



PERA GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sümerpark AVM ve Skycity Ofis Projesi
Merkezefendi / DENİZLİ
2022/PERAGYO/001

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 28.11.2022 tarih ve 001 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 23.12.2022
Rapor Tarihi	: 30.12.2022
Raporlama Süresi	: 5 iş günü
Rapor No	: 2022/PERAGYO/001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen 183 adet bağımsız bölümün mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No: 1, Sümer Park AVM, (A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm) Sümer Mahallesi, 2482/2. Sokak, No: 4/1, SkyCity B Blok, 9 adet bağımsız bölüm, Sümer Mahallesi, 2482/2. Sokak, No: 4/2, Skycity C Blok, 173 adet bağımsız bölüm, Merkezefendi / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada, 47.709 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde yer alan A Blok, 1 adet, B Blok 9 adet, C Blok 173 adet olmak üzere toplam 183 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm kısmen kiracıları tarafından AVM içi mağazaları olarak kullanılmakta olup, kısmen boş durumdadır. B Blok bünyesindeki bağımsız bölümler boş durumdadır. C Blok bünyesindeki bağımsız bölümler henüz inşa edilmemiş olup, hafriyat aşamasındadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Alışveriş merkezi/işyeri/ofis

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
183 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	564.795.000,-TL	666.458.100,-TL
183 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	660.845.000,-TL	779.797.100,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Eren YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 909587)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	6
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	11
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	12
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	12
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	13
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	16
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	16
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	17
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	17
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	17
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	18
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	26

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	26
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	26
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	26
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	26
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	36
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	37
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ	38
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	38
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	41
7.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	41
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	46
7.5.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	49
7.6.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	55
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	55
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	55
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	57
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	57
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	57
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	57
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ	57
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	58
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	58
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	59
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	59
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022/PERAGYO/001 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Eren YÜKSEL – SPK Lisans No: 909587 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 30.12.2022 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Değerleme çalışmalarının bitiş tarihine kadar gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 28.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan iki adet rapor bulunmakta olup, raporlara ait bilgiler ekte sunulmuştur.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevdâ Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gülbahar Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Bengün Plaza, Blok No:107, İç Kapı No:9 Şişli/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 266 00 33
FAKS NO	: +90 (212) 243 81 78
TESCİL TARİHİ	: 06.09.2006
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 142.560.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 700.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Pera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İLİ	: Denizli
İLÇESİ	: Merkezefendi
MAHALLESİ	: Sümer
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: M22a22b2d
ADA NO	: 6226
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: 4 bloklu natamam bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 47.709 m ²
YEVMIYE NO	: 4736
TAPU TARİHİ	: 27.02.2018

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

DEĞERLEMESİ KONUSU İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	1	Zemin + 1.Bodrum + 2.Bodrum + 3.Bodrum	Alışveriş Merkezi	35736 / 47709	43	4242
2	B	2	2. Bodrum	İş Yeri	33 / 47709	43	4244
3	B	4	1. Bodrum	Depo	21 / 47709	43	4246
4	B	5	1. Bodrum	Depo	27 / 47709	43	4247
5	B	6	1. Bodrum	İş Yeri	61 / 47709	43	4248
6	B	8	1. Bodrum	İş Yeri	60 / 47709	43	4250
7	B	24	3	İş Yeri	24 / 47709	44	4266
8	B	108	11	İş Yeri	24 / 47709	44	4350
9	B	113	12	İş Yeri	24 / 47709	45	4355
10	B	114	12	İş Yeri	24 / 47709	45	4356

DEĞERLEMESİ KONUSU İNŞAATI TAMAMLANMAMIŞ VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYITLARI							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	C	1	2. Bodrum	İş Yeri	60 / 47709	45	4394
2	C	2	2. Bodrum	İş Yeri	33 / 47709	45	4395
3	C	3	2. Bodrum	İş Yeri	45 / 47709	45	4396
4	C	4	1. Bodrum	Depo	20 / 47709	45	4397
5	C	5	1. Bodrum	Depo	27 / 47709	45	4398
6	C	6	1. Bodrum	İş Yeri	61 / 47709	45	4399
7	C	7	1. Bodrum	İş Yeri	39 / 47709	45	4400
8	C	8	1. Bodrum	İş Yeri	60 / 47709	45	4401
9	C	9	Zemin	İş Yeri	64 / 47709	45	4402
10	C	10	Zemin	İş Yeri	153 / 47709	45	4403
11	C	11	1	İş Yeri	47 / 47709	45	4404
12	C	12	1	İş Yeri	39 / 47709	45	4405
13	C	13	1	İş Yeri	60 / 47709	45	4406
14	C	14	1	İş Yeri	97 / 47709	45	4407
15	C	15	2	İş Yeri	44 / 47709	45	4408
16	C	16	2	İş Yeri	25 / 47709	45	4409
17	C	17	2	İş Yeri	25 / 47709	45	4410
18	C	18	2	İş Yeri	45 / 47709	45	4411
19	C	19	2	İş Yeri	45 / 47709	45	4412
20	C	20	2	İş Yeri	25 / 47709	45	4413
21	C	21	2	İş Yeri	25 / 47709	45	4414
22	C	22	2	İş Yeri	45 / 47709	45	4415
23	C	23	3	İş Yeri	44 / 47709	45	4416
24	C	24	3	İş Yeri	25 / 47709	45	4417
25	C	25	3	İş Yeri	25 / 47709	45	4418
26	C	26	3	İş Yeri	45 / 47709	45	4419
27	C	27	3	İş Yeri	45 / 47709	45	4420
28	C	28	3	İş Yeri	25 / 47709	45	4421
29	C	29	3	İş Yeri	25 / 47709	45	4422
30	C	30	3	İş Yeri	45 / 47709	45	4423
31	C	31	4	İş Yeri	39 / 47709	45	4424

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
32	C	32	4	İş Yeri	36 / 47709	45	4425
33	C	33	4	İş Yeri	25 / 47709	45	4426
34	C	34	4	İş Yeri	25 / 47709	45	4427
35	C	35	4	İş Yeri	36 / 47709	45	4428
36	C	36	4	İş Yeri	39 / 47709	45	4429
37	C	37	4	İş Yeri	37 / 47709	45	4430
38	C	38	4	İş Yeri	25 / 47709	45	4431
39	C	39	4	İş Yeri	25 / 47709	45	4432
40	C	40	4	İş Yeri	37 / 47709	45	4433
41	C	41	5	İş Yeri	39 / 47709	45	4434
42	C	42	5	İş Yeri	36 / 47709	45	4435
43	C	43	5	İş Yeri	25 / 47709	45	4436
44	C	44	5	İş Yeri	25 / 47709	45	4437
45	C	45	5	İş Yeri	36 / 47709	45	4438
46	C	46	5	İş Yeri	39 / 47709	45	4439
47	C	47	5	İş Yeri	37 / 47709	45	4440
48	C	48	5	İş Yeri	25 / 47709	45	4441
49	C	49	5	İş Yeri	25 / 47709	45	4442
50	C	50	5	İş Yeri	37 / 47709	45	4443
51	C	51	6	İş Yeri	39 / 47709	45	4444
52	C	52	6	İş Yeri	36 / 47709	45	4445
53	C	53	6	İş Yeri	25 / 47709	45	4446
54	C	54	6	İş Yeri	25 / 47709	45	4447
55	C	55	6	İş Yeri	36 / 47709	45	4448
56	C	56	6	İş Yeri	39 / 47709	45	4449
57	C	57	6	İş Yeri	37 / 47709	45	4450
58	C	58	6	İş Yeri	25 / 47709	45	4451
59	C	59	6	İş Yeri	25 / 47709	46	4452
60	C	60	6	İş Yeri	37 / 47709	46	4453
61	C	61	7	İş Yeri	39 / 47709	46	4454
62	C	62	7	İş Yeri	36 / 47709	46	4455
63	C	63	7	İş Yeri	25 / 47709	46	4456
64	C	64	7	İş Yeri	25 / 47709	46	4457
65	C	65	7	İş Yeri	36 / 47709	46	4458
66	C	66	7	İş Yeri	39 / 47709	46	4459
67	C	67	7	İş Yeri	37 / 47709	46	4460
68	C	68	7	İş Yeri	25 / 47709	46	4461
69	C	69	7	İş Yeri	25 / 47709	46	4462
70	C	70	7	İş Yeri	37 / 47709	46	4463
71	C	71	8	İş Yeri	39 / 47709	46	4464
72	C	72	8	İş Yeri	36 / 47709	46	4465
73	C	73	8	İş Yeri	25 / 47709	46	4466
74	C	74	8	İş Yeri	25 / 47709	46	4467
75	C	75	8	İş Yeri	36 / 47709	46	4468
76	C	76	8	İş Yeri	39 / 47709	46	4469
77	C	77	8	İş Yeri	37 / 47709	46	4470
78	C	78	8	İş Yeri	25 / 47709	46	4471
79	C	79	8	İş Yeri	25 / 47709	46	4472
80	C	80	8	İş Yeri	37 / 47709	46	4473
81	C	81	9	İş Yeri	39 / 47709	46	4474
82	C	82	9	İş Yeri	36 / 47709	46	4475
83	C	83	9	İş Yeri	25 / 47709	46	4476
84	C	84	9	İş Yeri	25 / 47709	46	4477
85	C	85	9	İş Yeri	36 / 47709	46	4478
86	C	86	9	İş Yeri	39 / 47709	46	4479
87	C	87	9	İş Yeri	37 / 47709	46	4480
88	C	88	9	İş Yeri	25 / 47709	46	4481
89	C	89	9	İş Yeri	25 / 47709	46	4482

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
90	C	90	9	İş Yeri	37 / 47709	46	4483
91	C	91	10	İş Yeri	39 / 47709	46	4484
92	C	92	10	İş Yeri	36 / 47709	46	4485
93	C	93	10	İş Yeri	25 / 47709	46	4486
94	C	94	10	İş Yeri	25 / 47709	46	4487
95	C	95	10	İş Yeri	36 / 47709	46	4488
96	C	96	10	İş Yeri	39 / 47709	46	4489
97	C	97	10	İş Yeri	37 / 47709	46	4490
98	C	98	10	İş Yeri	25 / 47709	46	4491
99	C	99	10	İş Yeri	25 / 47709	46	4492
100	C	100	10	İş Yeri	37 / 47709	46	4493
101	C	101	11	İş Yeri	39 / 47709	46	4494
102	C	102	11	İş Yeri	36 / 47709	46	4495
103	C	103	11	İş Yeri	25 / 47709	46	4496
104	C	104	11	İş Yeri	25 / 47709	46	4497
105	C	105	11	İş Yeri	36 / 47709	46	4498
106	C	106	11	İş Yeri	39 / 47709	46	4499
107	C	107	11	İş Yeri	37 / 47709	46	4500
108	C	108	11	İş Yeri	25 / 47709	46	4501
109	C	109	11	İş Yeri	25 / 47709	46	4502
110	C	110	11	İş Yeri	37 / 47709	46	4503
111	C	111	12	İş Yeri	39 / 47709	46	4504
112	C	112	12	İş Yeri	36 / 47709	46	4505
113	C	113	12	İş Yeri	25 / 47709	46	4506
114	C	114	12	İş Yeri	25 / 47709	46	4507
115	C	115	12	İş Yeri	36 / 47709	46	4508
116	C	116	12	İş Yeri	39 / 47709	46	4509
117	C	117	12	İş Yeri	37 / 47709	46	4510
118	C	118	12	İş Yeri	25 / 47709	46	4511
119	C	119	12	İş Yeri	25 / 47709	46	4512
120	C	120	12	İş Yeri	37 / 47709	46	4513
121	C	121	13	İş Yeri	39 / 47709	46	4514
122	C	122	13	İş Yeri	36 / 47709	46	4515
123	C	123	13	İş Yeri	25 / 47709	46	4516
124	C	124	13	İş Yeri	25 / 47709	46	4517
125	C	125	13	İş Yeri	36 / 47709	46	4518
126	C	126	13	İş Yeri	39 / 47709	46	4519
127	C	127	13	İş Yeri	37 / 47709	46	4520
128	C	128	13	İş Yeri	25 / 47709	46	4521
129	C	129	13	İş Yeri	25 / 47709	46	4522
130	C	130	13	İş Yeri	37 / 47709	46	4523
131	C	131	14	İş Yeri	39 / 47709	46	4524
132	C	132	14	İş Yeri	36 / 47709	47	4525
133	C	133	14	İş Yeri	25 / 47709	47	4526
134	C	134	14	İş Yeri	25 / 47709	47	4527
135	C	135	14	İş Yeri	36 / 47709	47	4528
136	C	136	14	İş Yeri	39 / 47709	47	4529
137	C	137	14	İş Yeri	37 / 47709	47	4530
138	C	138	14	İş Yeri	25 / 47709	47	4531
139	C	139	14	İş Yeri	25 / 47709	47	4532
140	C	140	14	İş Yeri	37 / 47709	47	4533
141	C	141	15	İş Yeri	52 / 47709	47	4534
142	C	142	15	İş Yeri	39 / 47709	47	4535
143	C	143	15	İş Yeri	52 / 47709	47	4536
144	C	144	15	İş Yeri	52 / 47709	47	4537
145	C	145	15	İş Yeri	39 / 47709	47	4538
146	C	146	15	İş Yeri	52 / 47709	47	4539

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
147	C	147	16	İş Yeri	52 / 47709	47	4540
148	C	148	16	İş Yeri	39 / 47709	47	4541
149	C	149	16	İş Yeri	52 / 47709	47	4542
150	C	150	16	İş Yeri	52 / 47709	47	4543
151	C	151	16	İş Yeri	39 / 47709	47	4544
152	C	152	16	İş Yeri	52 / 47709	47	4545
153	C	153	17	İş Yeri	52 / 47709	47	4546
154	C	154	17	İş Yeri	39 / 47709	47	4547
155	C	155	17	İş Yeri	52 / 47709	47	4548
156	C	156	17	İş Yeri	52 / 47709	47	4549
157	C	157	17	İş Yeri	39 / 47709	47	4550
158	C	158	17	İş Yeri	52 / 47709	47	4551
159	C	159	18	İş Yeri	52 / 47709	47	4552
160	C	160	18	İş Yeri	39 / 47709	47	4553
161	C	161	18	İş Yeri	52 / 47709	47	4554
162	C	162	18	İş Yeri	52 / 47709	47	4555
163	C	163	18	İş Yeri	39 / 47709	47	4556
164	C	164	18	İş Yeri	52 / 47709	47	4557
165	C	165	19	İş Yeri	52 / 47709	47	4558
166	C	166	19	İş Yeri	39 / 47709	47	4559
167	C	167	19	İş Yeri	52 / 47709	47	4560
168	C	168	19	İş Yeri	52 / 47709	47	4561
169	C	169	19	İş Yeri	39 / 47709	47	4562
170	C	170	19	İş Yeri	52 / 47709	47	4563
171	C	171	20	İş Yeri	56 / 47709	47	4564
172	C	172	20	İş Yeri	39 / 47709	47	4565
173	C	173	20	İş Yeri	79 / 47709	47	4566

Not: Proje bünyesinde 325 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde değerlendirme tarihi itibarıyla bulunan bağımsız bölümlere ait arsa payları toplamı 42565/47709'dur. Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin toplam hissesine düşen arsa alanı ise 42565/47709 x 47.709 m² = **42.565 m²** olarak hesaplanmıştır.

