfood dükkanlar, mal kabul, yönetim ofisleri ve WC'ler | 1.150,00      | 31.344.124,00        |
| Zemin Kat     | 25.083,90         | Fırın, pastane, hipermarket, 46 adet dükkan, teraslar, mal kabul ve WC'ler                                | 1.150,00      | 28.846.485,00        |
| Asma Kat      | 688,30            | Hipermarkete ait eklenti                                                                                  | 1.150,00      | 791.545,00           |
| <b>TOPLAM</b> | <b>107.794,06</b> |                                                                                                           | <b>794,36</b> | <b>85.626.899,00</b> |

Ofisler için birim maliyet V.A yapı sınıfı olarak 1.425-TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır. Buradan hareketle oluşan maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

| Proje Maliyetinin Analizi                  | ALIŞVERİŞ MERKEZİ |                           | OFİSLER       |                          | TOPLAM              |
|--------------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------------|
| Toplam İnşaat Alanı                        |                   | 107.794,06 m <sup>2</sup> |               | 33.055,93 m <sup>2</sup> |                     |
| İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri         | *                 | 794,36                    |               | 1.425 ₺/m <sup>2</sup>   |                     |
| Toplam İnşaat Gideri                       |                   | 85.626.899 ₺              |               | 47.104.700 ₺             | 132.731.599 ₺       |
| Peyzaj Giderleri                           | 0,00%             | 0 ₺                       | 3,00%         | 1.413.141 ₺              | 1.413.141 ₺         |
| Diğer Proje Giderleri                      | 0,00%             | 0 ₺                       | 1,00%         | 471.047 ₺                | 471.047 ₺           |
| Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri | 0,00%             | 0 ₺                       | 3,00%         | 1.413.141 ₺              | 1.413.141 ₺         |
| Pazarlama ve Diğer Giderler                | 0,00%             | 0 ₺                       | 3,00%         | 1.413.141 ₺              | 1.413.141 ₺         |
| Amortisman                                 | 14,00%            | -11.987.766 ₺             | 0,00%         | 0 ₺                      |                     |
| Toplam Proje İnşaat Gideri                 |                   | 73.639.133 ₺              |               | 51.815.170 ₺             | 125.454.303 ₺       |
| <b>Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti</b>        | <b>100,0%</b>     | <b>73.639.133 ₺</b>       | <b>46,67%</b> | <b>24.183.155 ₺</b>      | <b>97.822.288 ₺</b> |
| <b>Kalan İnşaat Maliyeti</b>               | <b>0,00%</b>      | <b>0 ₺</b>                | <b>53,33%</b> | <b>27.632.015 ₺</b>      | <b>27.632.015 ₺</b> |

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

**Projenin Mevcut Duruma Esas Değeri**

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat tamamlanma oranı yükleniciden alınan bilgi ve yerinde yapılan incelemeler sonucu A blok AVM yapısı için %100,00, B ve C blok ofis yapıları için ise yaklaşık %46,67 olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen ve gerçekleşmiş inşaat maliyetlerine ilişkin hesaplamalar yukarıda yer almaktadır. İnşaatı devam eden ofis projesi için gerçekleşmiş gerçekleşmiş inşaat maliyetlerinin %50'si kadar proje riski, finansman maliyeti ve girişimci karı gibi unsurları içeren diğer maliyetlerin oluşacağı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında taşınmazın mevcut duruma esas toplam değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| ARSA TOPLAM DEĞERİ                                      | 47.709.000 .-TL  |
| GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETLERİ                         | 97.822.288 .-TL  |
| GERÇEKLEŞMİŞ DİĞER MALİYETLER (Proje riski, kar vb) %50 | 12.091.578 .-TL  |
| MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞER                         | 157.622.866 .-TL |

**Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri**

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

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| ARSA TOPLAM DEĞERİ                                        | 47.709.000 .-TL  |
| GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ                          | 109.913.866 .-TL |
| KALAN (GERÇEKLEŞMEMİŞ) İNŞAAT MALİYETLERİ                 | 27.632.015 .-TL  |
| GERÇEKLEŞMEMİŞ DİĞER MALİYETLER (Proje riski, kar vb) %50 | 13.816.008 .-TL  |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ             | 199.070.888 .-TL |

### Maliyet Yöntemine Göre Elde Edilen Değerlerin Ayırıştırılması

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

#### Arsa Değerlerinin Ayırıştırılması

Değerleme konusu A Blok 1 nolu bağımsız bölüm Alışveriş Merkezi yapısını oluşturmakta olup arsa payı kat irtifakına göre 35736/47709, Ofis projesinde yer alan 266 adet (güncel tadilat projesine göre 324 adet) bağımsız bölümün toplam arsa payı ise 11973/47709 dur. Bu bilgiler ışığında takdir edilmiş olan arsa değeri aşağıdaki şekilde ayırıştırılmıştır.

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

#### Mevcut Duruma Esas Değerlerinin Ayırıştırılması

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

|                                 |                          |   |                           |   |                         |
|---------------------------------|--------------------------|---|---------------------------|---|-------------------------|
| AVM Kısmı için Arsa Payı Değeri | 1.000 TL/M <sup>2</sup>  | X | 35.736,00 M <sup>2</sup>  | = | 35.736.000 .-TL         |
| AVM İnşai Yatırımlar Değeri     | 794 TL/M <sup>2</sup>    | X | 107.794,06 M <sup>2</sup> | = | 85.626.899 .-TL         |
| AVM Diğer Maliyetler            | 0,0 TL/M <sup>2</sup>    | X | 107.794,06 M <sup>2</sup> | = | 0 .-TL                  |
| Amortisman (%10) (yaklaşık)     | -111,2 TL/M <sup>2</sup> | X | 107.794,06 M <sup>2</sup> | = | -11.987.766 .-TL        |
| <b>AVM TOPLAM DEĞERİ</b>        |                          |   |                           |   | <b>109.375.133 .-TL</b> |

|                                                 |                         |   |                          |   |                        |
|-------------------------------------------------|-------------------------|---|--------------------------|---|------------------------|
| Ofis Kısmı için Arsa Payı Değeri                | 1.000 TL/M <sup>2</sup> | X | 11.973,00 M <sup>2</sup> | = | 11.973.000 .-TL        |
| Ofis İnşai Yatırımlar Değeri                    | 674,7 TL/M <sup>2</sup> | X | 35.843,34 M <sup>2</sup> | = | 24.183.155 .-TL        |
| Proje Riski, Finansman Maliyeti, Girişimci Karı |                         |   | 50%                      | = | 12.091.578 .-TL        |
| <b>OFİS TOPLAM DEĞERİ</b>                       |                         |   |                          |   | <b>48.247.733 .-TL</b> |

\*Ofis binalarının toplam inşaat alanı 35.843,34 m<sup>2</sup>, öngörülen birim maliyet 1.425-TL/m<sup>2</sup> + diğer maliyetler = 1.567-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup toplam öngörülen maliyet 51.815.170-TL olarak hesaplanmıştır. İnşaat seviyesi %46,67 olarak kabul edilen projenin gerçekleşmiş maliyeti 24.183.155-TL olarak hesaplanır. Bu değer ruhsat alanına bölünmesi ruhsat alanı üzerinden ile 674,70-TL/m<sup>2</sup> gerçekleşmiş birim maliyet hesaplanmıştır.

#### 4.13. Nakit / Gelir Akımları Analizi:

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

#### Ofis Projesine İlişkin İndirgenmiş Nakit Akımları Projeksiyonu

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

#### Genel Kabuller

- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme Oranı %12,50 olarak kabul edilmiştir.