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

08.12.2022 tarihleri itibarı ile Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

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

A Blok, 1 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Şerhler Bölümü:

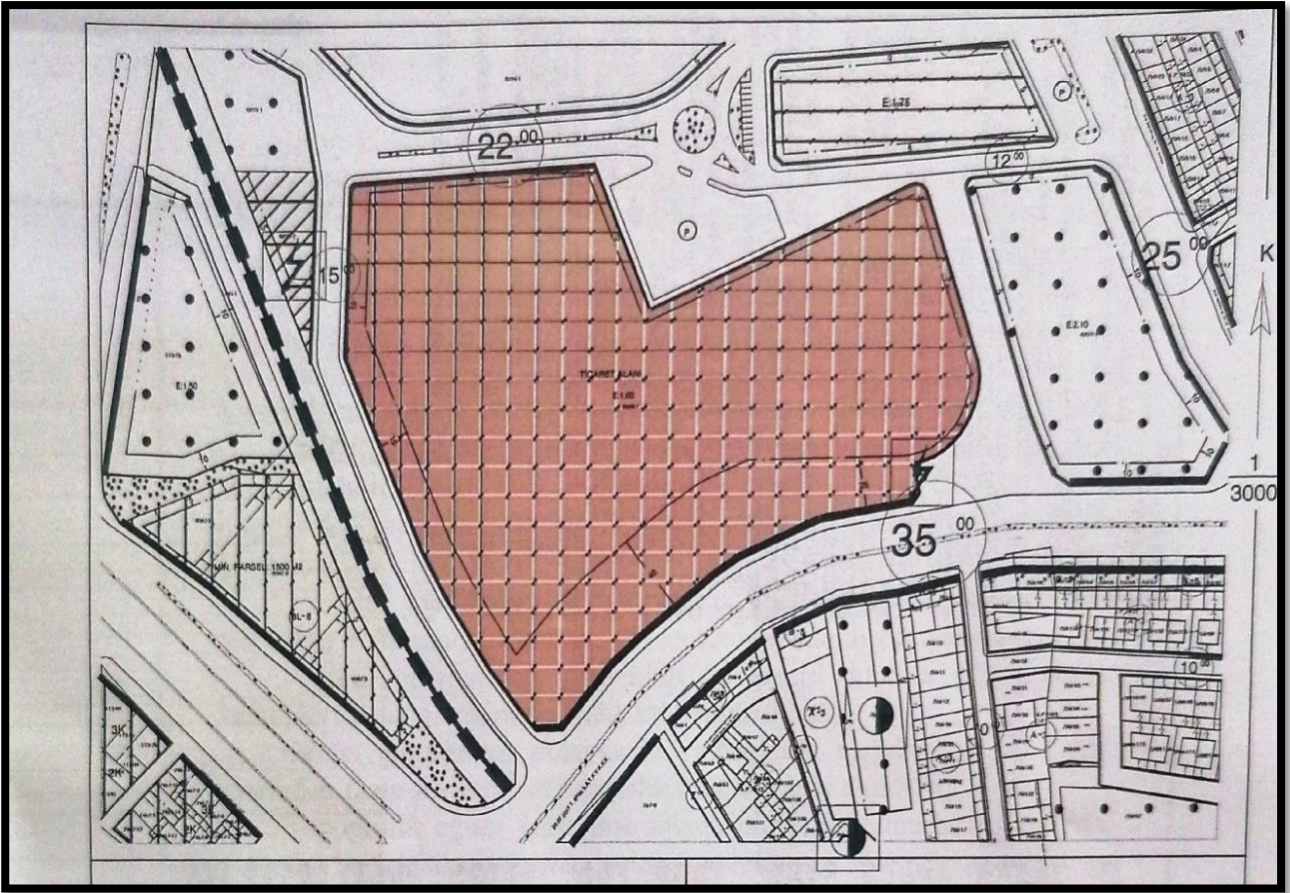
- 21.001.560 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi lehine) (05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no ile)
- Kira şerhinin süresinin kısaltılması. 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no'lu kira şerhi tadil edilmiştir. (Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi lehine) (01.11.2010 tarih ve 20844 yevmiye no ile)

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Merkezefendi Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Merkezefendi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 01.12.2022 tarih ve 43288 sayılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu 6226 ada 1 parsel 20.07.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sümer-Sevindik (V. Etap) Uygulama İmar Planı kapsamında **"Ticaret Alanı"**nda kalmaktayken; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ve geçici 20. maddesine göre, imar planlarında "Yençok; serbest" olarak belirlenemeyeceği belirtilerek bu alanlarda plan tadilatı yapılmıştır. 09.11.2020 tarih ve 178 sayılı meclis kararı ile Yençok; 18 kat olarak belirlenmiştir. Bu plan değişikliği yürürlüğe girmeden önce inşaat ruhsatı almış yapılarda; ilk ruhsat aldığı tarihteki imar durumuna göre değerlendirileceği belirtilmiştir.



4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Merkezefendi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- A Blok'a ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BELGE ADI	BELGE TARİHİ	BELGE NO'SU	YAPI SINIFI	B.B. SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Yapı Ruhsatı	10.09.2007	848/43	5-A	1	6	172.647,14
Yapı Ruhsatı	21.05.2009	874/19	5-A	249	5	136.925
Yapı Ruhsatı	21.10.2009	886/05	5-A	166	4	107.002
Yapı Ruhsatı	08.03.2010	895/19	5-A	166	4	107.002
Yapı Ruhsatı	26.11.2010	915/13	5-A	180	4	107.794,06
Yapı Ruhsatı	15.07.2011	941/04	5-A	1	4	107.794,06
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.08.2011	991/18	5-A	1	4	107.794,06

- B Blok'a ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BELGE ADI	BELGE TARİHİ	BELGE NO'SU	YAPI SINIFI	B.B. SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Yapı Ruhsatı	21.01.2015	823	5-A	129	20	15.351,93
Yapı Ruhsatı	17.04.2015	1127	5-A	163	20	15.351,93
Yapı Ruhsatı	25.08.2015	1667	5-A	163	20	15.351,93
Yapı Ruhsatı	01.08.2017	1355	5-A	151	20	15.427,85
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.03.2018	252	5-A	151	20	15.427,85

- C Blok'a ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BELGE ADI	BELGE TARİHİ	BELGE NO'SU	YAPI SINIFI	B.B. SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Yapı Ruhsatı	21.01.2015	824	5-A	2	3	2.881,80
Yapı Ruhsatı	21.01.2015	825	5-A	101	23	17.609,61
Yapı Ruhsatı	22.02.2017	198	5-A	2	3	2.881,80
Yapı Ruhsatı	22.02.2017	199	5-A	101	23	17.609,61
Yapı Ruhsatı	01.08.2017	1356	5-A	173	23	17.628,08
Yapı Ruhsatı	29.07.2022	800	5-A	173	23	17.628,08

Not: 824 ve 198 no'lu yapı ruhsatları eski C Blok, 825 ve 199 no'lu ruhsatlar ise eski D Blok'a aittir. Son alınan 1356 ve 800 sayılı yapı ruhsatı ise yeni C Blok'a aittir.

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

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

Yeni C Blok için en son alınan ruhsat 29.07.2022 tarihli dir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Ruhsat Müddeti" başlıklı 29. maddesinde "Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." yazmaktadır. Kanun maddesine göre ruhsat geçerliliğini sürdürmektedir.

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

A BLOK	
KAT ADI	İNŞAAT ALANI (m ²)
3. bodrum kat	27.995,68
2. bodrum kat	26.770,42
1. bodrum kat	27.255,76
Zemin kat	25.083,90
Asma kat	688,30
TOPLAM	107.794,06

21.06.2017 tarihli mimari projeye göre 151 bağımsız bölümden oluşan B Blok'un kat bazında bağımsız bölüm sayıları, bağımsız bölüm alanları ve inşaat alanları aşağıda belirtilmiştir.

B BLOK			
KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)
2. bodrum	3	289,97	923,83
1. bodrum	5	426,38	917,15
Zemin	2	510,39	1.169,73
1. normal	4	543,84	665,43
2. normal	8	531,08	669,76
3. normal	8	531,08	669,76
4. normal	10	588,90	740,59
5. normal	10	588,90	740,59
6. normal	10	588,90	740,59
7. normal	10	588,90	740,59
8. normal	10	588,90	740,59
9. normal	10	588,90	740,59
10. normal	10	588,90	740,59
11. normal	10	588,90	740,59
12. normal	10	588,90	740,59
13. normal	10	588,90	740,59
14. normal	10	588,90	740,59
15. normal	4	636,75	740,59
16. normal	4	636,75	740,59
17. normal	3	379,23	669,76
18. normal	0	0,00	114,76
TOPLAM	151	10.963,37	15.427,85

21.06.2017 tarihli mimari projeye göre 173 adet bağımsız bölümden oluşturan C Blok'un kat bazında bağımsız bölüm sayıları, bağımsız bölüm alanları ve inşaat alanları aşağıda belirtilmiştir.

C BLOK			
KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)
2. bodrum	3	289,97	923,83
1. bodrum	5	425,88	917,15
Zemin	2	510,06	1.148,19
1. normal	4	543,50	665,43
2. normal	8	530,96	669,76
3. normal	8	530,96	669,76
4. normal	10	588,93	740,59
5. normal	10	588,93	740,59
6. normal	10	588,93	740,59
7. normal	10	588,93	740,59
8. normal	10	588,93	740,59
9. normal	10	588,93	740,59
10. normal	10	588,93	740,59
11. normal	10	588,93	740,59
12. normal	10	588,93	740,59
13. normal	10	588,93	740,59
14. normal	10	588,93	740,59
15. normal	6	602,60	740,59
16. normal	6	602,60	740,59
17. normal	6	602,60	740,59
18. normal	6	602,60	740,59
19. normal	6	602,60	740,59
20. normal	3	379,23	669,76
21. normal	0	0,00	114,76
TOPLAM	173	12.701,79	17.628,08

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan otopark ve yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ayrıca A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi tarafından kiralanarak hipermarket olarak kullanılan kısım için 2 adet kira şerhi bulunmakta olup, taşınmazın alım satımına bir engel teşkil etmemektedir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. maddesinin 1. fıkrasının b bendine göre "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

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

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

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda aşağıdaki değişiklik olmuştur.

- Değerleme konusu 6226 ada 1 parsel 20.07.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sümer-Sevindik (V. Etap) Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı"nda kalmaktayken; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ve geçici 20. maddesine göre, imar planlarında "Yençok; serbest" olarak belirlenemeyeceği belirtilerek bu alanlarda plan tadilatı yapılmıştır. 09.11.2020 tarih ve 178 sayılı meclis kararı ile Yençok; 18 kat olarak belirlenmiştir. Bu plan değişikliği yürürlüğe girmeden önce inşaat ruhsatı almış yapılarda; ilk ruhsat aldığı tarihteki imar durumuna göre değerlendirileceği belirtilmiştir.

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu eski imar durumu "**Ticaret Alanı**"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret ve Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Taşınmazların bulunduğu yapılarla alakalı olarak değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkullerden A ve B blokta yer alan taşınmazlar için yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. C blok ise henüz yerine inşa edilmemiştir. Pera GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre C blok için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

A Blok ve B Blok bünyesinde bulunan gayrimenkuller için; ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. C Blok'un sadece hafriyat işlerine başlanılmış olup, sadece yapı ruhsatı bulunmaktadır. C Blok proje aşamasında olduğu ve henüz tamamlanmadığı için yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Raporumuzun "4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz bünyesindeki A Blok'un yapı denetim işleri "Çaybaşı Mahallesi, 1581 Sokak, No: 7/3 DENİZLİ" adresindeki İnci Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, B Blok'un yapı denetim işleri ise "Sırapapılar Mahallesi, Saltak Caddesi, No:57/4 Merkezefendi / DENİZLİ" adresindeki Yön Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. A ve B bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle bu A ve B bloklarda konumlu taşınmazların yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır. C Blok'ta yer alan taşınmazların yapı denetim işleri de "Sırapapılar Mahallesi, Saltak Caddesi, No:57/4 Merkezefendi / DENİZLİ" adresindeki Yön Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilecek olup, denetim firması tarafından 05.04.2019 tarihli C Blok'a ait "İş Yeri Tespit Tutanağı" düzenlenmiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor konusu taşınmazlardan A ve B blok İnşaat işleri tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak henüz yerinde inşa edilmemiş olan C blok bulunmaktadır. SPK'nın "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" (Seri III-48.1 sayılı) 22. maddesinin 1. fıkrasının b bendine göre "taşınmazların tamamı proje kapsamında değerlendirilmiştir. C blok için ilgili belediyede onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. A (AVM) ve B blok tamamlanmış gayrimenkuller olduklarından projenin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki değeri takdir olunurken her iki değer de aynı alınmıştır. Sadece C blok için ayrıca tamamlanması durumundaki değeri takdir olunmuştur.

C blok için yapılan hesaplamalar mevcut projeye (yasal izinlere göre alınmış) ilişkin olup ilerde farklı bir projenin uygulanması durumunda C Blok için takdir olunan tamamlanması durumundaki değer farklı olabilecektir.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazlardan A Blok için alınmış enerji kimlik belgesi yoktur. B Blok için ise enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Rapor ekinde bir sureti sunulmuştur. C blok henüz inşa edilmediği için enerji kimlik belgesi yoktur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

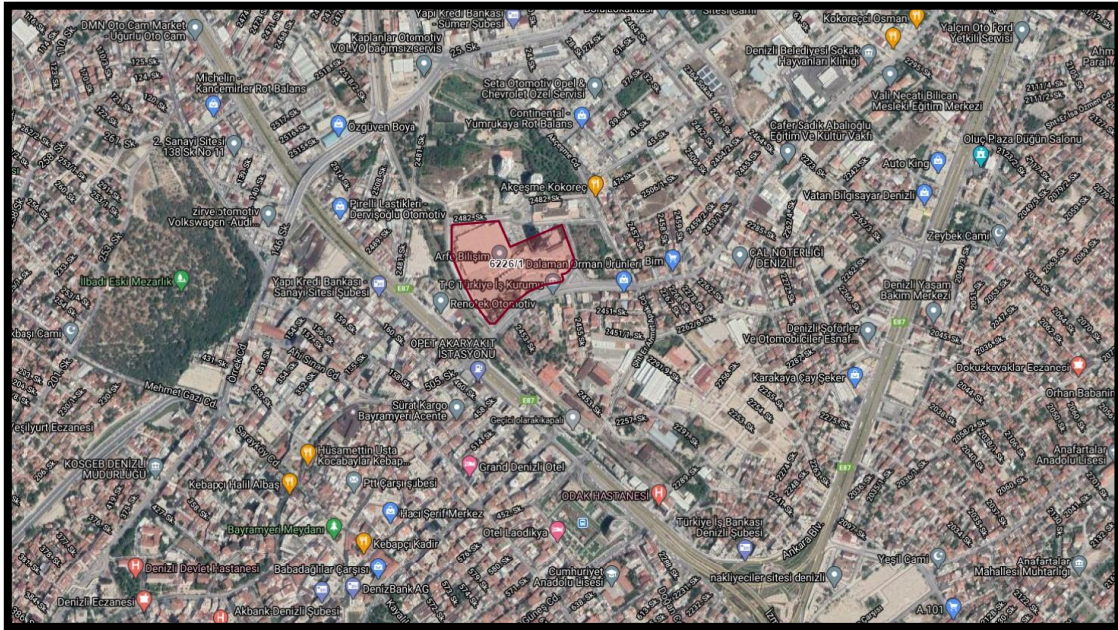
Rapora konu taşınmazlar; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Sümer Mahallesi, Çal Sokak üzerinde 1 kapı no'lu yerde konumlu Sümer Park Alışveriş Merkezi, 2482/2. Sokak üzerinde 4/1 kapı no'lu yerde konumlu SkyCity B Blok bünyesinde bulunan 9 adet bağımsız bölüm ve 2482/2. Sokak üzerinde 4/2 kapı no'lu yerde henüz inşa edilmemiş Skycity C Blok bünyesindeki 173 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. ANA TAŞINMAZIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parselin yüzölçümü 47.709 m²'dir.
- Parsel düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Parsel düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parselin güneydoğu cephesi; Çal Caddesi'ne 35 m., batı cephesinde bulunan imar yoluna 15 m., kuzey cephesi; kısmen imar yoluna ve kısmen de otopark alanına 22 m., doğu cephesi ise; imar paftasına göre araç trafiğine kapalı yaya yoluna cephelidir. Ancak söz konusu yaya yolunun yerinde taşıt yolu olarak açıldığı görülmüştür.
- Parsel sınırları mahallinde belirgin değildir.
- Parselde yapıların dışında kalan alanın büyük bir bölümü saha betonu ile kaplı olup yaklaşık 5.750 m² kısmı peyzaj düzenlemesi yapılmış topraktır. Ayrıca AVM girişlerine doğru uzanan mermer kaplama yaya yolları mevcuttur.

- Ana taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projelerine göre A Blok (Alışveriş Merkezi), B ve C Blok (ofis blokları) olmak üzere 3 bloklu olarak planlanmış olup A ve B bloklar inşa edilmiş, hali hazırda C Blok inşa edilmemiştir.
- Proje bünyesindeki blokların inşaat alanları ve inşaatın gerçekleşme oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BLOK ADI	PROJELENDİRİLEN ALAN (m ²)	İNŞAATI TAMAMLANAN ALAN (m ²)	İNŞAATIN GERÇEKLEŞME ORANI
A Blok	107.794,06	107.794,06	% 100
B Blok	15.427,85	15.427,85	% 100
C Blok	17.628,08	0,00	% 0
TOPLAM	140.849,99	123.221,91	% 87,50

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

5.2.2. A BLOK (ALIŞVERİŞ MERKEZİ) HAKKINDA GENEL BİLGİLER

TESİS ADI	Sümerpark Alışveriş Merkezi
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
TAMAMLANMA TARİHİ	08.08.2011 (Yapı kullanma izin belgesi tarihidir.)
AÇILIŞ TARİHİ	Mart / 2011
KAT ADEDİ	4 (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)
İNŞAAT ALANI	107.794,06 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	35.836,65 m ²
TESİSİN DURUMU	Faal olarak kullanılmaktadır.
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (3 adet)
PARATONER	Mevcut (3 adet yakalama uçu)
SU DEPOSU	500 ton kapasiteli 1 adet betonarme su deposu
HİDROFOR	Mevcut (1 adet)
TRAFO	Mevcut (5 adet)
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA - SOĞUTMA TESİSATI	1 adet Eransan marka 1200 KW kapasiteli sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı, 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları ile alarm sistemi
ASANSÖR ve YÜRÜYEN MERDİVEN	7 adet asansör (3 adet müşteri - 4 adet yük asansörü) 8 adet yürüyen merdiven 6 adet yürüyen bant
SU	Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi, elektrikli, dizel ve joker yangın pompaları ve yangın tüpleri
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
DIŞ CEPHE	Isı yalıtımlı akrilik dış cephe boyalı kısmen PVC sandviç panel kaplama (hipermarket cephesi)
PENCERE DOĞRAMALARI	Alüminyum
AYDINLATMA	Spot, yönetimde kaset tip floresant aydınlatma AVM içinde aplik ve spot, otopark ve teknik kısımlarda floresant aydınlatma elemanları
ÇATI	Beton, su ve ısı izolasyonlu, çakış taşı
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

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

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

- Kat bazında kiralanabilir alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT ADI	3. BODRUM KAT ALANI (m ²)	2. BODRUM KAT ALANI (m ²)	1. BODRUM KAT ALANI (m ²)	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	ASMA KAT ALANI (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)
NİTELİK						
DEPO	1.008,64	1.212,53	0,00	284,92	0,00	2.506,09
İŞYERİ	155,66	234,05	14.907,54	16.954,23	0,00	32.251,48
FOODCOURT	0,00	0,00	1.043,52	0,00	0,00	1.043,52
YIKAMA	0,00	35,56	0,00	0,00	0,00	35,56
TOPLAM	1.164,30	1.482,14	15.951,06	17.239,15	0,0	35.836,65

- AVM dolaşım alanları sokak / açık hava konseptinde tasarlanmış olup üzeri çelik halat / direk destekli brandalar ile kısmen kapatılmıştır.
- Projesine göre; AVM bünyesinde 64 adet depo, 112 adet işyeri, 1 trafo, 1 fırın, 1 pastane, 1 hipermarket ve 1 adet yapı market bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi, ısı yalıtımlı akrilik dış cephe boyalı ve kısmen PVC sandviç panel kaplama şeklindedir. Mağaza ön cepheleri traverten doğal taş, dekoratif tuğla ve mozaik kaplıdır.
- Binanın mağaza koridor bölümlerinde zeminler kısmen mermer, kısmen taş kaplıdır. Duvarlar yer yer dekoratif kaplama elemanları ile kaplı olup akrilik dış cephe boyalıdır.
- Bina içerisinde demir üzeri ahşap kaplama küpeşteler mevcuttur. Mağaza katları arasında yürüyen merdiven ve yürüyen bant sistemleri bulunmaktadır.
- Otopark bölümlerinde zeminler helikopter beton, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- Binanın dış cephe doğramaları alüminyum veya camekan, iç kapıları ve pencereleri camekan veya alüminyum imalattır.
- Mağazaların iç mekan dekorasyonları kiracı firmaların marka konseptleri doğrultusunda kiracı firma tarafından yapılmaktadır.
- Taşınmazın ana kiracıları arasında Çetinkaya, FLO, Migros, Ebebek, Mckanzie ve Sanverdi Oyun Alanı bulunmaktadır.

5.2.3. B BLOK (SKYCİTY) HAKKINDA GENEL BİLGİLER

TESİS ADI	Skycity
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
KAT ADEDİ	20 (2 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat)
İNŞAAT ALANI	15.427 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut (1 adet)
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut (4 adet)
ISITMA - SOĞUTMA TES.	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları ile alarm sistemi
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

- Bloğun 2. bodrum katında ortak kullanım alanları ile 3 adet iş yeri, 1. bodrum katında ortak kullanım alanları ile 2 adet ticari depo ve 3 adet iş yeri, zemin katında fuaye ve resepsiyon bölümü ortak kullanım alanları ile 2 adet iş yeri, 1. normal katında 4 adet iş yeri, 2 ve 3. normal katlarında; 8'er adet iş yeri, 4-14. normal katlarında; 10 'ar adet iş yeri, 15 ve 16. normal katlarında; 4'er adet iş yeri, 17. normal katında; 3 adet iş yeri olmak üzere toplam 151 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok dış cephesi kısmen akrilik dış cephe boyalı kısmen cam giydirmedir.
- B Blok'ta değerlemesi talep edilen bağımsız bölümlerin bilgileri aşağıdaki gibidir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
1	2	2. Bodrum Kat	İşyeri	57,34	61,06	90,04
2	4	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	24,82	27,90	58,88
3	5	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	39,26	43,48	72,46
4	6	1. Bodrum Kat	İşyeri	128,71	139,33	168,30
5	8	1. Bodrum Kat	İşyeri	127,04	137,67	166,65
6	24	3. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
7	108	11. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
8	113	12. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
9	114	12. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
TOPLAM				522,95	565,44	828,25

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

5.2.4. C BLOK (HENÜZ İNŞA EDİLMEMİŞTİR) HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
1	1	2. Bodrum Kat	İşyeri	126,63	136,18	165,16
2	2	2. Bodrum Kat	İşyeri	57,34	61,06	90,04
3	3	2. Bodrum Kat	İşyeri	86,42	92,73	121,71
4	4	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	24,82	27,90	56,88
5	5	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	39,26	43,95	72,93
6	6	1. Bodrum Kat	İşyeri	128,71	138,58	187,56
7	7	1. Bodrum Kat	İşyeri	74,06	78,00	106,98
8	8	1. Bodrum Kat	İşyeri	127,04	137,45	156,43
9	9	Zemin Kat	İşyeri	127,28	135,44	154,42
10	10	Zemin Kat	İşyeri	349,88	374,62	403,60
11	11	1. Kat	İşyeri	88,43	96,71	125,69
12	12	1. Kat	İşyeri	74,18	78,00	106,88
13	13	1. Kat	İşyeri	123,07	134,08	163,06
14	14	1. Kat	İşyeri	218,31	234,71	263,89
15	15	2. Kat	İşyeri	87,34	93,39	122,37
16	16	2. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
17	17	2. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
18	18	2. Kat	İşyeri	87,29	93,66	122,64
19	19	2. Kat	İşyeri	87,29	93,88	122,86
20	20	2. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
21	21	2. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
22	22	2. Kat	İşyeri	37,34	94,03	123,01
23	23	3. Kat	İşyeri	87,34	93,39	122,37
24	24	3. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
25	25	3. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
26	26	3. Kat	İşyeri	87,29	93,66	122,64
27	27	3. Kat	İşyeri	87,29	93,88	122,86