#### Projeye İlişkin Kabul ve Varsayımlar

- Değerleme konusu projenin yer aldığı parsel üzerinde inşa edileceği planan proje 4 bloktan oluşmakta olup A blok Alışveriş Merkezi tamamlanmış ve faaliyettedir. Değerlemede alışveriş merkezi kısmı için ayrı bir nakit akışı oluşturulacak olup bu başlıkta inşaatı tamamlanmış B blok ile inşaatına henüz başlanmamış olan C blok olmak üzere toplam 2 adet Ofis bloğu için projeksiyon yapılmıştır. Nakit akışının konusu olan taşınmazlar B ve C bloklarda yer alan toplam 324 adet ünitelidir (mevcut kat irtifakına 266 adet bağımsız bölüm olarak görülmektedir). Firma satış politikası nedeniyle taşınmazların satışa esas alanları, tüm ortak alanlar ruhsat alanları dahil edilecek şekilde “genel brüt alan” olarak hesaplanmakta olduğundan toplam satış alanı ruhsat inşaat alanı ile aynı ve 33.055,90 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden satılabilir brüt alan üzerinden bağımsız bölümlerin satışlarının yıllara göre dağılımı Gelirler hanesinde gösterilmiştir.
- Yıllara göre 2018, 2019, 2020 ve 2021 yılları için satış fiyatı artış oranı % 10 olarak tahmin edilmiştir. Değerler ortalama değer olarak kullanıldığından ilk yıl için yıl ortası düzeltmesi olacak şekilde %5 artış oranı kullanılmıştır.
- Projenin 2015 yılında inşaatına başlanmış olması ve yaklaşık %46,67 (yaklaşık 24.183.000 ₺ olarak hesaplanmıştır) dolayında inşaat seviyesinde olması nedeniyle maliyet hesaplamaları kalan maliyet (**27.632.000 ₺**) üzerinden yapılmıştır. Maliyet hesapları bir önceki maddede (4.12) tablo halinde gösterilmiştir.
- Yaklaşık %47 ‘si tamamlanmış olan inşaatın kalan kısmının yıllara göre proje tamamlanma oranları 2018 yılı için % 10, 2019 yılı için % 25, 2020 yılı için % 18 olarak öngörülmüştür.
- Yıllara göre 2018, 2019, 2020 ve 2021 yılları için maliyet artış oranı % 6 olarak tahmin edilmiştir. Değerler ortalama değer olarak kullanıldığından ilk yıl için yıl ortası düzeltmesi olacak şekilde %3 artış oranı kullanılmıştır.
- İnşaat maliyetlerinin %12 si oranında poroje risk maliyeti ve finansman maliyet oluşacağı öngörülmüştür. Satışların %6 ‘sı oranından satış ve pazarlama gideri oluşacağı öngörülmüştür. Oluşan bu değer nakit akışlarına eksi olarak yazılmıştır.

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

| Yıllar                                                |            | 2018                   | 2019                   | 2020                   | 2021                   | TOPLAM                  |
|-------------------------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Satılabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )               |            | 33.055,93              |                        |                        |                        |                         |
| Ortalama Brüt Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |            | 2750                   |                        |                        |                        |                         |
| <b>Gelirler</b>                                       |            |                        |                        |                        |                        |                         |
| Satış Fiyatı Artışı                                   |            | 5%                     | 10%                    | 10%                    | 10%                    |                         |
| Satışların Yıllara dağılımı (%)                       |            | 35%                    | 30%                    | 25%                    | 10%                    |                         |
| Yıllara Yaygın Ortalam Birim Fiyatlar                 |            | 2.888 ₺/m <sup>2</sup> | 3.176 ₺/m <sup>2</sup> | 3.494 ₺/m <sup>2</sup> | 3.843 ₺/m <sup>2</sup> |                         |
| Satış Geliri                                          |            | 33.407.149,26          | 31.498.169,30          | 28.873.321,86          | 12.704.261,62          | 106.482.902,03 TL       |
| <b>Giderler</b>                                       |            |                        |                        |                        |                        |                         |
| Maliyet Artış Oranı                                   |            | 3%                     | 6%                     | 6%                     | 6%                     |                         |
| Tamamlanma Oranı*                                     | 53,3%      | 10,0%                  | 25%                    | 18%                    | 0%                     |                         |
| Yıllara Göre İnşaat Harcaması                         |            | 5.336.962,51           | 14.142.950,65          | 10.990.613,54          | 0,00                   | 30.470.526,70 TL        |
| <b>Satış ve Pazarlama Giderleri</b>                   | <b>6%</b>  | 2.004.428,96           | 1.889.890,16           | 1.732.399,31           | 762.255,70             | 6.388.974,12 TL         |
| <b>Proje riski ve Finansman Maliyetleri</b>           | <b>12%</b> | 640.435,50             | 1.697.154,08           | 1.318.873,63           | 0,00                   | 3.656.463,20 TL         |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                             |            | <b>27.429.751,25</b>   | <b>15.658.064,57</b>   | <b>16.563.834,69</b>   | <b>12.704.261,62</b>   | <b>72.355.912,12 TL</b> |