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
28	28	3. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
29	29	3. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
30	30	3. Kat	İşyeri	37,34	94,03	123,01
31	31	4. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
32	32	4. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
33	33	4. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
34	34	4. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
35	35	4. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
36	36	4. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
37	37	4. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
38	38	4. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
39	39	4. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
40	40	4. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
41	41	5. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
42	42	5. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
43	43	5. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
44	44	5. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
45	45	5. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
46	46	5. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
47	47	5. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
48	48	5. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
49	49	5. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
50	50	5. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
51	51	6. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
52	52	6. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
53	53	6. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
54	54	6. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
55	55	6. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
56	56	6. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
57	57	6. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
58	58	6. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
59	59	6. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
60	60	6. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
61	61	7. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
62	62	7. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
63	63	7. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
64	64	7. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
65	65	7. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
66	66	7. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
67	67	7. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
68	68	7. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
69	69	7. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
70	70	7. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
71	71	8. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
72	72	8. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
73	73	8. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
74	74	8. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
75	75	8. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
76	76	8. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
77	77	8. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
78	78	8. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
79	79	8. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
80	80	8. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
81	81	9. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
82	82	9. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
83	83	9. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
84	84	9. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
85	85	9. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
86	86	9. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
87	87	9. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
88	88	9. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
89	89	9. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
90	90	9. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
91	91	10. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
92	92	10. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
93	93	10. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
94	94	10. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
95	95	10. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
96	96	10. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
97	97	10. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
98	98	10. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
99	99	10. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
100	100	10. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
101	101	11. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
102	102	11. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
103	103	11. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
104	104	11. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
105	105	11. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
106	106	11. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
107	107	11. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
108	108	11. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
109	109	11. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
110	110	11. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
111	111	12. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
112	112	12. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
113	113	12. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
114	114	12. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
115	115	12. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
116	116	12. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
117	117	12. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
118	118	12. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
119	119	12. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
120	120	12. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
121	121	13. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
122	122	13. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
123	123	13. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
124	124	13. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
125	125	13. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
126	126	13. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
127	127	13. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
128	128	13. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
129	129	13. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
130	130	13. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
131	131	14. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56
132	132	14. Kat	İşyeri	64,30	68,02	97,00
133	133	14. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
134	134	14. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
135	135	14. Kat	İşyeri	64,23	68,02	97,00
136	136	14. Kat	İşyeri	71,17	76,52	105,50
137	137	14. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86
138	138	14. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98
139	139	14. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
140	140	14. Kat	İşyeri	67,98	71,91	100,89
141	141	15. Kat	İşyeri	105,66	111,26	140,24
142	142	15. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
143	143	15. Kat	İşyeri	105,66	111,56	140,54
144	144	15. Kat	İşyeri	105,66	111,76	140,74
145	145	15. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
146	146	15. Kat	İşyeri	105,66	112,02	141,00
147	147	16. Kat	İşyeri	105,66	111,26	140,24
148	148	16. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
149	149	16. Kat	İşyeri	105,66	111,56	140,54
150	150	16. Kat	İşyeri	105,66	111,76	140,74
151	151	16. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
152	152	16. Kat	İşyeri	105,66	112,02	141,00
153	153	17. Kat	İşyeri	105,66	111,26	140,24
154	154	17. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
155	155	17. Kat	İşyeri	105,66	111,56	140,54
156	156	17. Kat	İşyeri	105,66	111,76	140,74
157	157	17. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
158	158	17. Kat	İşyeri	105,66	112,02	141,00
159	159	18. Kat	İşyeri	105,66	111,26	140,24
160	160	18. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
161	161	18. Kat	İşyeri	105,66	111,56	140,54
162	162	18. Kat	İşyeri	105,66	111,76	140,74
163	163	18. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
164	164	18. Kat	İşyeri	105,66	112,02	141,00
165	165	19. Kat	İşyeri	105,66	111,26	140,24
166	166	19. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
167	167	19. Kat	İşyeri	105,66	111,56	140,54
168	168	19. Kat	İşyeri	105,66	111,76	140,74
169	169	19. Kat	İşyeri	74,22	78,00	106,98
170	170	19. Kat	İşyeri	105,66	112,02	141,00
171	171	20. Kat	İşyeri	114,20	123,11	152,09
172	172	20. Kat	İşyeri	74,17	78,00	106,98
173	173	20. Kat	İşyeri	166,91	178,12	207,10
TOPLAM				11.824,46	12.701,79	17.715,43

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların konumlandığı A ve B Blok için yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup, C Blok için en son alınan ruhsat 29.07.2022 tarihlidir. C Blok için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarıyla A Blok; alışveriş merkezi, B Blok'ta yer alan taşınmazlar ise ofis olarak kullanılmaktadırlar. Yerinde henüz C Blok inşa edilmemiştir.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye'de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir.

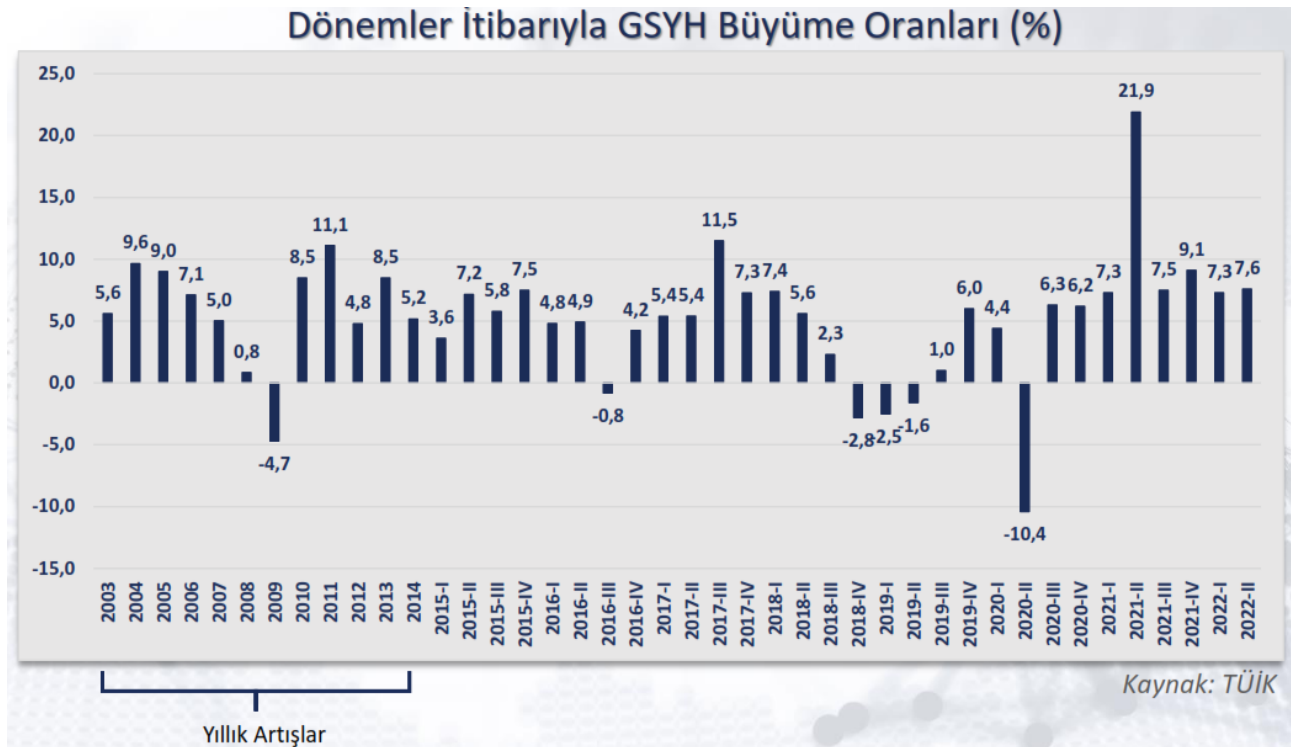
İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40'ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılgan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur.

Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3'ten %151,5'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14'ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100'er baz puan indirerek %12'ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmaya sürdürmüştür.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür. 2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.

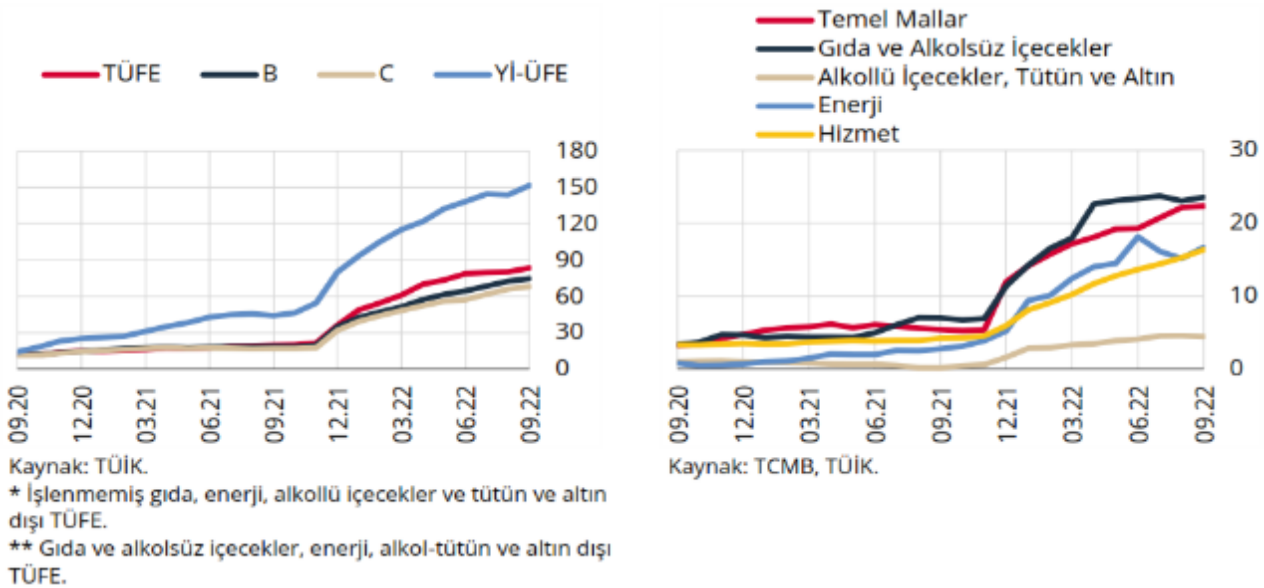


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ekim 2022 – Son Güncelleme Tarihi: 08.11.2022

6.1.2. ENFLASYON

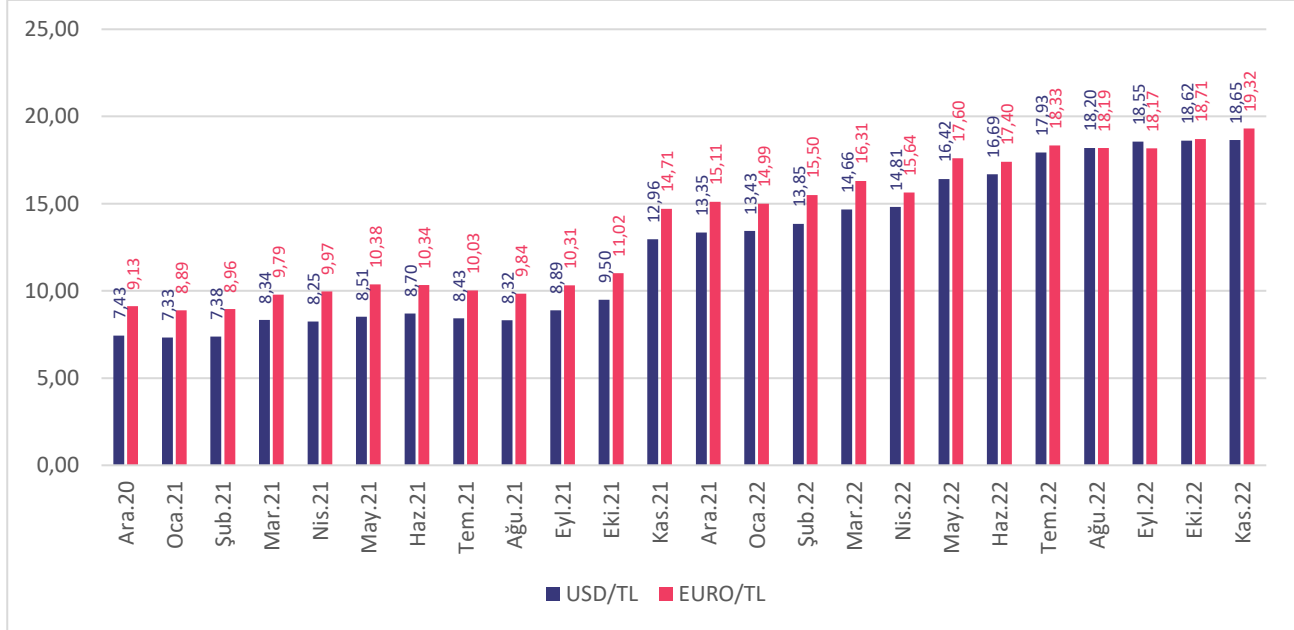
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 27 Ekim 2022 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; tüketici enflasyonu 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 83,45 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının orta noktasına yakın gerçekleşirken B enflasyonu yüzde 74,63 oranı ile tahmin aralığının alt bandına yakın seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte küresel talep görünümü ile uyumlu olarak doğal gaz dışındaki uluslararası emtia fiyatlarında geri çekilmeler izlenmiş, uluslararası taşımacılık maliyetleri düşmüş, böylelikle arz kısıtları önceki dönemlere kıyasla hafiflemiştir. Enerji dışı emtia fiyatları Rusya-Ukrayna çatışması öncesindeki seviyelerine gerilemiştir. Tarımsal emtia fiyatlarında Temmuz ayında sert düşüş izlenirken endüstriyel metal fiyatları çeyrek sonu itibarıyla çatışma öncesi seviyelerinin oldukça altına gerilemiştir. Diğer taraftan bu dönemde jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak yüksek seyreden doğal gaz fiyatlarının elektrik fiyatları ile beraber enflasyon üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri hissedilmiştir. Küresel risk iştahındaki negatif görünüme rağmen Türk lirasındaki nominal değer kaybı görece sınırlı olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmiştir. Enflasyon beklentilerinde ise Eylül ayı itibarıyla düşüş izlenmekle beraber yüksek seviyeler korunmuştur. Bu dönemde yönetilen/yönlendirilen fiyatların manşet enflasyon üzerindeki etkisi doğal gaz, elektrik ve şebeke suyu gibi enerji kalemleri kaynaklı olarak bir miktar yükselmiştir. Bu gelişmelerle birlikte tüketici fiyatlarının mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artışı yüzde 6,99 ile son üç çeyreğe kıyasla daha ılımlı bir görünüm sergilemiştir. Üretici fiyatları her ne kadar uluslararası emtia fiyatlarındaki gerilemeye paralel olarak Ağustos ayında bir miktar yavaşlasa da, Eylül ayında doğal gaz fiyatlarının yurt içi enerji fiyatlarına yansımaları neticesinde elektrik üretimi ve gaz imalatı öncülüğünde yeniden hızlanmış, çeyrek genelinde ise üretici fiyatları kaynaklı baskılar bir önceki döneme kıyasla zayıflamıştır.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 78,62 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 83,45'e yükselmesinde, temel mal ve hizmet grupları öne çıkarken enerji grubunun katkısı uluslararası petrol fiyatlarındaki gerilemeye istinaden enflasyonu sınırlayıcı yönde olmuştur. Bu dönemde, temel mal grubunun yıllık enflasyona katkısı bir önceki çeyreğe kıyasla 3,06 puan artışla 22,36'ya ulaşırken hizmet grubunun katkısı 2,69 puan yükselişle 16,36 olmuştur. Üçüncü çeyrekte altın-tütün-alkol grubunun katkısı 0,39 puan artışla 4,48 olmuş, bunu 0,14 puan artışla katkısı 23,55 olarak gerçekleşen gıda grubu izlemiştir. Enerji grubunun yıllık enflasyona katkısı 1,44 puan azalışla 16,71'e gerileyerek tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



6.1.3. DÖVİZ KURLARI

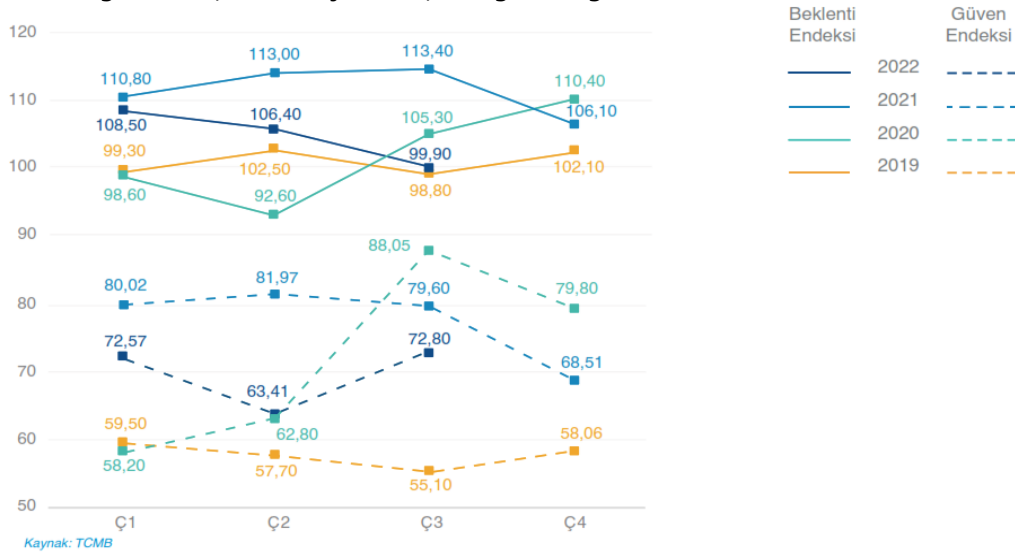
2021 yılının 4. çeyreğini 13,35 TL ile kapatan Amerikan Doları 2022 Kasım ayını 18,65 TL seviyesinde, 2021 yılının 4. çeyreğini 15,11 TL ile kapatan Euro ise; 2022 Kasım ayını 19,32 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,9 azalış ile 99,9 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %8,54 azalış ile 72,8 değerine geldi.

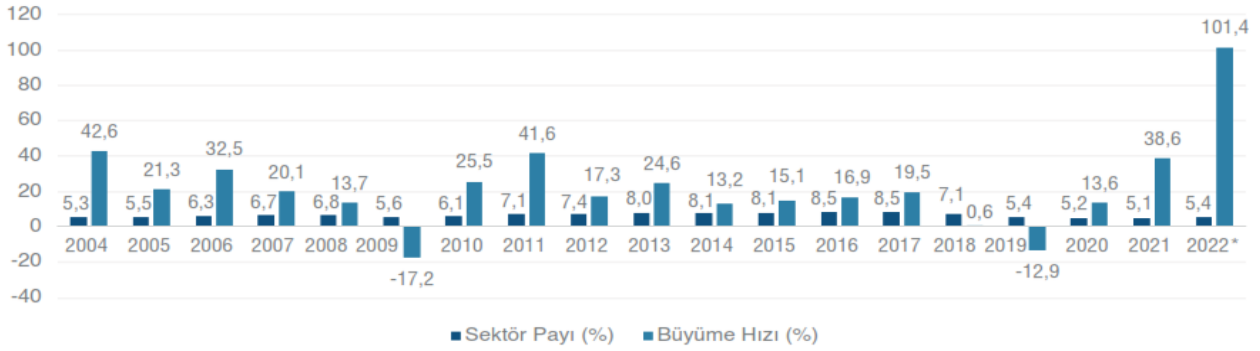


Kaynak: TCMB

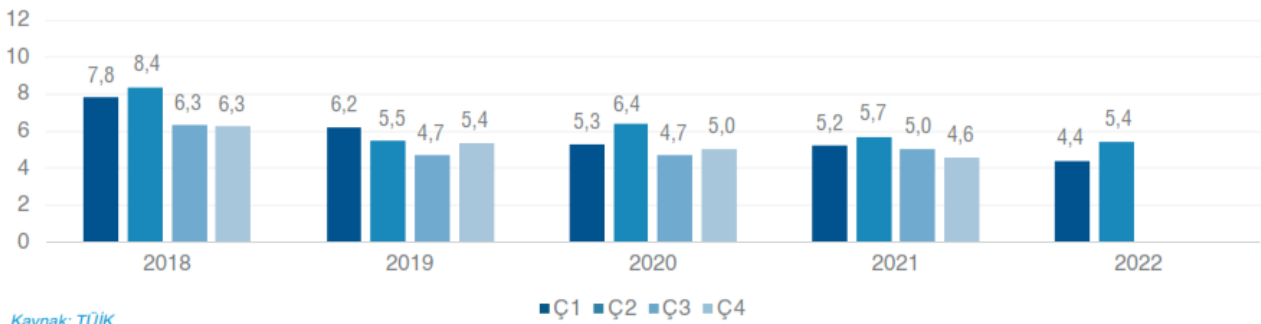
6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek dönem itibariyle %5,4 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü %101,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %33,1 olmuştur. GSYH ise 2022 yılı ilk iki çeyrek toplamında bir önceki yılın aynı çeyrek toplamına göre %98,3 artış sağlayarak 5 trilyon 926 milyar 543 milyon TL olmuştur.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

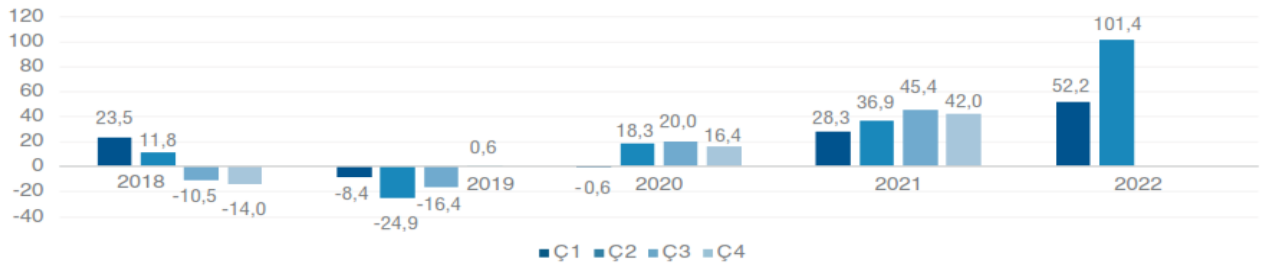


Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

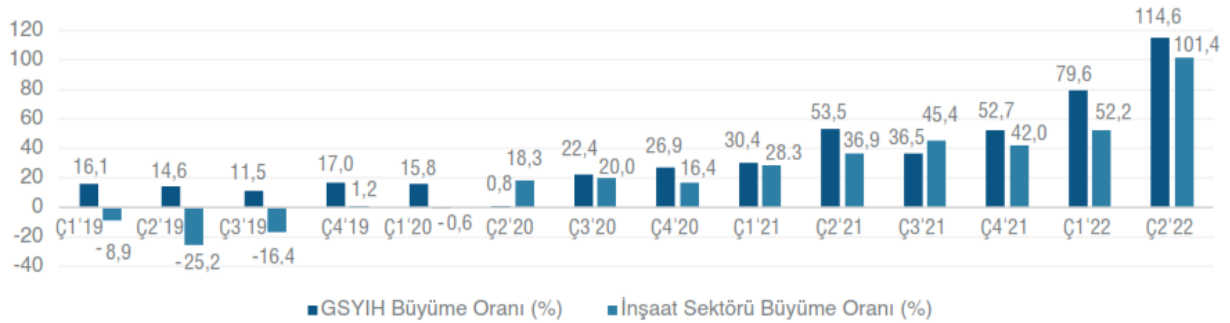


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 – 3. Çeyrek Raporu'na göre; 2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

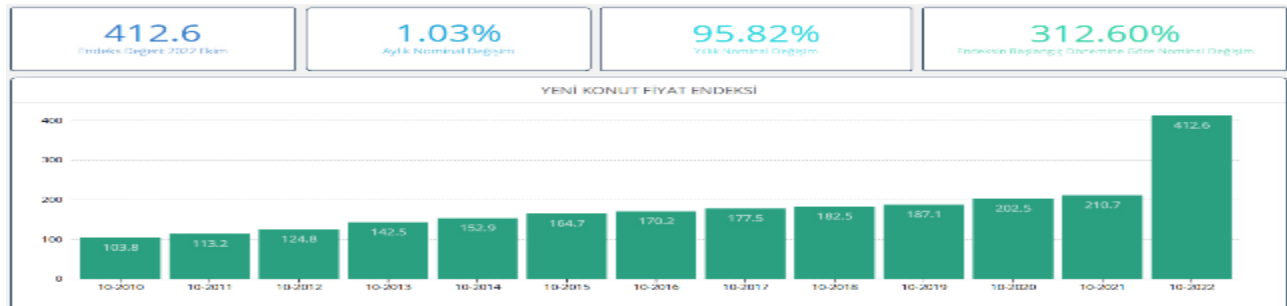
Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup Ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur.

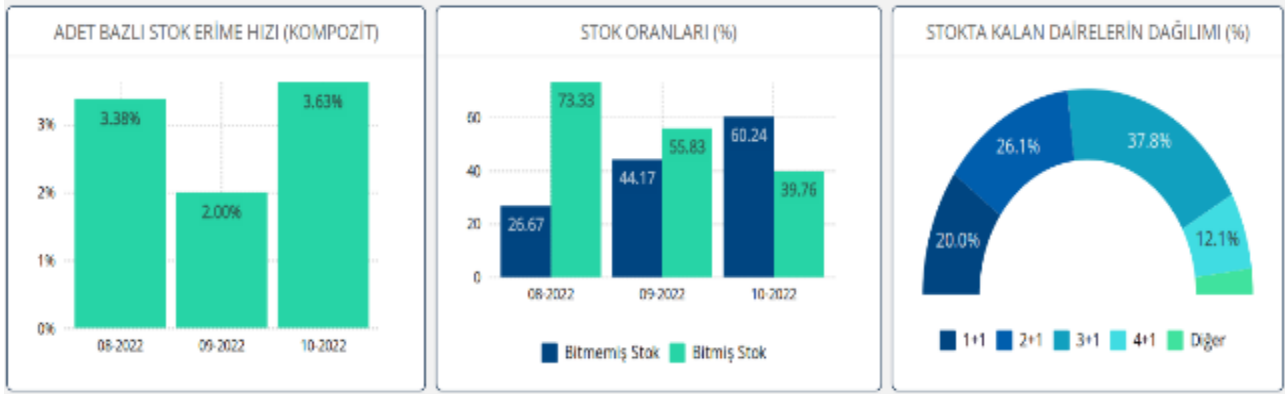
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre % 1,03, geçen yılın aynı dönemine göre % 95,82 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise % 312,60 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



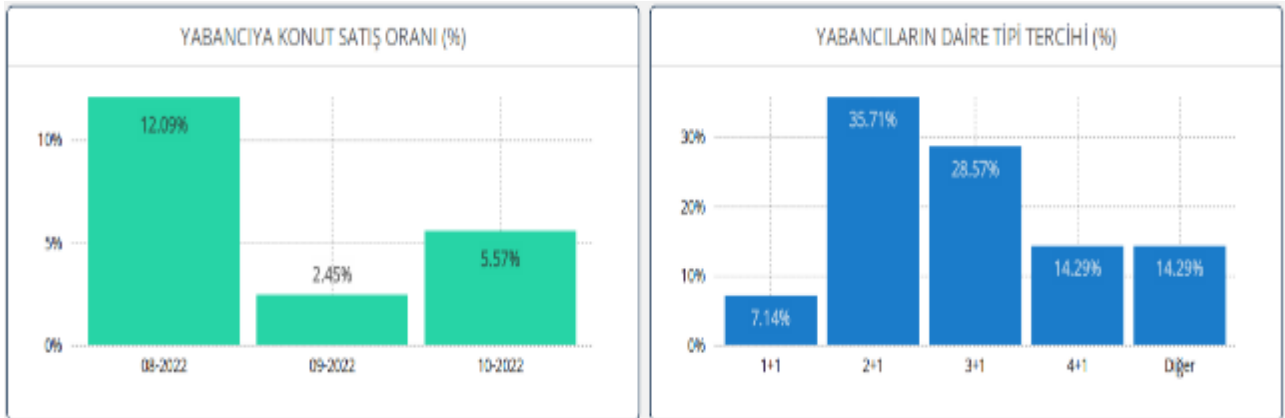
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde % 2,70 oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde % 0,50 oranında nominal artış, 3+1 konut tipinde % 4,00 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde % 0,15 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.