Tablodaki verilerin %12,50 olarak belirlenmiş olan indirgeme oranı ile indirgenmesi sonucu projenin mevcut durum değeri, proje hasılatının toplam değeri ve hasılatın toplam bugünkü değeri bilgilerine ulaşılmış olup bu bilgiler aşağıdaki gibidir.

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| İndirgeme Oranı (Discount Rate)                   | 12,50%           |
| Net Bugünkü Proje Değeri (NPV)                    | 56.318.300,00 ₺  |
| Projenin Toplam Hasılat Değeri (FV)               | 106.483.000,00 ₺ |
| Projenin Tamamlanması Durumun Bugünkü Değeri (PV) | 82.792.600,00 ₺  |

#### **AVM Projesine İlişkin İndirgenmiş Nakit Akımları Projeksiyonu**

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

##### **• Gelirlere İlişkin Kabul ve Varsayımlar;**

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

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

- Alışveriş merkezlerinde günün ekonomik şartlarına göre kiracılardan alınan kiralarda indirimde gidilebilmekte olup bu durum da kira gelirlerini olumsuz bir şekilde etkileyebilmektedir.
- Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 75 seviyesindedir Fakat önümüzdeki yıl içerisinde doluluk oranının daha aşağıya düşeceğine yönelik sözleşme revizyonları yapılmaktadır.

Bölgede taşınmaza emsal nitelikte olabilecek Forum Çamlık AVM de aylık ortalama kira bedellerinin 80-100 –TL/m<sup>2</sup> aralığında, Teraspark AVM’de ise 40-45 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisine yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu ulaşılmıştır. Forum çamlık AVM taşınmaza göre çok daha merkezi lokasyonda ve yüksek sirkülasyonlu bir avm olduğu bilinmekte olup kira değerlerinin taşınmaza göre daha fazla olacağı düşünülmektedir. Teraspark AVM ise outlet konseptli benzer şekilde şehrin merkezinden biraz uzak konumda bir alışveriş merkezidir Bu nedenle kira değerlerinin yakın olması beklenmektedir. Değerleme konuş Sümerpark AVM’de kiralanabilir alanın büyük bölümünü lokomotif mağaza niteliğindeki Hipermarket alanın oluşturması nedeniyle (bu tür lokomotif genelde mağazalar kira skalasının en altından kira ödemektedir) ortalama kira değerinin Teraspark’a göre biraz daha düşük olabileceği düşünülmektedir.

Bu bilgilerin yanında ülke genelinde benzer nitelikteki alışveriş merkezlerinin kira değerleri de incelendiğinde değerlendirme konusu Sümerpark AVM’nin ortalama aylık kira bedelinin 25-30 TL/m<sup>2</sup> civarında olması gerektiği kanaatine varılmıştır.