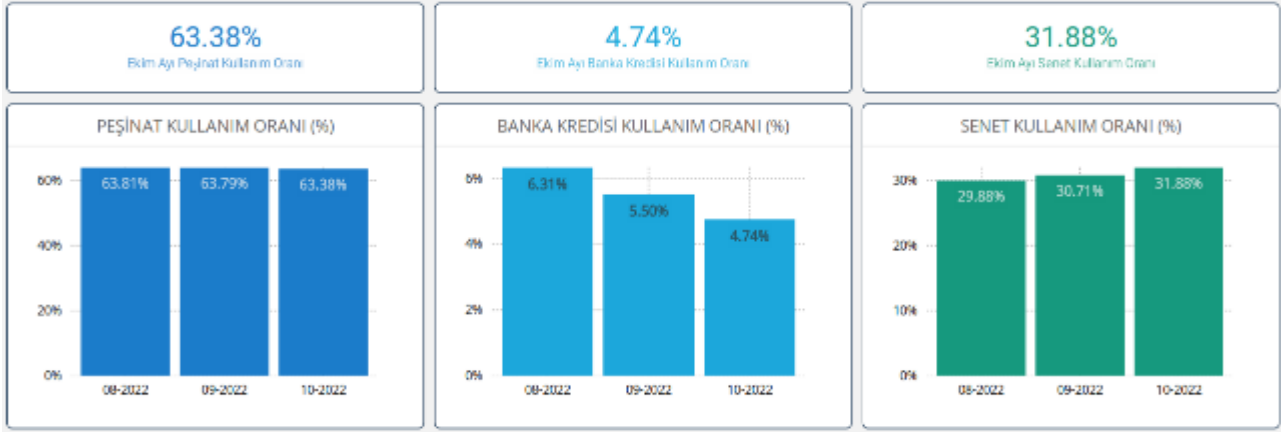
2022 Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında % 3,63 oranında erime gözlenmiştir. 2022 Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların % 39,76'sı bitmiş konut stoklarından, % 60,24'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



2022 Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların % 5,57'lik (son 6 aylık ortalama % 14,93) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Ekim ayında, yabancıların daire tipi tercihinde ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların % 35,71'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.



Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Ekim ayında peşinat kullanım oranı % 63,38, banka kredisi kullanım oranı % 4,74 ve senet kullanım oranı % 31,88 olarak gerçekleşmiştir.

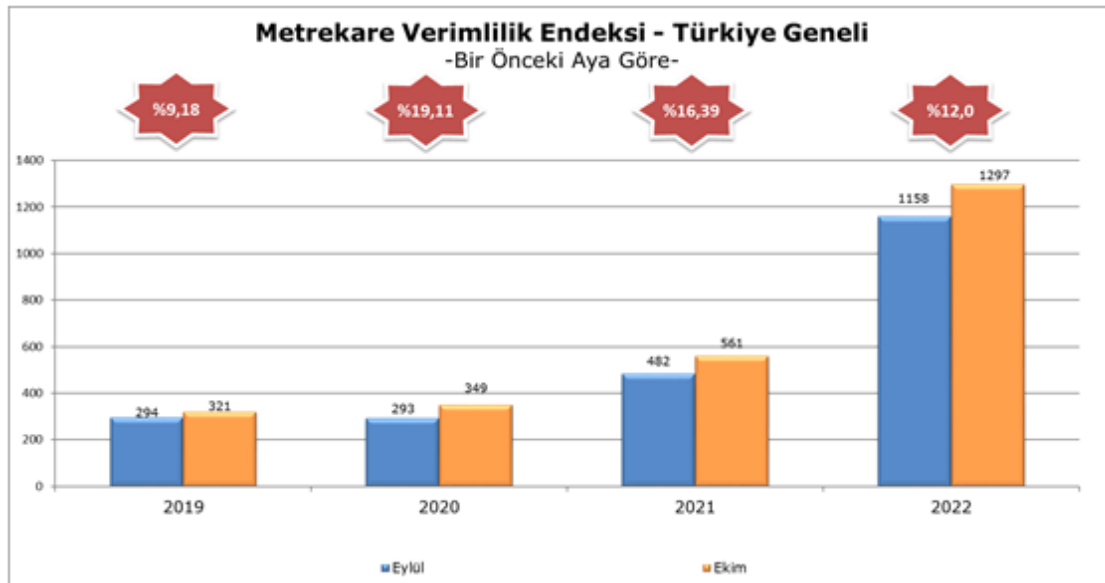


6.1.7. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

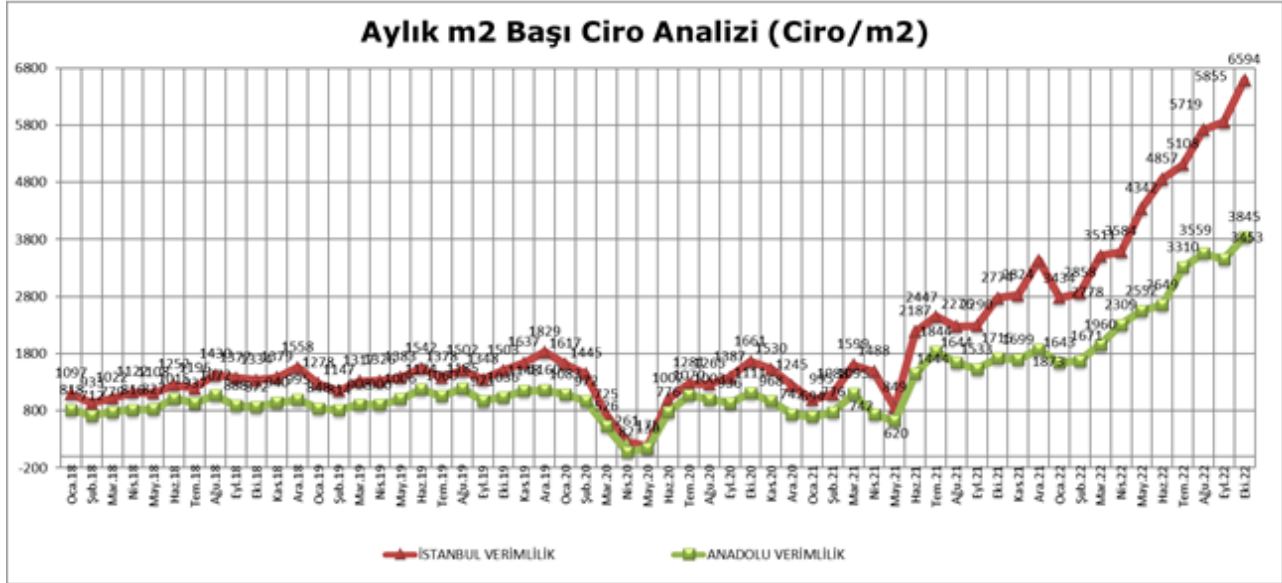
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2022 Ekim ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi Ekim 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 131,2 oranında artarak 1.297 puana yükseldi. Ekim 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 85,51 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.



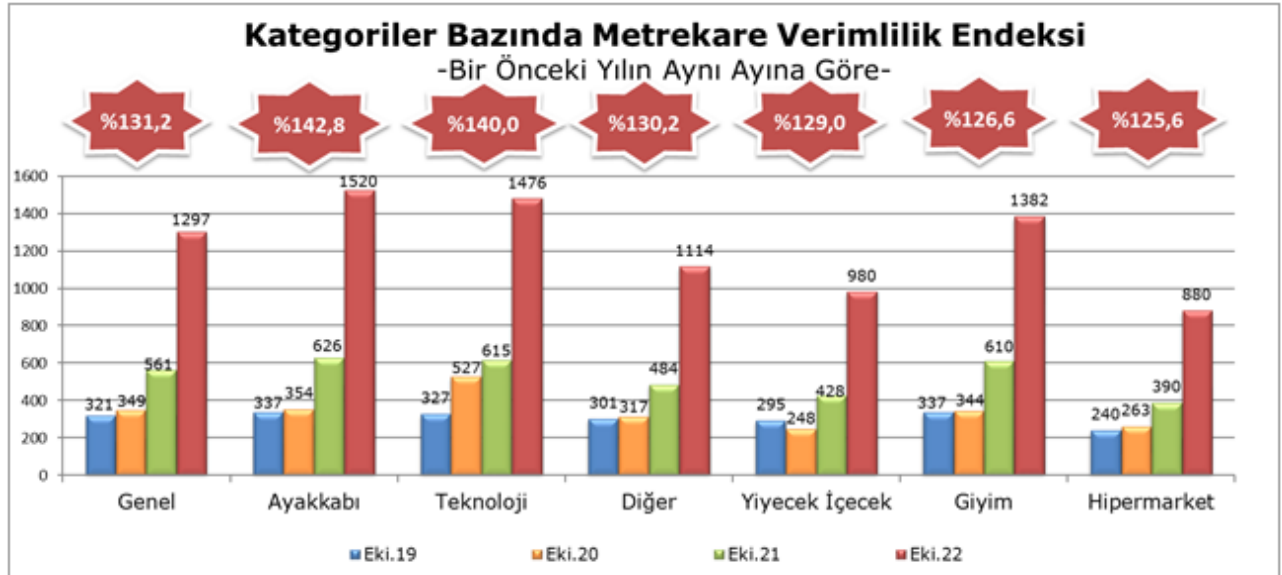
* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.



AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ekim 2022'de İstanbul'da 6.594,-TL, Anadolu'da 3.845,-TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ekim 2022'de 4.945,-TL olarak gerçekleşmiştir.

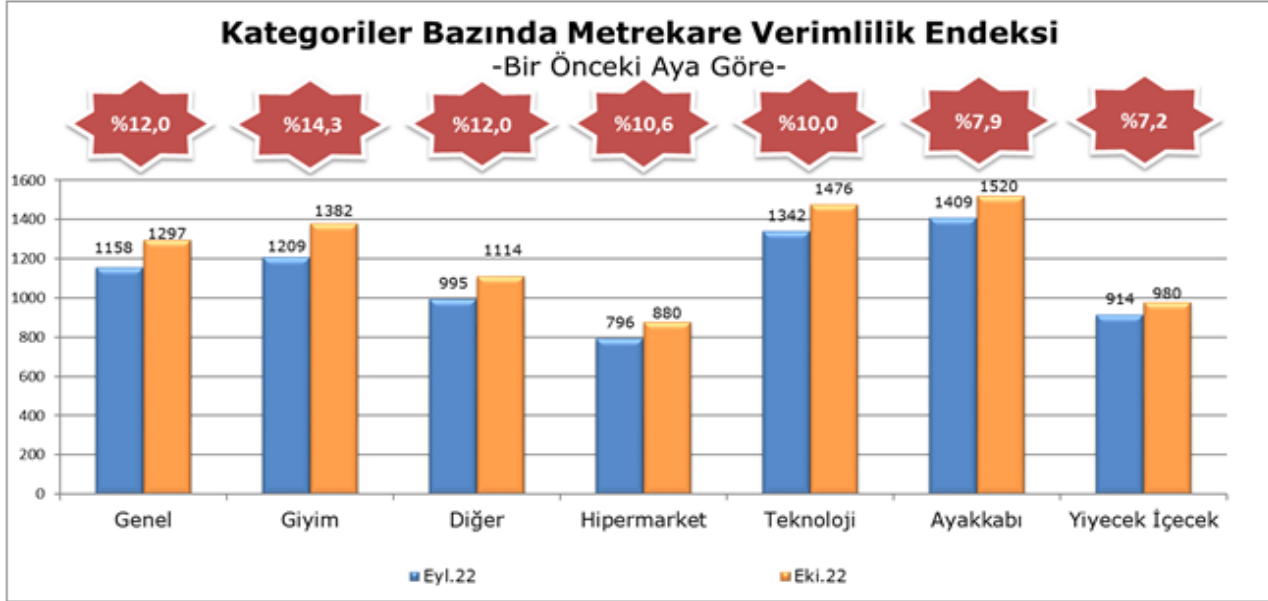


Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi geçtiğimiz yılın Ekim ayı ile karşılaştırıldığında ayakkabı kategorisinde yüzde 142,8, teknoloji kategorisinde yüzde 140,0, diğer kategorisinde yüzde 130,2, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 129,0, giyim kategorisinde yüzde 126,6 ve hipermarket kategorisinde yüzde 125,6'lık bir artış yaşandığı görülmektedir.



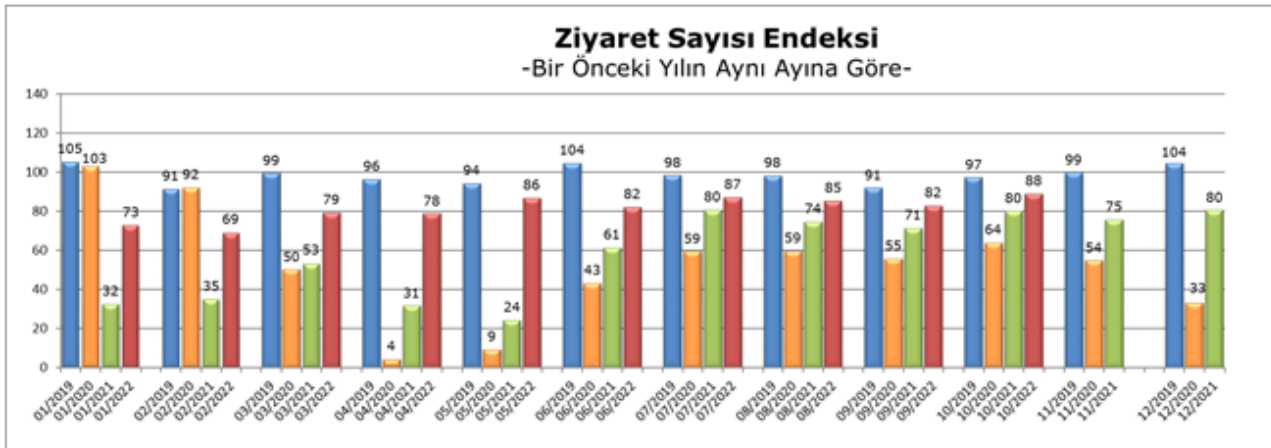
*(Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Kategoriler bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Eylül 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında en fazla artış gösteren kategorinin yüzde 14,3'lük artışla giyim kategorisi olduğu görülmektedir. Diğer kategorisinde yüzde 12,0, hipermarket kategorisinde yüzde 10,6, teknoloji kategorisinde yüzde 10,0, ayakkabı kategorisinde yüzde 7,9 ve yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 7,2'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

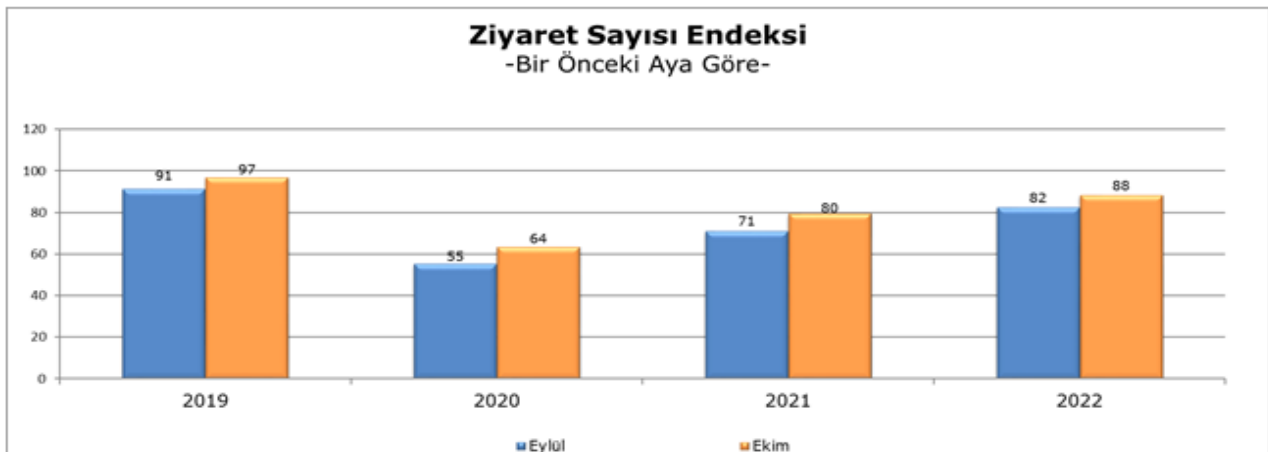


Ekim 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 10,0'lık bir artış ile 88 puana yükselmiştir.

Ekim 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Eylül 2021 ile karşılaştırıldığında da yüzde 12,7 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.



Ekim 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Eylül 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 7,3 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.



Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından oluşturulan ve Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği tarafından da kabul gören ve uygulanan standartlar ve bu standartlara uygun alışveriş merkezleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ STANDARTLARI		
AVM Tipi	Büyükülüğü	Kiralananabilir Alan (m²)
GELENEKSEL	Çok Büyük	80.000 ve Üstü
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük	5.000-19.999
ÖZELLİKLİ	Perakende Parkı Büyük	20.000 ve Üstü
	Perakende Parkı Orta	10.000-19.999
	Perakende Parkı Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000 ve Üstü
	Temalı (Eğlence Odaklı)	5.000 ve Üstü
	Merkez (Eğlence Odaklı Olmayan)	5.000 ve Üstü

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. DENİZLİ İLİ

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

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

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

Türkiye'nin 2. büyük mermer havzasına sahip ilimizde; 182 firmanın bulunduğu Denizli Organize Sanayi Bölgesi faal olup, OSB sayısını 6'ya çıkarmak için özellikle stratejik ve öncelikli sektörlerde yer alan yatırımlarla 2. bölgede yer almamıza rağmen 5. bölge imkanlarından yararlanabileceğimiz Jeotermal Enerji Santrali ile entegre çalışan Türkiye'de ilk olma özelliği bulunan Tarıma Dayalı Sera OSB'nin içinde bulunduğu 5 OSB'ni kurma çalışmaları devam etmektedir.

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

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

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 1.051.056 kişidir.

6.2.2. MERKEZEFENDİ İLÇESİ

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

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

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 329.451 kişidir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

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

Olumsuz faktörler:

- C Blok'un inşa edilmemiş olması,
- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- AVM bünyesinde ticari potansiyelin ve doluluk oranının düşük olması,
- 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,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinde alınan etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Pandemi sonrası artan A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranlarında düşüş kaydedilmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13,4'e kadar gerilemiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde USD bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir. Tüm bunlara ek olarak, İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2. el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun da kiralarda üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmaz konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 183 adet bağımsız bölümün mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Proje bünyesindeki A (AVM), B ve C bloklardan halihazırda A ve B Blok inşaat işleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. C Blok ise yerinde henüz inşa edilmemiştir. Değerlemede blokların mevcut ve tamamlanması durumları ile niteliklerine göre farklı değerleme yöntemleri seçilerek pazar değerleri takdir edilmiştir.

7.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu taşınmazların mevcut durumlarına göre pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının maliyeti

Arsanın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

7.3.2. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlandığı arsaya emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.3. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalarla ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, İzmir Bulvarı üzerinde yer alan, 3 kat ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen, 280 m² yüzölçümüne sahip parsel 9.950.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 35.540,-TL)
İlgili tel.: 0505 803 41 93
- 2) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, İzmir Bulvarı'na 2. parsel konumlu, 6 kat ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen, 546 m² yüzölçümüne sahip parsel 16.000.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 29.300,-TL)
İlgili tel.: 0532 790 61 92
- 3) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, İzmir Bulvarı'na 2. parsel konumlu, 6 kat ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen, 405 m² yüzölçümüne sahip parsel 13.250.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 32.720,-TL)
İlgili tel.: 0505 355 91 43
- 4) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, Halk Caddesi'nde 1. parsel konumlu, 8 kat ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen, 1.400 m² yüzölçümüne sahip parsel 41.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 29.640,-TL)
İlgili tel.: 0505 057 08 90
- 5) Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, İzmir Bulvarı'nda 2. parsel konumlu, 6 kat ticaret + konut imarlı olduğu belirtilen, 325 m² yüzölçümüne sahip parsel 10.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 32.310,-TL)
İlgili tel.: 0554 435 10 65

7.3.4. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.5. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

7.3.5.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların konumlandığı arsanın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.5.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.4. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsel için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	35.540	-20%	-10%	0%	-30%	-15%	8.890
Emsal 2	29.300	5%	-40%	0%	-30%	-5%	8.790
Emsal 3	32.720	0%	-40%	0%	-30%	-5%	8.180
Emsal 4	29.640	10%	-50%	0%	-25%	-5%	8.890
Emsal 5	32.310	0%	-40%	0%	-30%	-5%	8.080
Ortalama							8.570

7.3.5.3. ARSANIN PAZAR DEĞERİ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyüklükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Blok bazında Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen alanlar hesaplanarak parsel değer takdir edilmiştir.

ARSA PAZAR DEĞERİ					
BLOK NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PERA GYO A.Ş. HİSSESİ	PERA GYO A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ARSA ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
A	47.709	35736 / 47709	35.736	8.570	306.260.000
B	47.709	298 / 47709	298	8.570	2.555.000
C	47.709	6531 / 47709	6.531	8.570	55.970.000
TOPLAM					364.785.000

7.3.6. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), tesisin yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

Her ne kadar A Blok (AVM) yapı kullanma izin belgesine göre 5-A yapı sınıfında olsa da yerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 4-A sınıfında inşa edildiği gözlenmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre 4-A m² birim inşaat maliyeti 4.950,-TL'dir. Ancak AVM'nin 2. ve 3. bodrum katları (2 katın toplam inşaat alanı 54.766,10 m²) depo, kapalı otopark ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. Yapının bu kısımları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre 3-A sınıfında olup, m² birim maliyeti 3.450,-TL'dir. Taşınmaz 12 yaşında olup bina aşınma oranı % 15'dir. Bu bilgilerden hareketle A Blok'un ortalama m² birim maliyeti ve toplam maliyet değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

A BLOK MALİYET HESABI				
KAT ADI	İNŞAAT ALANI (M ²)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN	YUVARLATILMIŞ MALİYET (TL)
3. bodrum kat	27.995,68	3.450,00	15%	82.095.000
2. bodrum kat	26.770,42	3.450,00	15%	78.505.000
1. bodrum kat	27.255,76	4.950,00	15%	114.680.000
Zemin kat	25.083,90	4.950,00	15%	105.540.000
Asma kat	688,30	4.950,00	15%	2.895.000
ORTALAMA		3.559,70		383.715.000

B Blok; yapı kullanma izin belgesine, C Blok (henüz inşa edilmemiş); yapı ruhsatına göre 5-A yapı sınıfında olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre m² birim inşaat maliyet bedeli 7.700,-TL'dir. B Blok; yaklaşık 5 yaşında olup, %6 amortisman uygulanmıştır. Amortize edilmiş m² birim inşaat maliyeti 7.238,-TL (7.700,-TL x 0,94) olarak hesaplanmıştır. B Blok'un toplam inşaat alanı; 15.427,85 m²'dir. B Blok'ta Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 13 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ise; 1.504,94 m²'dir. C Blok yerinde henüz inşa edilmediğinden maliyeti "0,-TL"'dir.

Yerinde yapılan incelemelere, binaların yapılış tarzına ve Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre inşaat yatırımların maliyeti aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

TAŞINMAZLARIN MALİYETİ				
BLOK NO	YAPI SINIFI	ALANI (M ²)	AMORTİSMAN DAHİL M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ MALİYET (TL)
A	4-A / 3-A	107.794,06	3.559,70	383.715.000
B	5-A	828,25	7.238,00	5.995.000
C	5-A	0	7.238,00	0
TOPLAM				389.710.000

7.3.7. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların mevcut durumlarına göre pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, ulaşılan sonuç aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ			
BLOK NO	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
A	306.260.000	383.715.000	689.975.000
B	2.555.000	5.995.000	8.550.000
C	55.970.000	0	55.970.000
TOPLAM			754.495.000

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu taşınmazlardan B Blok bünyesinde bulunan 9 adet bağımsız bölümün halihazır durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Skycity bünyesinde konumlu, 14. normal katta yer alan, brüt 98 m² alanlı olduğu belirtilen içi yapıli ofisin 2.490.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 24.410,-TL) İlgili tel.: 0542 254 51 29
- 2) Skycity bünyesinde konumlu, 12. normal kat üzerinde yer alan, brüt 54 m² alanlı olduğu belirtilen içi yapıli 1.495.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 27.690,-TL) İlgili tel.: 0542 254 51 29
- 3) Skycity bünyesinde konumlu, 14. normal katta yer alan, brüt 150 m² alanlı olduğu belirtilen içi yapıli ofisin 3.650.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 24.330,-TL) İlgili tel.: 0541 766 72 27
- 4) Skycity bünyesinde konumlu, 3. normal katta yer alan, brüt 54 m² alanlı olduğu belirtilen içi yapıli ofisin 1.200.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 22.220,-TL) İlgili tel.: 0542 254 51 29

7.4.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.4.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan konutlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.

- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.4.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu B Blok, 108 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise konumlandığı blok, kat, kullanım alanı, yönelim v.b. bakımından, B Blok, 108 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	25.410	-20%	0%	-15%	0%	-10%	13.980
Emsal 2	27.690	-20%	0%	-15%	-5%	-10%	13.850
Emsal 3	24.330	-20%	0%	-15%	5%	-15%	13.380
Emsal 4	22.220	-15%	0%	-15%	-5%	-5%	13.330
Ortalama							13.640

7.4.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, inşaat kalitesi, mimari özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
Sıra No	Blok Adı	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1	B	2	2. Bodrum Kat	90,04	9.920	895.000
2	B	4	1. Bodrum Kat	58,88	6.310	370.000
3	B	5	1. Bodrum Kat	72,46	6.200	450.000
4	B	6	1. Bodrum Kat	168,30	10.150	1.710.000
5	B	8	1. Bodrum Kat	106,98	10.150	1.690.000
6	B	24	3. Kat	166,65	11.950	810.000
7	B	108	11. Kat	164,75	13.640	925.000
8	B	113	12. Kat	67,98	13.980	950.000
9	B	114	12. Kat	97,00	13.980	950.000
TOPLAM						8.750.000

7.5. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu taşınmazlardan A Blok, 1 no'lu bağımsız bölümün oluşturduğu alışveriş merkezinin mevcut durumuna göre pazar değeri ile C Blok bünyesindeki bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin hesaplanmasında gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.5.1. A BLOK İÇİN GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerleme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