- Alışverişmerkezinin kiralanabilir alanı, mimari projesi üzerinden yapılan hesaplamalar ve Pera GYO dan edinilen bilgiler ışığında 35.245,00 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Doluluk oranı ilk yıl için %75, ikinci yıl ve sonraki yıllar için %70 olarak kabul edilmiştir.
- Aylık ortalama kira değeri 26,00-TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Kira artış oranı yıllık %6,00 olarak alınmıştır.
- Aylık kira gelirlerinin %3 ‘ü oranında ciro geliri, %2’si oranında diğer gelirlerin (Kiosk, Depo vb) oluşacağı varsayılmıştır.

#### • Giderlere İlişkin Kabul ve Varsayımlar;

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

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

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

Bu bilgiler ışığında hazırlanmış indirgenmiş nakit akımları tablosu aşağıdaki gibidir.

| Sümerpark AVM Nakit Akışları                        |               |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY) | 26,00         |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
| YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)                   | 6,00%         |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
| TOPLAM MAĞAZA ADEDİ                                 | 70            |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
| TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m²)              | 35.245,00     |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
| Kap. Oranı                                          | 7%            |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
|                                                     |               | 2018          | 2019          | 2020        | 2021        | 2022        | 2023         | 2024         | 2025         | 2026         | 2027         |
| <b>NAKİT GİRİŞLERİ(MAĞAZA)</b>                      |               |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
| Doluluk Oranı                                       | 75,00%        | 70,00%        | 70,00%        | 70,00%      | 70,00%      | 70,00%      | 70,00%       | 70,00%       | 70,00%       | 70,00%       | 70,00%       |
| Kiralanın Brüt Alan                                 | 26.434        | 24.672        | 24.672        | 24.672      | 24.672      | 24.672      | 24.672       | 24.672       | 24.672       | 24.672       | 24.672       |
| Yıllık Birim Kira Fiyatı (Ort)                      | 312           | 331           | 351           | 372         | 394         | 418         | 443          | 469          | 497          | 527          | 557          |
| Kiralam Gelerleri                                   | 54.809.015 ₺  | 8.247.330 ₺   | 8.159.358 ₺   | 8.648.920 ₺ | 9.167.855 ₺ | 9.717.926 ₺ | 10.301.002 ₺ | 10.919.062 ₺ | 11.574.206 ₺ | 12.268.658 ₺ | 13.004.778 ₺ |
| Ciro Gelerleri                                      | 3,00%         | 247.420       | 244.781       | 259.468     | 275.036     | 291.538     | 309.030      | 327.572      | 347.226      | 368.060      | 390.143      |
| Diğer Gelerleri                                     | 2,00%         | 164.947       | 163.187       | 172.978     | 183.357     | 194.359     | 206.020      | 218.381      | 231.484      | 245.373      | 260.096      |
| Toplam                                              | 2.748.451 ₺   | 412.367 ₺     | 407.968 ₺     | 432.446 ₺   | 458.393 ₺   | 485.896 ₺   | 515.050 ₺    | 545.953 ₺    | 578.710 ₺    | 613.433 ₺    | 650.239 ₺    |
| <b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>                              |               |               |               |             |             |             |              |              |              |              |              |
| Ortak Alan Giderleri                                | 2,50%         | 206.183       | 202.060       | 198.018     | 198.018     | 198.018     | 198.018      | 198.018      | 198.018      | 198.018      | 198.018      |
| İşletim Hizmet Gideri                               | 3,00%         | 247.420       | 247.420       | 247.420     | 247.420     | 247.420     | 247.420      | 247.420      | 247.420      | 247.420      | 247.420      |
| Yenileme Fonu                                       | 2,00%         | 164.947       | 164.947       | 164.947     | 164.947     | 164.947     | 164.947      | 164.947      | 164.947      | 164.947      | 164.947      |
| Diğer Giderleri                                     | 0,05%         | 4.124         | 72.323        | 72.323      | 72.323      | 72.323      | 72.323       | 72.323       | 72.323       | 72.323       | 72.323       |
| TOPLAM                                              | 3.807.071 ₺   | 622.673 ₺     | 686.749 ₺     | 682.708 ₺   | 682.708 ₺   | 682.708 ₺   | 682.708 ₺    | 682.708 ₺    | 682.708 ₺    | 682.708 ₺    | 682.708 ₺    |
| <b>Nakit Akım</b>                                   |               | 8.037.023 ₺   | 7.880.577 ₺   | 8.398.658 ₺ | 8.943.540 ₺ | 9.521.115 ₺ | 10.133.344 ₺ | 10.782.307 ₺ | 11.470.208 ₺ | 12.199.383 ₺ | 12.911.066 ₺ |
| <b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>                      | 113.410.056 ₺ | 109.622.106 ₺ | 105.997.879 ₺ |             |             |             |              |              |              |              |              |
| İNDİRGE ME ORANI                                    | 12,00%        | 12,50%        | 13,00%        |             |             |             |              |              |              |              |              |

### Gelir Yöntemi İle Elde Edilen Verilerin Analizi

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

|                                                   | OFİSLER         | AVM              | TOPLAM           |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| İndirgeme Oranı (Discount Rate)                   | 12,50%          | 12,50%           |                  |
| Net Bugünkü Proje Değeri (NPV)                    | 56.318.300,00 ₺ | 109.622.100,00 ₺ | 165.940.400,00 ₺ |
| Projenin Tamamlanması Durumun Bugünkü Değeri (PV) | 82.792.600,00 ₺ | 109.622.100,00 ₺ | 192.414.700,00 ₺ |

Geliştirilmiş arsa değeri hesaplaması;

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| GELİR YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DEĞERİ      | 165.940.400 -TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ MALİYETLER                          | 109.913.866 -TL |
| GELİR YÖNTEMİNE GÖRE (GELİŞTİRİLMİŞ) ARSA DEĞERİ | 56.026.535 -TL  |

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

Geliştirilmiş Arsa Değeri; 56.026.535-TL,

Mevcut Duruma Esas Toplam Değeri 165.940.400-TL,

Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri ise 192.414.700-TL ,

olarak hesaplanmıştır.

#### 4.14. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi:

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

"Mülkiyeti Şirketimize ait olan "Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisindeki 47.709 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. "*

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

"Mülkiyeti Şirketimize ait olan "Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisindeki 47.709 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parselde kayıtlı olan B,C ve D Blok Bağımsız Bölümleri" ("Taşınmaz") üzerinde Odea Bank A.Ş. lehine 1. dereceden 36.000.000,-TL tutarında % 24,24 değişken faizli 01.09.2015 tarih ve 22681 yevmiye numarası ile ipotek kaydı ("İpotek") bulunmaktadır.

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

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

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

#### 4.15. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi:

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının ofis/işyeri kullanımı olduğu görülmüştür. Mevcut alışveriş merkezi yapısının etkin kullanıma uygun olmadığı düşünülmektedir.

#### 4.16. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

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

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

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

| Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı | Gelir İndirgeme Yaklaşımı |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 157.622.866                          | 165.940.400               |

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde kısmen tamamlanmış kısmen inşa halinde olan toplam 267 adet (güncel tadilat projesine göre 325 adet) taşınmazın taşınmazın mevcut duruma esas nihai pazar değeri için **157.622.866,-TL** takdir edilmiştir.

**5.1.2. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri**

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

| Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı | Gelir İndirgeme Yaklaşımı |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 199.070.888                          | 192.414.700               |

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

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde kısmen tamamlanmış kısmen inşa halinde olan toplam 267 adet (güncel tadilat projesine göre 325 adet) taşınmazın taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri için **192.414.700,-TL** takdir edilmiştir.

### 5.1.3. Projenin Arsa Değeri

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

| Emsal Karşılaştırma Yöntemi | Gelir İndirgeme Yaklaşımı |
|-----------------------------|---------------------------|
| 47.709.000                  | 56.025.535                |

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

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde kısmen tamamlanmış kısmen inşa halinde olan toplam 267 adet (güncel tadilat projesine göre 325 adet) taşınmazın taşınmazın mevcut duruma esas arsa değeri için **47.709.000,-TL** takdir edilmiştir.

### 5.2. SPK Formatındaki Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri:

Değerleme raporunda cevap verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

\* Mülkiyet Değişikliği: Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir.

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

\* Mahkeme Kararı: Denizli İdare Mahkemesi'nin 2007/827 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Türk Mühendis ve Mimamlar Odaları Birliği'nin Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığını davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan değişikliğine dair kararın iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi tarafından yapılan değişikliğine dair Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, mahkeme tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Davacı "karar düzeltme" isteminde bulunmuş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiştir.

\* Mahkeme Kararı: Denizli İdare Mahkemesi'nin 2010/266 E., Danıştay 6.Daire 2012/1597 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Muhammer Gühan'ın Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığını davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan plan değişikliğine dair kararın iptali talebi ile açılan dava evvel davacının ilgili sıfatının bulunmaması nedeni ile reddedilmiş, karar Danıştay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. İnceleme sonuçlanmış olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebi reddedilmiştir.

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



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

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

\* Her ne kadar proje bünyesindeki A blok Alışveriş Merkezi için yapı kullanım izin belgesi alınmış olsa da değerlemeye konu olan B, C ve D bloklarda yer alan 266 adet bağımsız bölümün (güncel tadilat projesine göre B ve C bloklarda 324 bağımsız bölüm) yapı ruhsatlarının alınmış olması fakat inşaat işlerinin devam etmesi ve ye henüz başlanmamış olması ve henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olmasından dolayı rapor konusu taşınmaz proje kapsamında değerlendirilmiştir.

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

Taşınmazlar üzerinde kurulmuş olan mevcut kat irtifakının terkin edilerek güncel tadilat projesine göre yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerekmektedir. Bu süreç terkin istemi başvurusu ile başlatılmış olup değerlendirme tarihi itibarı ile devam etmektedir.

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

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, yakın çevresinin teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, arsa yüzölçümü, imar durumu özellikleri, arsa üzerinde bulunan binaların toplam inşaat alanı, ruhsat ve iskan durumu, malzeme ve işçilik kalitesi, bağımsız bölümlerin pazarlanan kullanım alanları, iç mekan özellikleri, bitmişlik oranları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. A blok 1 nolu bağımsız bölüm olan alışveriş merkezi tamamlanmış ve faal durumda ve B blok ofis kulesi inşaatı tamamlanmış iç mekan düzenlemeleri yapılmakta iken C blok inşaatına henüz başlanmamıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu 6226 ada 1 Parsel üzerinde yer alan 267 adet (güncel tadilat projesine göre 325 adet) Bağımsız Bölümün **Mevcut Duruma Esas Proje Değeri** için;

**157.622.866,-TL** (Yüzelliyedimilyon Altyüzüymiiikibin Sekizyüzaltmışaltı Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(157.622.866,-TL \div 3,7787 \text{ TL/USD} (*) \cong 41.513.716,-USD)$

Taşınmazların KDV dâhil toplam Mevcut Durum Proje Değeri 185.994982,-TL'dir.

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



**NOTLAR:**

- İş bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin isteği doğrultusunda düzenlenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.
- 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,7719.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,7787.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- İşbu rapor 4 nüsha halinde düzenlenmiş olup, üç nüshası müşteriye tevdi edilmiş ve diğer nüshası şirketimizde muhafaza edilmektedir.
- Anılan raporun ücreti herhangi bir ön koşula bağlanmamış olup, müşteri ile yapılan 23.11.2017 tarihli sözleşmeye dayanmaktadır.

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

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

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkez Ofisi: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8  
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78  
Erenköy Ofisi: 0216 410 37 5331 Tic. Sic. No:783439  
www.bilgidegerleme.com

**7. EKLER**

- Fotoğraflar
- Proje, ruhsat, iskân, imar planı örnekleri
- İnşaat Bitmişlik Oranı Tablosu
- Tapu örneği