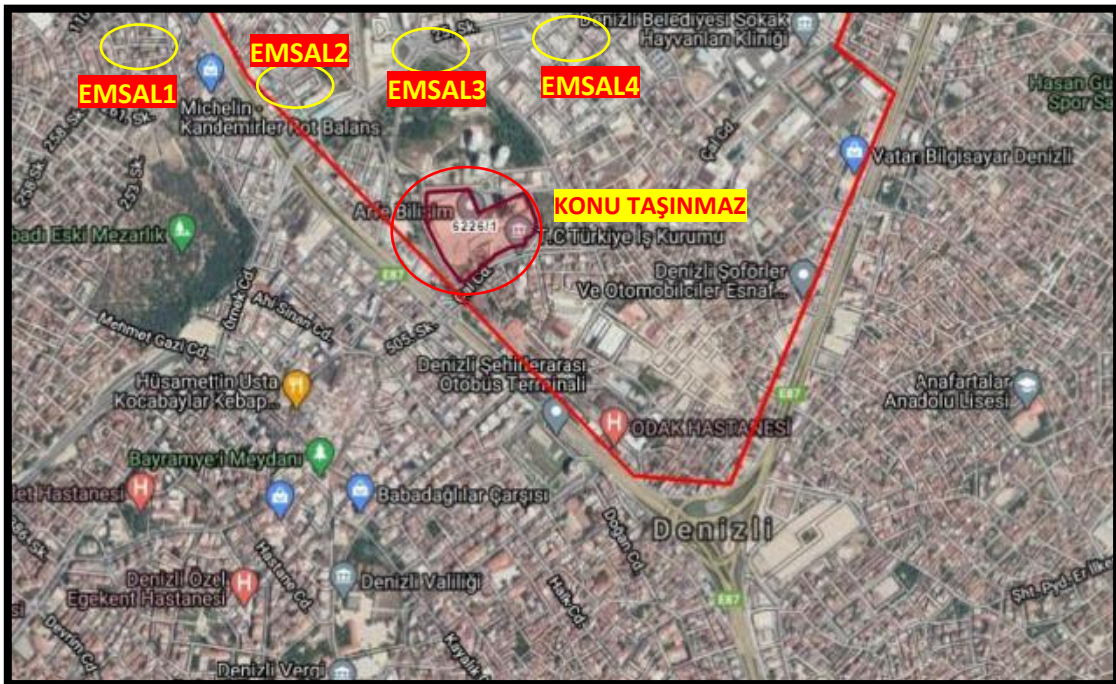
Alışveriş Merkezi olarak inşa edilmiş olan A Blok 1 no'lu bağımsız bölüm halihazırda kısmen de olsa gelir elde eden ve gelir elde etmesi için yapıldığı için pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.5.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazlara yakın mesafede, İzmir Bulvarı üzerinde konumlu, zemin + asma katında yer alan, zemin katı 440 m², asma katı 110 m² alanlı binanın aylık 40.000,-TL bedelle kiralandığı öğrenilmiştir. Aska katta 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemin kata indirgenmiş alanı ~ 476 m²'dir.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 84,-TL) İlgili tel.: 0533 561 24 45
- 2) Skycity'nin zemin katında 190 m² alanlı olduğu belirtilen dükkanın aylık 18.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 95, -TL) İlgili tel.: 0542 254 51 29
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede, Çal Caddesi üzerinde konumlu 52 m² alanlı olduğu belirtilen dükkanın aylık 4.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 87, -TL) İlgili tel.: 0532 550 42 24
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede, sanayi bölgesi içerisinde, 200 m² alanlı olduğu belirtilen dükkanın aylık 18.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 90, -TL) İlgili tel.: 0536 895 31 52

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.5.2.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan dükkanlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralınması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel kiralama koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.5.2.2. KİRA GELİRİNİN ANALİZİ VE DİĞER VARSAYIMLAR

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde cadde ve sokak üzerinde yer alan dükkanların aylık m² birim kira değerlerinin 84,-TL ile 95,-TL aralığında oldukları gözlenmiştir.

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

Pera GYO A.Ş.'den temin edilen verilere göre; 2020 yılında kira gelirleri toplamı 2.412.713,-TL, 2021 yılında kira gelirleri toplamı 2.432.518,-TL, 2022 yılında ilk 11 ay kira gelirleri toplamı ise; 8.506.263,-TL'dir.

Toplam kiralınabilir alanı 35.836,65 m² olup kiralınmış olan alan ise 20.534 m²'dir. Halihazırda kiralınmış olan alanlardan elde edilen ortalama m² birim aylık geliri ~ 37,66 TL hesaplanmaktadır.

Müşteriden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralınabilir alan (m²) üzerinden ~ % 58'dir.

Rapor konusu Sümerpark AVM, özellikle 2017 - 2020 yıllarında ekonomide yaşanan sıkıntılar ve corona virüs pandemisinin ekonomik etkilerinden dolayı perakende sektöründe hizmet veren markalar mağaza kapatarak küçülme yoluna gitmiş, alışveriş merkezleri de kira gelirlerini azaltarak markaları desteklemeye çalışmıştır. Rapor konusu taşınmazda yeni kiralamalarda kirasız dönem, dekorasyon destekleme ve ciro kira uygulaması da bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kira gelirleri çok düşük olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın mevcut kira gelirlerinden hareketle yapılacak değerlendirme çalışmasında ulaşılan değerin yanlış olmasına neden olacaktır. Taşınmaz ofis, konut ve okul projelerinden oluşan karma bir proje bünyesinde konumludur. Taşınmazın mevcut kirası ve bölge ticari taşınmazlarına yönelik yapılan araştırmalardan hareketle taşınmazın m² birim kira değeri (cadde dükkanlarında daha az olacak şekilde 85,-TL olarak öngörülmüştür. Taşınmazın işletmecisinin iyi / kötü işletme başarısından bağımsız olarak değerlendirme yapılmıştır.

2023 ve 2024 yılları için kira gelirlerinin % 40'ı kira gelirlerinin maliyeti olarak kabul edilmiştir. Daha sonraki yıllarda AVM'nin doluluk oranına artacağı varsayımıyla bu oran 2025 ve diğer yıllarda %35'e düşürülmüştür.

Operasyonel gelirlerin %1'i yenileme fonu olarak ayrılmıştır.

2023 yılında; kira indirimleri de göz önünde bulundurularak aylık kira gelirinin % 50 oranında artacağı öngörülmüştür. Bu oran 2022 yılında %80 seviyelerinde olan enflasyonun 2023 yılında daha düşeceği öngörüsüyle takdir edilmiştir.

2023 yılı ve sonraki yıllarda; aylık kira gelirinin % 10 oranında artacağı öngörülmüştür. Bu oran geçmiş yıllardaki bölge genelindeki kira artış oranları performansı göz önünde bulundurularak öngörülmüştür.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 58'dir. Doluluk oranı 2023 yılı için de % 60, 2024 yılı için % 65, 2025 ve 2026 yılı için % 75, 2027 ve diğer yıllar için ise % 80 olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

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

7.5.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

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

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 9,08'dir. Son dönemlerdeki faiz ve döviz kurlarındaki hızlı değişim bu oranın sürekli değişmesine sebebiyet vermektedir. Bu bilgi doğrultusunda projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 9 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, 2023 yılı için hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 14 (Risksiz Getiri Oranı (% 9) + Risk primi (% 5)) olarak kabul edilmiştir.

Son zamanlardaki döviz kurlarındaki aşırı hareketlilik 10 yıllık tahvil oranını çok yükseltmiştir. Geçtiğimiz yıllara baktığımızda döviz kurlarında ve faiz oranlarındaki durağan durum seyrederken 10 yıllık tahvil oranlarının % 13 bandında olduğu görülmüş ve risk primi ile %17 civarında bir iskonto oranı alındığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle 2024 ve sonraki yıllarda iskonto oranı %17 olarak alınmıştır.

7.5.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ (A BLOK)

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin (A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm) toplam hasılatının bugünkü finansal değeri ~ **418.692.000,-TL** olarak bulunmuştur.

7.5.5. C BLOK İÇİN GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Halihazırda inşa edilmemiş olan C Blok bünyesinde bulunan 173 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda bugünkü pazar değerinin tespitinde; taşınmazlar tamamlandığında gelir elde edecek gayrimenkul olacağından gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.5.6. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Emsal bilgiler raporun "7.4.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı" başlığı altında açıklanmıştır.

7.5.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Emsallerin seçimi raporun "7.4.4.1. Emsallerin Seçimi" başlığı altında açıklanmıştır.

7.5.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ VE DİĞER VARSAYIMLAR

Satılık emsallerin analizi raporun "7.4.4.2. Satılık Emsallerin Analizi" başlığı altında açıklanmıştır. Ayrıca raporun "7.4.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç" başlığı altında B Blok'ta yer alan ofislerin ortalama m² satış değeri ~ 12.636,-TL (16.400.000,-TL / 1.297,84 m²) olarak hesaplanmıştır. C Blok'ta yer alan ofisler henüz inşa edilmemiş olduklarından bu değer üzerinden yaklaşık % 15'lik bir iskonto yapılması uygun öngörülmüştür. Bu durumda ofislerin ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 10.740,-TL olarak takdir olunmuştur.

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarına göre; son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2023 ve daha sonraki yıllar için % 15 kadar artacağı öngörülmüştür.

Satışların gerçekleşme oranı aşağıdaki tabloda özetlenmiş olup, satış oranları belirlenirken de yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

	YILLAR				
	2022	2023	2024	2025	2026
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI	% 0	% 10	% 30	% 30	% 30

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

7.5.7. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

İskonto oranı hesabı raporun; "7.5.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler" bölümünde ayrıntıları ile açıklanmış olup, iskonto oranı %14 olarak alınmıştır.

Son zamanlardaki döviz kurlarındaki aşırı hareketlilik ve yüksek enflasyon 10 yıllık tahvil oranını çok düşürmüştür. Geçtiğimiz yıllara baktığımızda döviz kurlarında ve faiz oranlarındaki durağan durum seyrederken 10 yıllık tahvil oranlarının %13 bandında olduğu görülmüş ve risk primi ile %17 civarında bir iskonto oranı alındığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle 2024 ve sonraki yıllarda iskonto oranı %17 olarak alınmıştır.

7.5.8. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ (C BLOK)

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda C Blok bünyesinde bulunan 173 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki bugünkü finansal değeri ~ **181.815.000,-TL** olarak bulunmuştur.

7.6. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“Alışveriş merkezi, işyeri ve ofis”** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazların konumlandıkları bloklara göre mevcut durumlarındaki ve tamamlanması durumlarındaki kullanılan yöntemlere göre değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	BLOK ADI	MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	A Blok	689.975.000	689.975.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		---	---
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		418.692.000	418.692.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	B Blok	8.550.000	8.550.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		8.750.000	8.750.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		---	---
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	C Blok	55.970.000	---
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		---	---
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		---	152.020.000

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

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

A Blok'un pazar değerinin hesaplanmasında kullanılan maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemi arasında büyük fark olmaktadır.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Taşınmazın düşük ticari performansına ilaveten 2022 yılında yüksek enflasyon ile kira gelirleri de azalmıştır. Buna karşın artan İnşaat maliyetleri yüzünden de taşınmazın inşai yatırımlarının değeri de bir önceki seneye göre ~ % 158 artış (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın inşaat birim maliyet tablolarına göre) göstermiştir. Uzman görüşümüze göre bu maliyet artışından kaynaklı gayrimenkul değer artışın fiktif olduğu bu nedenle de kira gelirlerini de dikkate alarak güvenli tarafta kalınmıştır. Alışveriş merkezinin piyasasını oluşturan en önemli etkenlerden birisi elde ettiği gelirdir. Değerlemeye konu alışveriş merkezini de inşa etmek ve projelendirmek ayrıca bir maliyet kalemi olacağından her iki yöntemden elde edilen değerler ağırlıklandırılmıştır. Tüm bu bilgiler ışığında taşınmazın değerinin taktirinde gelir yaklaşımı yönteminden bulunan değer %70'i, maliyet yaklaşımından bulunan değer %30'u alınarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

Buna göre rapor konusu A Blok, 1 no'lu bağımsız bölümün oluşturduğu alışveriş merkezinin pazar değeri ~ **500.075.000,-TL (Beşyüzmilyonyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak takdir olunmuştur. Bu değer A Blok'un hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durumundaki değerini ifade etmektedir.

B Blok'un pazar değerinin hesaplanmasında kullanılan maliyet yaklaşımı yöntemi ve pazar yaklaşımı yöntemi arasında fark olmaktadır.

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

Buna göre rapor konusu B Blok bünyesinde bulunan taşınmazların toplam pazar değeri **8.750.000,-TL (Sekizmilyonyediyüzellibin Türk Lirası)** olarak takdir olunmuştur. Bu değer hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durumundaki değerini ifade etmektedir.

C Blok bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durumuna göre toplam pazar değerinin hesaplanmasında maliyet yaklaşımı yöntemi, tamamlanması durumuna göre toplam pazar değerinin hesaplanmasında gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre C Blok bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durumuna göre toplam pazar değeri; **55.970.000,-TL (Ellibeşmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)**, tamamlanması durumuna göre toplam pazar değeri ise; **152.020.000,-TL (Yüzellikimilyonyirmibin Türk Lirası)** olarak takdir olunmuştur.

Tüm bu açıklamalar ile taşınmazların blok bazında, bağımsız bölüm sayıları ile mevcut durumlarına ve tamamlanmaları durumlarına göre toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. SAYISI	MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
A Blok	1	500.075.000	500.075.000
B Blok	9	8.750.000	8.750.000
C Blok	173	55.970.000	152.020.000
TOPLAM	183	564.795.000	660.845.000

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan otopark ve yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ayrıca A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi tarafından kiralanarak hipermarket olarak kullanılan kısım için 2 adet kira şerhi bulunmakta olup, taşınmazın alım satımına bir engel teşkil etmemektedir.

Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmalar üzerinde bulunan tüm şerhlerin ve beyanların mevcudiyeti taşınmazların devredilmesine ilişkin sınırlama getirmemektedir.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Taşınmazların konumlandığı A ve B Blok için yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup, C Blok için en son alınan ruhsat 29.07.2022 tarihli. Yeni C Blok için en son alınan ruhsat 29.07.2022 tarihli. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Ruhsat Müddeti" başlıklı 29. maddesinde "Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." yazmaktadır. Kanun maddesine göre ruhsat geçerliliğini sürdürmektedir. Sonuç olarak; taşınmazların konumlandığı parsel üzerinde proje geliştirmesine yönelik bir tasarrufta bulunulmuştur.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. maddesinin 1. fıkrasının b bendine göre "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

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

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

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmaları ve devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla taşınmazların mevcut durumlarına göre ve tamamlanması durumundaki toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
183 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUMUNA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ	564.795.000,-TL	666.458.100,-TL
183 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	660.845.000,-TL	779.797.100,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 30.12.2022

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 23.12.2022)

Saygılarımızla,

Eren YÜKSEL
(SPK Lisans Belge No: 909587)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
(SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- INA Tabloları
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kayıt Örnekleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı
- Enerji Verimlilik Sertifikası
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri