



DEĞERLEME RAPORU

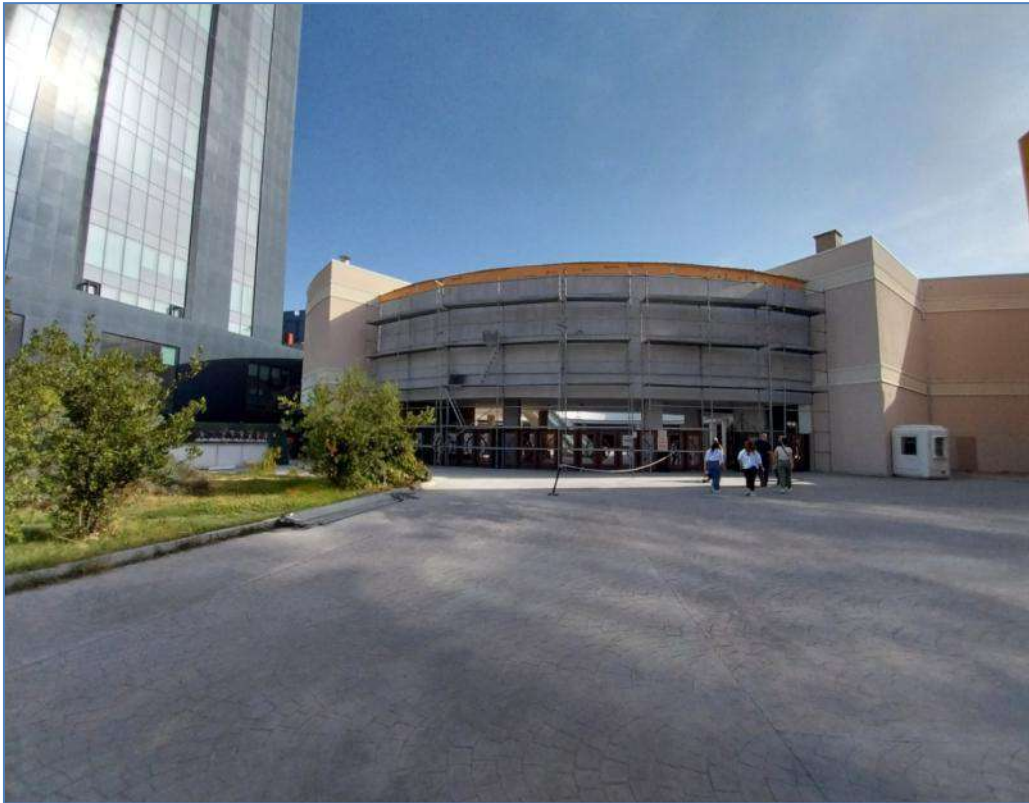
PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DENİZLİ – MERKEZEFENDİ – SÜMER

(6226 Ada 1 Parsel)

“4 Blokluk Natamam Bina Ve Arsası”

2023-SPK-0011



DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Talep tarihi	20.12.2022
Değerleme Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen 182 adet bağımsız bölümün mevcut durumundaki ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	19.12.2023

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 A Blok - Sümer Park Alışveriş Merkezi, 2482/2. Sokak No:4/1 SkyCity B Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölüm, 2482/2.Sokak No:4/2 de konumlu henüz inşa edilmemiş SkyCity C Blok'ta konumlu 173 adet Bağımsız Bölüm
Tapu Bilgileri Özeti	Tapunun; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada 1 Parsel no'lu 47.709 m ² yüzölçümlü "4 Bloklı Natamam Bina Ve Arsası" nitelikli gayrimenkuldür.
Sahibi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
Mevcut Kullanım	AVM - İş Merkezi
Parsel Yüzölçümü	6226 Ada 1 Parsel; 47.709 m ²
Tapu İncelemesi	TKGM TAKBİS Partalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmakta olup takyidat bilgileri gayrimenkul tapu tetkik kısmında belirtilmiştir.
İmar Durumu	Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planı sınırlarında olduğu, taşınmazın 1/1.000 Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanında" alanında yer almaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak mevcut kullanım şeklinin (Avm - İş Merkezi) en etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Pazar Değeri	KDV Hariç; 1.271.020.000,00.-TL (Birmilyarikiyüzyetmişbirmilyonyirmibin.-TL) KDV Dahil; 1.525.224.000,00.-TL (Birmilyarbeşyüzyirmibeşmilyonikiyüzyirmidörttn.-TL)

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Zafer BEKTAŞ (SPK Lisans No: 409895)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

I.RAPOR BİLGİLERİ	6
I.2. RAPORUN TARİHİ:.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:.....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ:	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	6
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
II.4 UYGUNLUK BEYANI	8
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER	9
III.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.1. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	16
III.2.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ	16
III.2.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR	16
III.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM - SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	17
III.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	18
III.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP - ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP- OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL	



YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	18
III.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERLE İLGİLİ OLARAK 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	19
III.7. 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.....	19
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
IV.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
IV.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	45
IV.4. ANA GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	45
IV.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	54
IV.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	54
IV.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	54
IV.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	58
IV.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	58
IV.10. NAKİT GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	60
IV.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	62
IV.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	64
IV.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	68
IV.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	69
IV.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	70
IV.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	70
IV.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	70



IV.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	71
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	71
V.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	71
V.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	71
V.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	71
V.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULLERE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	72
VI. SONUÇ	72
VI.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	72
VI.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	74
VII.RAPOR EKLERİ :	75



I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ:19.12.2023

I.3 RAPOR NUMARASI: 2023/SPK/0011

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada 1 Parsel no.lu 47.709 m2 yüzölçümlü "4 bloklu natamam bina ve arsası" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 19.12.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme Uzmanı Zafer BEKTAŞ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: 13.12.2023 tarihinde değerleme çalışmaları tamamlanmış olup 18/12/2023 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır.

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 20.12.2022 tarih, bila nolu teklif talebi yazınız.
- 27/12/2023 tarih, 2023-053 sayı no'lu teklif yazımız.
- 30/01/2023 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.



II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağı Öveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: https://www.dunya-grup.com.tr
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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.

-Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.



II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO

:-

ÜNVANI

: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ADRESİ

: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı no:77
Next Level Plaza Çankaya/Ankara

İRTİBAT BİLGİLERİ

Telefon

: EBRU GÜRLEK

Faks

: +90 312 985 05 33

Web

: +90 312 285 03 97

: <https://www.peragyo.com.tr/>

KURULUŞ YILI

: 06 Eylül 2006

KURULUŞ SERMAYESİ

: -- TL

KAYITLI SERMAYESİ

: -- TL

ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ

: 142.560.000 TL

HALKA AÇIKLIK ORANI

: % 93,1

FAALİYET KONUSU

: Gayrimenkul portföyü oluşturmak,

portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

BAZI GAYRİMENKULLER

:

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş firmasının talebi üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 19.12.2023 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 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 ilgilimiz yoktur.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



- 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.

III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

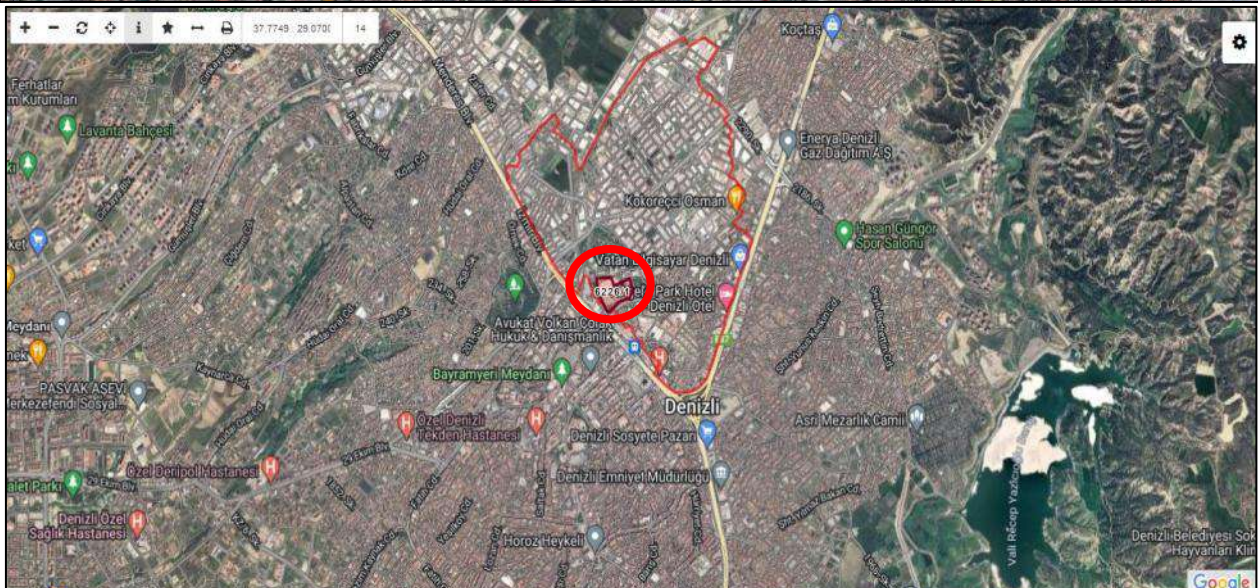
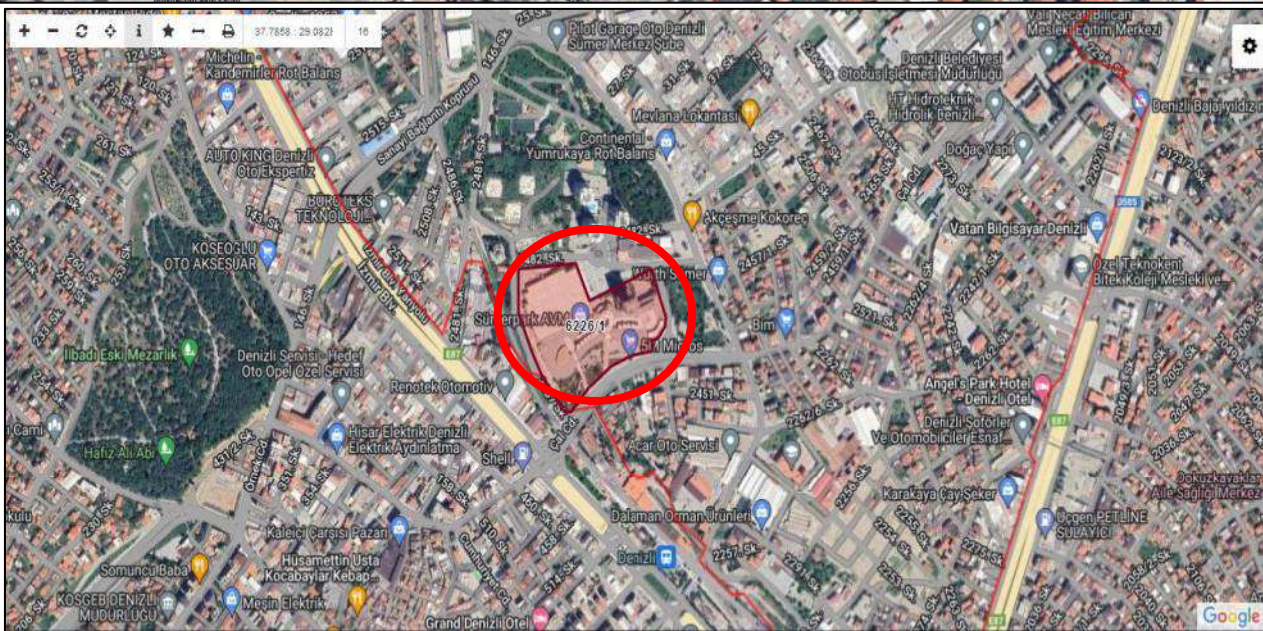
III.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 Sümer Park Alışveriş Merkezi, 2482/2. Sokak No:4/1 SkyCity B Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölüm, 2482/2.Sokak No:4/2 de konumlu henüz inşa edilmemiş SkyCity C Blok'ta konumlu 173 adet Bağımsız Bölüm Merkezefendi / DENİZLİ posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Denizli Emniyet Amirliği binası önünde yer alan Fevzi Çakmak Bulvarı üzerinde kuzey yönde ilerlenir ve çatalın soluna doğru İzmir Bulvarına bağlantı yapılarak bulvar üzerinde yaklaşık 1.1 km ilerlenip yolun sağına doğru yan yoldan sağa Çal Caddesi'ne girildiğinde taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul sol kol üzerinde köşe parselde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ulaşım aksında yer almakta olup Denizli İlının en önemli bağlantı yollarında Denizli-Aydın/İzmir yolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde kuzeyinde sanayi sitesi, resmi kurum binaları, ana arter cadde üzerlerinde akaryakıt istasyonları, ticari dükkanlar - iş yeri ofis hacimleri ve konut yapılaşması ağırlıktadır.

Taşınmaz 6226 ada 1 parsel; 37.790300, 29.089200 ortalama koordinatlarında konumludur.

**DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



III.1.1. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ : PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş
VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İLİ-İLÇESİ : Denizli- Merkezefendi
MAH./KÖY : Sümer Mahallesi
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : M22a22b2d
ADA NO : 6226
PARSEL NO : 1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ : 4 bloklu natamam bina ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ : 47.709 m²
TAPU TARİHİ : 27/02/2018 - 22/11/2022 - 14/04/2023

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	MALİK
A	1	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
B	2,4,5,6,8,24	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
B	1 , 10	VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
C	1, ..., 173	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş

BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	ZEMİN+1.BODRUM+ 2.BODRUM+3.BODRUM	ALİŞVERİŞ MERKEZİ	35736 / 47709	43	4242

BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
1	B	2. BODRUM	İŞ YERİ	60 / 47709	43	4243
2	B	2. BODRUM	İŞ YERİ	33 / 47709	43	4244
4	B	1. BODRUM	DEPO	21 / 47709	43	4246
5	B	1. BODRUM	DEPO	27 / 47709	43	4247
6	B	1. BODRUM	İŞ YERİ	61 / 47709	43	4248
8	B	1. BODRUM	İŞ YERİ	60 / 47709	43	4250
10	B	ZEMİN	İŞ YERİ	153 / 47709	43	4252
24	B	3	İŞ YERİ	24 / 47709	44	4266

BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
1	C	2. BODRUM	İŞ YERİ	60 / 47709	45	4394
2	C	2. BODRUM	İŞ YERİ	33 / 47709	45	4395
3	C	2. BODRUM	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4396
4	C	1. BODRUM	DEPO	20 / 47709	45	4397
5	C	1. BODRUM	DEPO	27 / 47709	45	4398
6	C	1. BODRUM	İŞ YERİ	61 / 47709	45	4399

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
7	C	1. BODRUM	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4400
8	C	1. BODRUM	İŞ YERİ	60 / 47709	45	4401
9	C	ZEMİN	İŞ YERİ	64 / 47709	45	4402
10	C	ZEMİN	İŞ YERİ	153 / 47709	45	4403
11	C	1	İŞ YERİ	47 / 47709	45	4404
12	C	1	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4405
13	C	1	İŞ YERİ	60 / 47709	45	4406
14	C	1	İŞ YERİ	97 / 47709	45	4407
15	C	2	İŞ YERİ	44 / 47709	45	4408
16	C	2	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4409
17	C	2	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4410
18	C	2	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4411
19	C	2	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4412
20	C	2	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4413
21	C	2	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4414
22	C	2	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4415
23	C	3	İŞ YERİ	44 / 47709	45	4416
24	C	3	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4417
25	C	3	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4418
26	C	3	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4419
27	C	3	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4420
28	C	3	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4421
29	C	3	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4422
30	C	3	İŞ YERİ	45 / 47709	45	4423
31	C	4	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4424
32	C	4	İŞ YERİ	36 / 47709	45	4425
33	C	4	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4426
34	C	4	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4427
35	C	4	İŞ YERİ	36 / 47709	45	4428
36	C	4	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4429
37	C	4	İŞ YERİ	37 / 47709	45	4430
38	C	4	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4431
39	C	4	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4432
40	C	4	İŞ YERİ	37 / 47709	45	4433
41	C	5	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4434
42	C	5	İŞ YERİ	36 / 47709	45	4435
43	C	5	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4436
44	C	5	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4437
45	C	5	İŞ YERİ	36 / 47709	45	4438
46	C	5	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4439
47	C	5	İŞ YERİ	37 / 47709	45	4440
48	C	5	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4441
49	C	5	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4442

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
50	C	5	İŞ YERİ	37 / 47709	45	4443
51	C	6	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4444
52	C	6	İŞ YERİ	36 / 47709	45	4445
53	C	6	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4446
54	C	6	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4447
55	C	6	İŞ YERİ	36 / 47709	45	4448
56	C	6	İŞ YERİ	39 / 47709	45	4449
57	C	6	İŞ YERİ	37 / 47709	45	4450
58	C	6	İŞ YERİ	25 / 47709	45	4451
59	C	6	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4452
60	C	6	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4453
61	C	7	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4454
62	C	7	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4455
63	C	7	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4456
64	C	7	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4457
65	C	7	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4458
66	C	7	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4459
67	C	7	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4460
68	C	7	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4461
69	C	7	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4462
70	C	7	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4463
71	C	8	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4464
72	C	8	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4465
73	C	8	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4466
74	C	8	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4467
75	C	8	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4468
76	C	8	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4469
77	C	8	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4470
78	C	8	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4471
79	C	8	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4472
80	C	8	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4473
81	C	9	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4474
82	C	9	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4475
83	C	9	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4476
84	C	9	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4477
85	C	9	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4478
86	C	9	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4479
87	C	9	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4480
88	C	9	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4481
89	C	9	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4482
90	C	9	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4483
91	C	10	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4484
92	C	10	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4485

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
93	C	10	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4486
94	C	10	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4487
95	C	10	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4488
96	C	10	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4489
97	C	10	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4490
98	C	10	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4491
99	C	10	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4492
100	C	10	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4493
101	C	11	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4494
102	C	11	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4495
103	C	11	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4496
104	C	11	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4497
105	C	11	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4498
106	C	11	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4499
107	C	11	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4500
108	C	11	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4501
109	C	11	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4502
110	C	11	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4503
111	C	12	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4504
112	C	12	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4505
113	C	12	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4506
114	C	12	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4507
115	C	12	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4508
116	C	12	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4509
117	C	12	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4510
118	C	12	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4511
119	C	12	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4512
120	C	12	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4513
121	C	13	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4514
122	C	13	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4515
123	C	13	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4516
124	C	13	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4517
125	C	13	İŞ YERİ	36 / 47709	46	4518
126	C	13	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4519
127	C	13	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4520
128	C	13	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4521
129	C	13	İŞ YERİ	25 / 47709	46	4522
130	C	13	İŞ YERİ	37 / 47709	46	4523
131	C	14	İŞ YERİ	39 / 47709	46	4524
132	C	14	İŞ YERİ	36 / 47709	47	4525
133	C	14	İŞ YERİ	25 / 47709	47	4526
134	C	14	İŞ YERİ	25 / 47709	47	4527
135	C	14	İŞ YERİ	36 / 47709	47	4528

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
136	C	14	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4529
137	C	14	İŞ YERİ	37 / 47709	47	4530
138	C	14	İŞ YERİ	25 / 47709	47	4531
139	C	14	İŞ YERİ	25 / 47709	47	4532
140	C	14	İŞ YERİ	37 / 47709	47	4533
141	C	15	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4534
142	C	15	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4535
143	C	15	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4536
144	C	15	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4537
145	C	15	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4538
146	C	15	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4539
147	C	16	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4540
148	C	16	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4541
149	C	16	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4542
150	C	16	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4543
151	C	16	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4544
152	C	16	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4545
153	C	17	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4546
154	C	17	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4547
155	C	17	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4548
156	C	17	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4549
157	C	17	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4550
158	C	17	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4551
159	C	18	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4552
160	C	18	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4553
161	C	18	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4554
162	C	18	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4555
163	C	18	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4556
164	C	18	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4557
165	C	19	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4558
166	C	19	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4559
167	C	19	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4560
168	C	19	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4561
169	C	19	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4562
170	C	19	İŞ YERİ	52 / 47709	47	4563
171	C	20	İŞ YERİ	56 / 47709	47	4564
172	C	20	İŞ YERİ	39 / 47709	47	4565
173	C	20	İŞ YERİ	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 35962/47709'dur. Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin toplam hissesine düşen arsa alanı ise $35962/47709 \times 47.709 \text{ m}^2 = \mathbf{35.962 \text{ m}^2}$ olarak hesaplanmıştır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.11.2023 tarihinde Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat/kayıt bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

Beyan: Yönetim Planı: 19/02/2018 (27/02/2018 tarih 4736 yevmiye)

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Başlama Tarih:26/01/2015.Bitiş Tarih:26/01/2015 - Süre:) (26/01/2015 tarih 2035 yevmiye)

A Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm;

Şerh: 21.001.560 YTL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR. (TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ) (05/09/2008 tarih 17485 yevmiye)

Şerh: Kira Şerhinin Süresinin Kısaltılması KİRA ŞERHİNİN SÜRESİNİN KISALTILMASI.05/09/2008 TARİH VE 17485 YEVMİYE NUMARALI KİRA ŞERHİ TADİL EDİLMİŞTİR. (Başlama Tarih:01/11/2010.Bitiş Tarih:05/09/2018 - Süre:-)

B Blok 1 ve 10 Numaralı Bağımsız Bölümler;

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin 15/12/2022 tarih 22003968 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih:21/11/2022 Süre:) (22/11/2022 tarih 45381 yevmiye)

B Blok 2-4-5-6-8-24 Numaralı Bağımsız Bölümler;

İpotek: ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş lehine 1.dereceden 44430000.00 TL bedelle ipoteklidir. (12/10/2023 tarih 36683 yevmiye)

C Blok Tüm Bağımsız Bölümler;

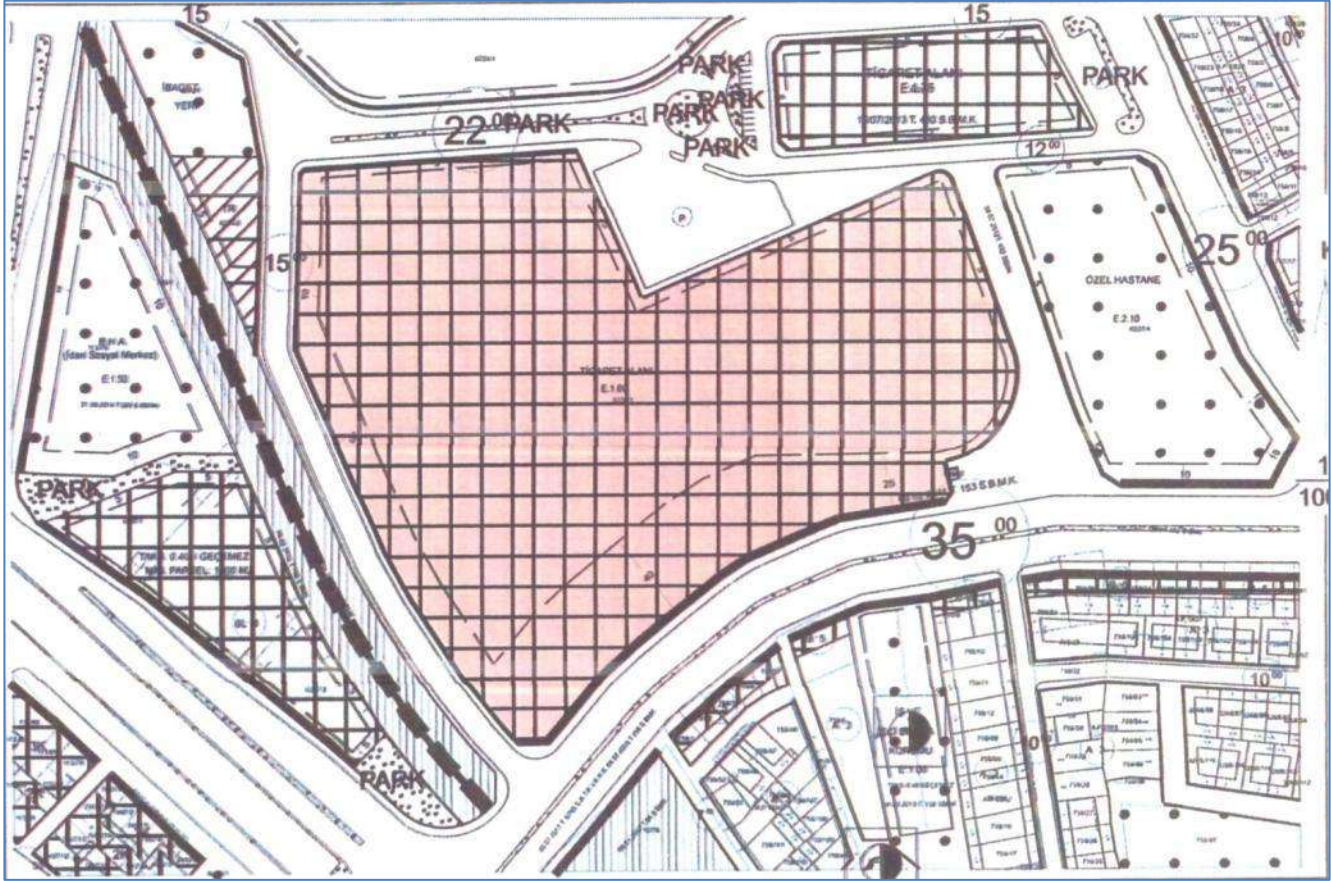
Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 07/04/2023 tarih 2023-07192-01 sayılı Sözleşme ile (Başlama Tarihi:14/04/2023 Süre:)

III.2.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Taşınmazla ilgili Merkezefendi Belediyesinde İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

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. Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.



III.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM - SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan takyidat/TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde A blok 1 numaralı bağımsız bölüm, B Blok 2-4-5-6-8-24 numaralı bağımsız bölümler 27.02.2018 tarihinde PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adına tescil edildiği, B Blok 1 ve 10 numaralı bağımsız bölümler 22.11.2022 tarihinde VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edildiği, C Blok 1,...,173 tamamı 14.04.2023 tarihinde ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş adına tescil edildiği, tespit edilmiştir.

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

III.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Söz konusu gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin; 6226 ada 1 parsel B Blok 2-4-5-6-8 ve 24 numaralı bağımsız bölümler üzerindeki ZİRAAT KATILIM A.Ş lehine ipotek takyidatı nedeniyle (III-48.1 Tebliğ Madde 22 c bendi) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir. Ancak tebliğin bu maddesinde de yer alan 30. madde hükümleri saklı tutulmakta olup bu husus bağımsız denetim şirketi tarafından değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6226 ada 1 parsel üzerindeki B Blok 1 ve 10 numaralı bağımsız bölümler leasing sözleşmesi ile finansal kiralama VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ A.Ş mülkiyetinde olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir.

C Blok 173 adet bağımsız bölümler leasing sözleşmesi ile finansal kiralama ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş mülkiyetinde olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir.

6226 ada 1 parsel üzerindeki A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm üzerinde devir temlikini engelleyici bir takyidat görülmemiştir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

III.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP - ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP- OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, 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.

III.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERLE İLGİLİ OLARAK 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, 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 Yönet 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.

III.7. 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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 Sümer Park Alışveriş Merkezi, 2482/2. Sokak No:4/1 SkyCity B Blok'ta yer alan 8 adet bağımsız bölüm, 2482/2.Sokak No:4/2 de konumlu henüz inşa edilmemiş SkyCity C Blok'ta

konumlu 173 adet Bağımsız Bölüm Merkezefendi / DENİZLİ posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Denizli Emniyet Amirliği binası önünde yer alan Fevzi Çakmak Bulvarı üzerinde kuzey yönde ilerlenir ve çatalın soluna doğru İzmir Bulvarına bağlantı yapılarak bulvar üzerinde yaklaşık 1.1 km ilerlenip yolun sağına doğru yan yoldan sağa Çal Caddesi'ne girildiğinde taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul sol kol üzerinde köşe parselde yer almaktadır.

Taşınmaz 6226 ada 1 parsel; 37.790300, 29.089200 ortalama koordinatlarında konumludur.

DENİZLİ ;Türkiye'nin Denizli ilinin merkezi olan şehirdir.



Denizli'nin ilçeleri 19 tanedir.

Merkez ilçeler:

- Merkezefendi
- Pamukkale

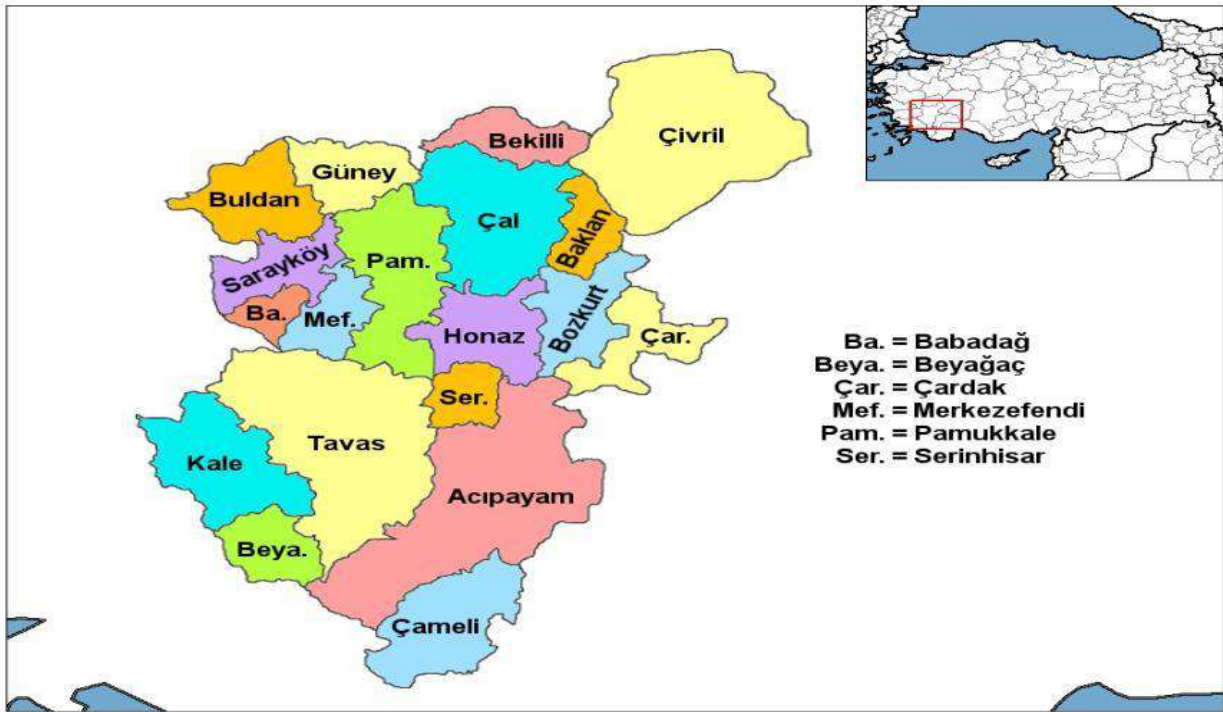
Diğer ilçeler:

- Acıpayam
- Babadağ
- Baklan
- Bekilli
- Beyağaç
- Bozkurt
- Buldan

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

- Çal
- Çameli
- Çardak
- Çivril
- Güney
- Honaz
- Kale
- Sarayköy
- Serinhisar
- Tavas



Bir sanayi, ihracat ve ticaret merkezi olan Denizli, aynı zamanda altmış beş bine yaklaşan üniversite öğrencisine ev sahipliği yapmaktadır. Bir yılda milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlayan il, bir turizm kenti olmasının yanı sıra düzenlenen yerel, ulusal ve uluslararası etkinliklerle eğitim, kongre, kültür ve sanat merkezi özelliğindedir. GEKA (Güney Ege Kalkınma Ajansı) merkezi Denizli'dedir.

Akdağ'ın (Babadağ) kuzey yamaçları eteklerinde, Büyük Menderes'in kolu olan Aksu çayına kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alan Denizli, yeni bir kenttir. Asıl kent buradan 6-7 kilometre kadar kuzeydeki Laodikeia (Laodicea) adlı yerdeydi. Selçuklular ve Bizanslılar arasındaki savaşlar sonucu yıkıma uğrayan ve özellikle su yolları bozulan Laodikeia zamanla terk edilmeye başlanmış ve yerleşme 11. yüzyıldan başlayarak bol su kaynaklarının bulunduğu Denizli, Ladik'e doğru yer değiştirmeye başlamıştır. Kent, 1702-1703'teki bir deprem sırasında büyük zarara uğramış ve daha sonra yeniden kurulmuştur. Ege kıyılarından iç kesimlere sokulan doğal bir yol üzerinde bulunan Denizli, özellikle 1950'li yıllarda karayollarının düzelmesinden sonra, bu konumunun ve çevresindeki tarım etkinliklerinin gelişmesi sonucu hızla kalabalıklaşmış ve 1950'de 22.000 olan

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



nüfusu, aradan geçen 60 yıl içinde yaklaşık 25 kat artmıştır. Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Anadolu Kaplanları'nın başıdır. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Ayrıca Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Havası ve doğası Ege Bölgesinin ortalamalarını yansıtır. Şehrin birkaç noktasında horoz heykeli bulunur. Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, UNESCO'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayit da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesinin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Tripolis, Tabea, Attoudda, Eumenea, Collossea vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

Nüfus

Bu veriler Denizli ilinin şehir merkezinin nüfus verileridir. İl nüfusu için Denizli (il) sayfasına bakınız.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1927	41.816	15.787	26.029
1935	56.234	17.345	38.889
1940	58.274	19.461	38.813
1945	65.424	20.162	45.262
1950	72.935	22.017	50.918
1955	84.965	29.909	55.056
1960	96.826	48.925	47.901
1965	118.744	64.331	54.413
1970	143.362	82.372	60.990
1975	171.521	106.902	64.619
1980	206.561	135.373	71.188
1985	251.418	169.130	82.288
1990	271.346	204.118	67.228



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2000	400.719	275.480	125.239
2007	494.961	323.151	171.810
2008	508.870	479.381	29.489
2009	517.911	488.768	29.143
2010	527.617	498.643	28.974
2011	540.989	511.751	29.238
2012	554.424	525.497	28.927

2012 yılında Denizli büyükşehir statüsü kazanıp ilin tamamı büyükşehir sınırlarına girmiştir ve merkez ilçe Merkezefendi ve Pamukkale ilçelerine ayrılmıştır.

İklim

Denizli iklimi

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,6	25,9	30,8	35,8	37,0	42,4	43,9	44,4	41,6	34,4	29,9	26,6	44,4
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	10,5	12,1	15,8	20,7	26,3	31,2	34,4	34,4	29,9	23,7	17,3	12,2	22,3
Ortalama sıcaklık (°C)	5,9	7,0	10,1	14,6	19,8	24,6	27,5	27,0	22,4	16,8	11,4	7,6	16,2
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	2,3	2,8	5,2	9,0	13,2	17,3	20,0	19,7	15,7	11,3	7,0	4,0	10,6
En düşük sıcaklık (°C)	-10,5	-11,4	-7	-2	2,7	7,9	12,6	11,6	6,6	-0,8	-4,5	-10,4	-11,4

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



**Ortalama
yağış (mm)**

90,3	74,5	63,7	54,2	42,3	25,4	13,4	8,1	13,6	35,0	55,7	89,9	566,1
------	------	------	------	------	------	------	-----	------	------	------	------	-------

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

Kaynak: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Denizli>

IV.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

IV. 2.1.KÜRESEL EKONOMİ

IMF, Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılı için küresel büyüme tahminini değiştirmeyerek %3 düzeyinde tutarken, 2024 yılı için %3'ten %2,9'a indirdi.

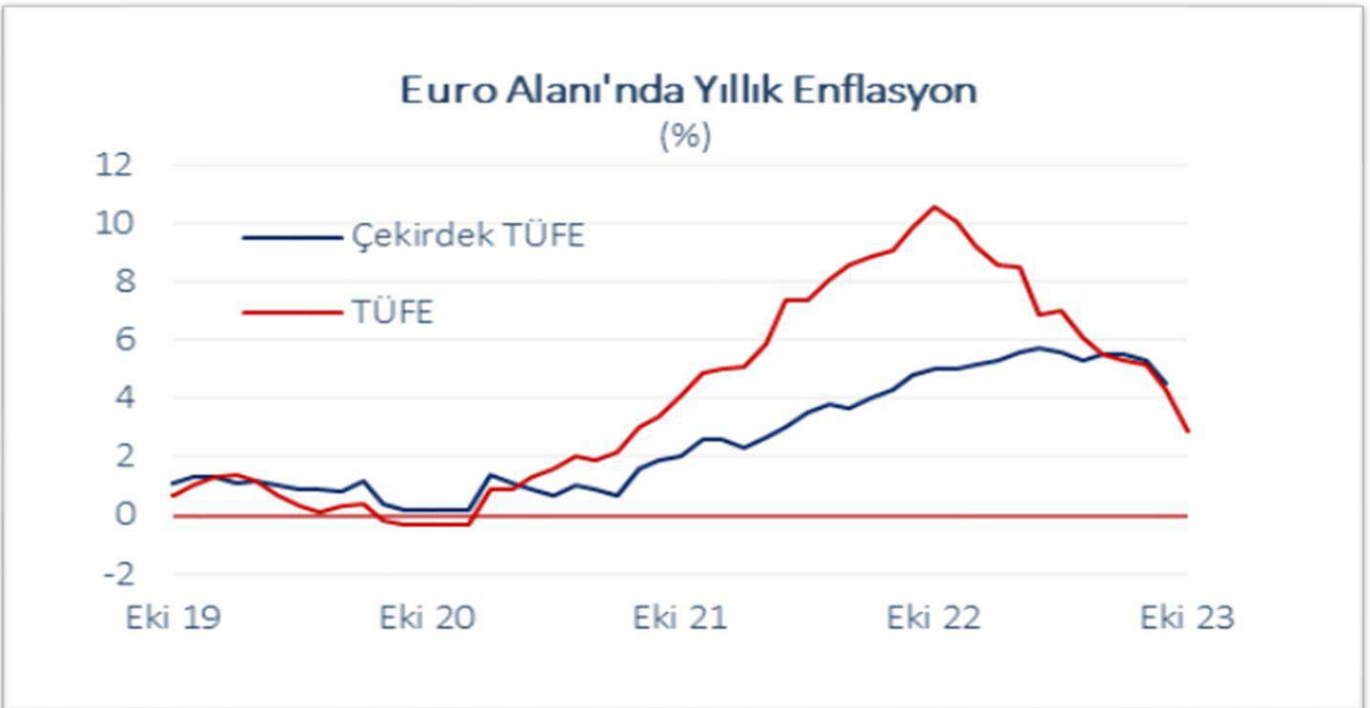
IMF Tahminleri (yıllık % değişim)				
	Ekim ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2023	2024	2023	2024
Büyüme				
Dünya	3,0	2,9	0,0	-0,1
ABD	2,1	1,5	0,3	0,5
Euro Alanı	0,7	1,2	-0,2	-0,3
İngiltere	0,5	0,6	0,1	-0,4
Japonya	2,0	1,0	0,6	0,0
Çin	5,0	4,2	-0,2	-0,3
Türkiye**	4,0	3,3	1,3	-0,3
Enflasyon				
Dünya	6,4	5,1	0,3	1,0
ABD	3,0	2,6	0,0	0,5
Euro Alanı	3,3	2,7	0,5	0,0
Türkiye**	69,1	46,0	5,1	-8,3
(*) Temmuz ayı tahminlerinden farkı				
(**) IMF heyetinin Türkiye ziyaretinin ardından 6 Ekim'de yayımlanan tahminler				

ABD ekonomisi 2023 yılının üçüncü çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla %4,9 ile piyasa beklentilerinin üzerinde bir büyüme kaydetti. Ülkede bileşik PMI verisi de Ekim ayında 50,7 oldu.



Fed Kasım ayının başında gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5,25-%5,50 düzeyinde tuttu.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Ekim ayı toplantısında faiz oranlarını piyasa beklentileri paralelinde değiştirmede. Böylece, ana refinansman oranı %4,5, marjinal borçlanma maliyeti %4,75 ve mevduat faiz oranı %4 seviyesinde kaldı. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde, fiyat artışlarının yavaşladığı, ancak enflasyonun uzun bir süre yüksek seviyelerde seyredeceği belirtildi. Euro Alanı ekonomisi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %0,1 daralarak iktisadi aktiviteye ilişkin olumsuz bir tablo çizdi. Bölgede yıllık TÜFE enflasyonu Ekim'de yüksek bazın da etkisiyle %2,9'a geriledi.



Çin, yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,9 büyüdü. Çin Merkez Bankası Ekim’de gösterge niteliğindeki faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Ekim ayında dalgalı bir görünüm sunan petrol fiyatları, jeopolitik gelişmelere karşılık küresel talebe ilişkin endişeler nedeniyle hızlı geriledi.

3.2.2.Türkiye Ekonomisi

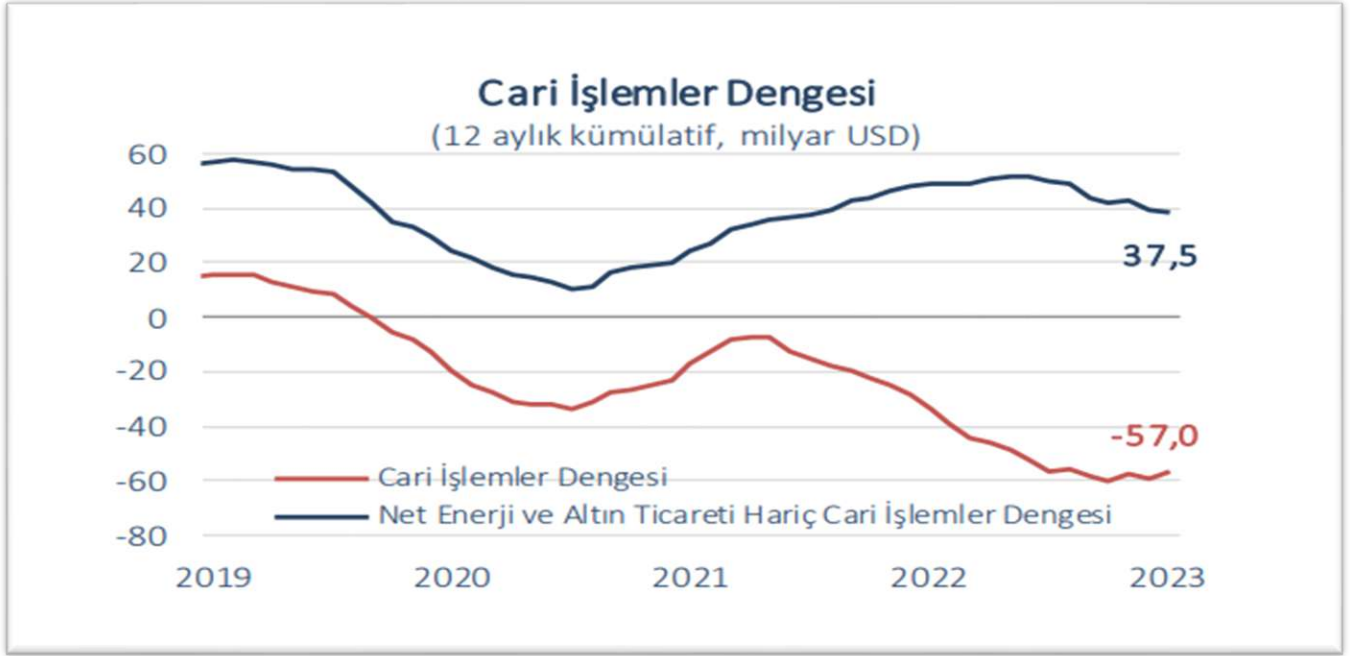
Ağustos’ta işsizlik oranı mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre %9,2 düzeyinde gerçekleşerek 2014 başından bu yana en düşük seviyesine indi.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Ağustos’ta yıllık bazda %3,1 artış kaydetti. Bu dönemde aylık bazda %4,7 azalan perakende satışların yıllık artış hızı da son 9 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti.



İstanbul Sanayi Odası Türkiye İmalat PMI, Ekim’de 48,4 ile bu yılın en düşük seviyesine gerileyerek eşik değerin altındaki seyrini dördüncü ayına taşıdı.

Ağustos’ta hizmet gelirlerindeki güçlü görünümün etkisiyle 619 milyon USD seviyesinde gerçekleşen cari açık 12 aylık kümülatif verilere göre 57 milyar USD oldu.



Eylül ayında merkezi yönetim bütçesi 129,2 milyar TL açık verdi. Bütçe açığı Ocak-Eylül döneminde 512,6 milyar TL düzeyine ulaştı.

Ekim'de TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,43 ve %61,36 artış kaydetti. Yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %1,94, yıllık bazda %39,39 yükseldi.

TCMB Ekim ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 500 baz puan artırarak %35 seviyesine çıkarırken, sadeleşme adımlarına devam etti.

TCMB, 2 Kasım'da yayımladığı yılın son Enflasyon Raporu'nda enflasyon tahminini 2023 sonu için %65'e, 2024 yılı için de tahmin aralığını da genişleterek %33'ten %36'ya çıkarttı. Kış aylarının başlamasıyla birlikte doğalgaz tüketiminde gerçekleşecek artışın Kasım ayında TÜFE üzerindeki baskıları arttırması bekleniyor. İç talebin seyri ile jeopolitik gelişmelerin özellikle enerji fiyatları üzerindeki etkisi enflasyon açısından belirleyici olmaya devam edecek.

Beklentiler

Ağustos'ta yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerindeki güçlü görünüm paralelinde cari açık Temmuz ayına göre belirgin gerileme kaydetti. Ticaret Bakanlığı'nın öncü verilerine göre dış ticaret açığı Eylül'de 5 milyar USD ile Ekim 2021'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Kademeli parasal sıkılaştırmanın sürmesiyle birlikte ithalattaki yavaşlamanın devam etmesi ve yurt dışından sermaye girişlerinin hızlanması halinde cari dengede ve cari açığın finansmanında iyileşme sinyallerinin devam edeceğini düşünüyoruz. Öte yandan, önümüzdeki dönemde turizme ilişkin gelirlerin mevsimsel etkilerle azalması, Orta Doğu ve Ukrayna'da devam eden jeopolitik riskler ve ana ihracat pazarımız olan Euro Alanı'nda ekonomik aktivitede gözlenen zayıflık cari denge üzerindeki risk unsurları olarak öne çıkıyor.



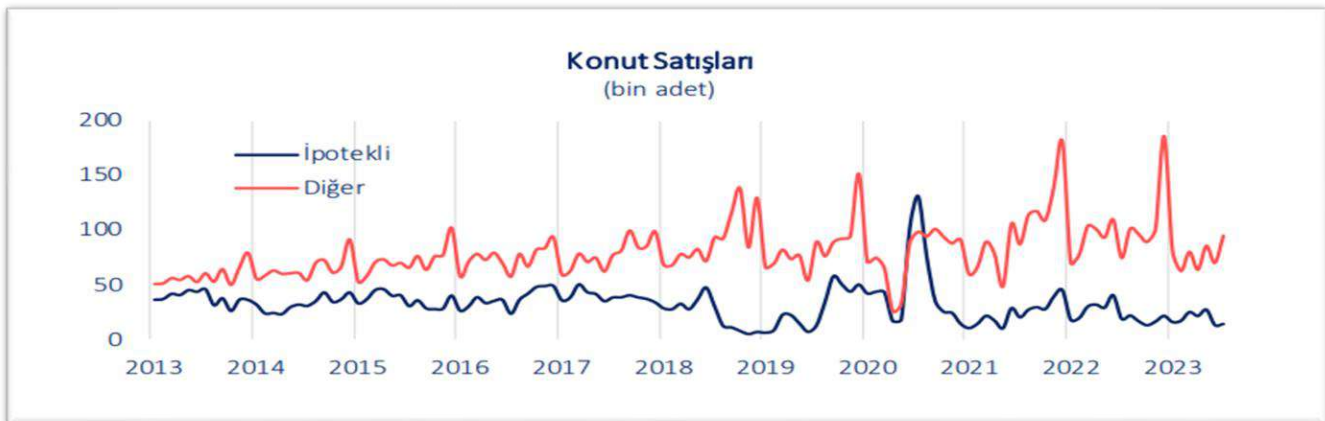
Kaynak: ekonomi.isbank.com.tr (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler – İktisadi Araştırmalar Bölümü)

İnşaat ve Konut

Konut Satışları (yıllık % değişim)		Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)		Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD)		Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	
2022	-0,4	2022	47,0	2022	6.273	2022	-5,3
2023 Ç1	-11,5	2022 Ç4	55,8	2023 Ç1	1.370	2023 Ç1	25,5
2023 Ç2	-30,5 X	2023 Ç1	56,6 ●	2023 Ç2	831 X	2023 Ç2	34,2 ✓

Konut satışlarında gözlenen düşüş eğilimi 2023'ün 2. çeyreğinde hızlanarak devam etmiştir. Bu dönemde toplam satışlar bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,5 oranında azalmıştır. İpotekli satışlardaki yıllık düşüş Haziran ayında %66,8'e ulaşmıştır. Böylece yılın ikinci çeyreği itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %16,1'e gerilemiştir. Satış durumuna göre incelendiğinde, ilk ve ikinci el satışlardaki düşüşün ikinci çeyrekte hızlandığı görülmüştür. Bu dönemde ilk el satışlar yıllık bazda %23,5, ikinci el satışlar da %33,2 oranında azalmıştır.

Temmuz ayında toplam satışlar yıllık bazda %16,7 artmış olsa da, Ocak-Temmuz dönemi itibarıyla, yurt genelinde satılan toplam konut sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında azalarak 675.327 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk 7 aylık dönem itibarıyla toplam satışların %20'si ipotekli satış olarak gerçekleşirken, aynı dönemde ilk el satışların toplam içindeki payı %30 olmuştur.

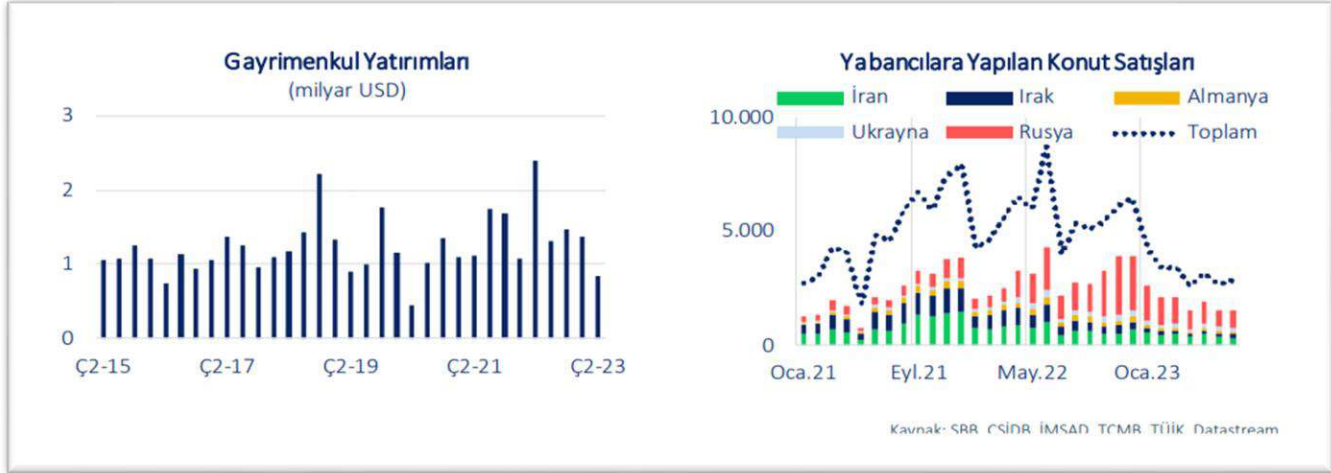


Yabancılar yapılan konut satışları 2. çeyrekte yıllık bazda %60,3 oranında azalmıştır. Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle Rusya vatandaşlarının yurt içinde konut edinimlerindeki belirgin artışa karşılık toplam satış rakamlarının 2023

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

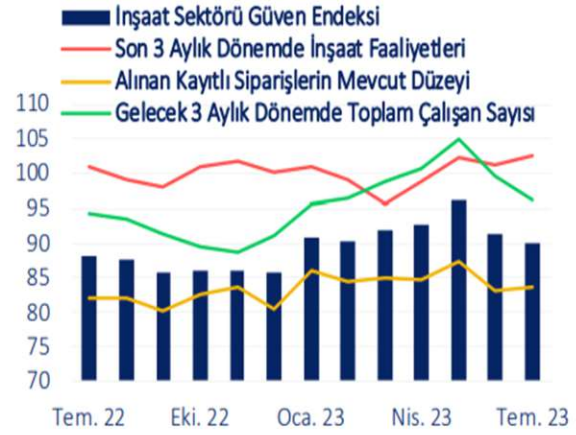
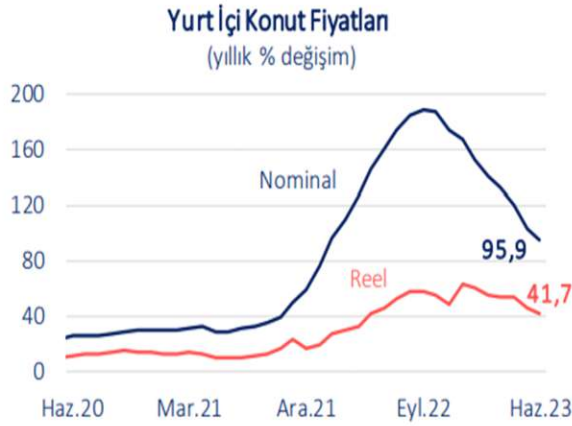
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

başından itibaren aşağı yönlü bir seyir izlemesi, talebin seyrine ilişkin olumsuz sinyaller vermektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,9 azalarak 22.076 adet olmuştur. Böylece, geçtiğimiz yılın Ocak-Temmuz döneminde %4,8 olan yabancıya satışların toplam konut satışları içindeki payı bu yılın aynı dönemi itibarıyla %3,3'e gerilemiştir. TCMB verilerine göre de, yabancıların gayrimenkul yatırımları 2023'ün ilk yarısında tutar bazında yıllık bazda %36,6 düşmüştür.



Konut fiyatları Haziran'da yıllık bazda nominal olarak %95,9, reel olarak %41,7 artmıştır. Satışlardaki zayıf seyre paralel olarak konut fiyatlarındaki artışın yavaşlamaya devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki yükselişin sürmesi paralelinde yeni konutlar fiyat artışındaki yavaşlamayı sınırlandırabilecektir.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz'da gerilemeye devam etmiştir. Türkiye Hazır Beton Birliği tarafından yayımlanan inşaat sektörüne ilişkin faaliyet ve beklenti endeksleri de aynı döneme ilişkin olarak olumsuz bir tablo çizmiştir. Talebin görece zayıf seyri ile üretim maliyetlerindeki yükseliş faaliyetler üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.



Temel Göstergeler

	2022			2023				
	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	Nisan	Mayıs	Haziran
Büyüme (reel, GSYH inşaat alt kalemi)	-10,7	-15,0	2,0	5,1	-	-	-	-
Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	1,0	-4,4	7,2	25,5	34,2	39,5	43,3	23,9
Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)	40,7	56,1	55,8	56,7	46,7	54,0	45,9	41,7
Konut Satışları (yıllık % değişim)	40,2	-16,5	-21,1	-11,5	-30,5	-35,6	-7,7	-44,4
İpotekli (yıllık % değişim)	79,1	-25,0	-54,1	-13,9	-38,5	-32,0	-6,3	-66,8
Diğer (yıllık % değişim)	30,7	-14,5	-12,4	-10,9	-27,8	-36,8	-8,2	-36,1
Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD)	2.401	1.322	1.481	1.370	831	232	356	243
Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)	-8,8	-2,8	14,1	1,1	31,3	-	-	-
Yapı Kullanım İzni (yıllık % değişim)	23,6	-0,7	-4,0	-18,9	-28,5	-	-	-
Sektörel Kredilerdeki Payı (%)	10,3	10,1	9,7	9,4	9,5	9,3	9,3	9,5
Takipteki Krediler Oranı (%)	5,7	4,7	4,6	4,0	3,4	3,9	3,6	3,4

Kaynak: SBB, CSİDB, İMSAD, TCMB, TÜİK, Datastream

Turizm

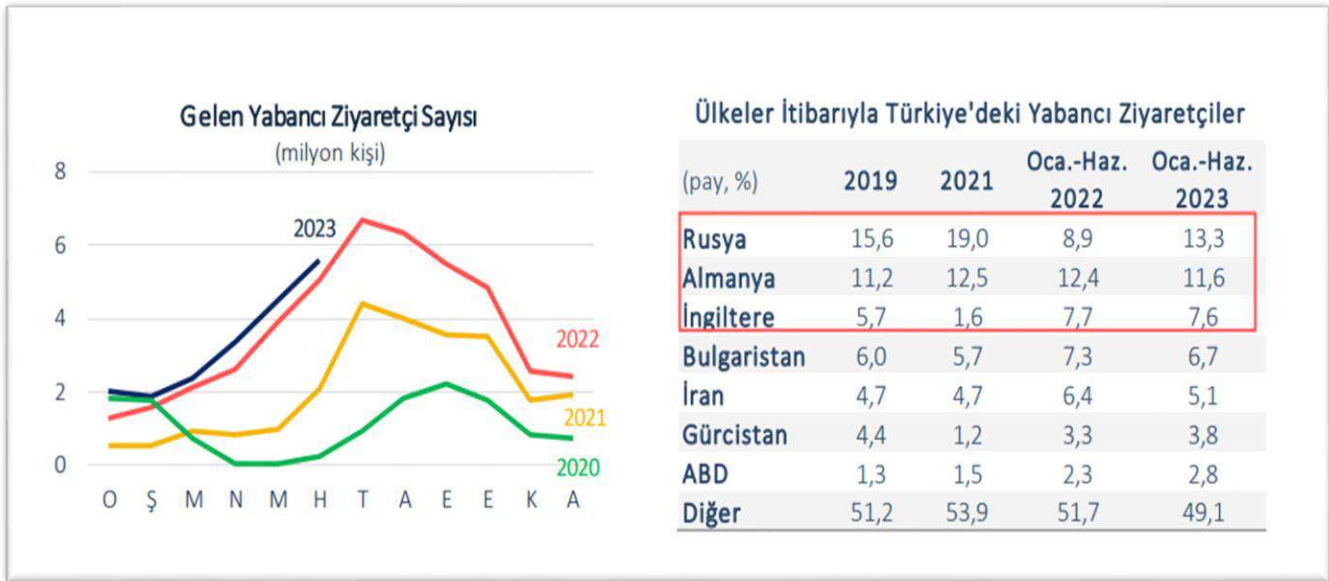
Yabancı Ziyaretçi (yıllık % değişim)		Turizm Geliri (yıllık % değişim)		Turizm Gideri (yıllık % değişim)		Turizm Faaliyeti Harcamaları* (reel, yıllık % değişim)	
2022	80,3	2022	99,8	2022	58,7	2022	43,4
2023 Ç1	26,7	2023 Ç1	27,9	2023 Ç1	110,7	2023 Ç1	12,6
2023 Ç2	17,0 ✓	2023 Ç2	16,9 ✓	2023 Ç2	63,6 ●	2023 Ç2	42,3 ✓

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

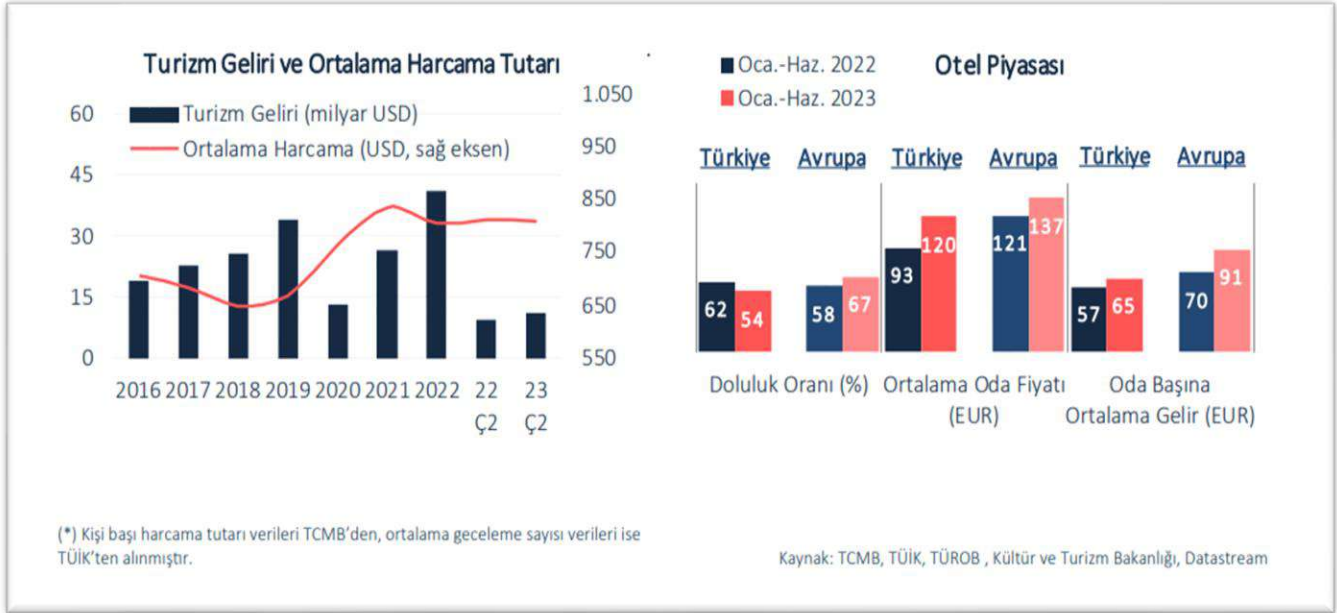
Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2023 yılının 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,0 artarak 13,4 milyon kişi düzeyinde gerçekleşmiştir. İlgili dönemde ülkemize en fazla ziyaretçi gönderen ülke Rusya olurken, bu ülkeyi sırasıyla Almanya ve İngiltere izlemiştir. İlk 6 aylık dönem itibarıyla bakıldığında toplam yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %20'lik artışla yaklaşık 19,6 milyon kişiye ulaştığı görülmektedir.

Yabancı ziyaretçi sayısındaki artışa karşılık otel doluluk oranlarında belirgin bir düşüş gözlenmiştir. Türkiye genelinde otel doluluk oranı 2023'ün ilk yarısında geçen senenin aynı dönemine göre 7,7 puan azalarak %54,2'ye gerilemiş ve Avrupa ortalamasının altında kalmıştır. Söz konusu gelişmede, artan fiyatlar ve değişen trendler sonucunda alternatif konaklama seçeneklerinin öne çıkması etkili olmuştur.



Turizm geliri ikinci çeyrekte yıllık bazda %16,9 artarak 11,3 milyar USD düzeyine yükselmiştir. Böylece, Ocak-Haziran döneminde yıllık %21,5'lik artış ile 18,9 milyar USD turizm geliri elde edilmiştir. Öte yandan, kişi başı harcama tutarı ve ortalama geceleme sayılarında* düşüş izlenmektedir. 2022'nin ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında kişi başı ortalama harcama tutarının 811 USD'den 808 USD'ye, ortalama geceleme sayısının 9,4'ten 8,4'e indiği görülmektedir. Geceleme sayısındaki düşüşte küresel ölçekte etkili olan yüksek enflasyonun hanehalkı gelirleri üzerinde oluşturduğu baskının etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Türkiye ve Rusya arasında artan uçak seferleri ve Rusların Türkiye'den konut alımlarını hızlandırması, bu ülkeden ülkemize gelen ziyaretçi sayısını olumlu etkilemiştir. Ayrıca, Rus turistlerin Avrupa ülkelerinden vize alma konusunda yaşadıkları problemlerin de Türkiye'ye olan ilgiyi artırdığı ifade edilmektedir. Öte yandan, Rusların Türkiye'den konut alımları otel doluluk oranlarına olumsuz yansımıştır. Rusya'nın 2018 yılında %5,7'ye gerilemiş olan yabancıya yapılan konut satışları içindeki payı 2022 yılında %23,9'a, 2023'ün ilk 7 ayı itibarıyla da %32,5'e yükselmiştir. Söz konusu durum, Rus turistlerin bir kısmının konutlarında konaklamaları ve/veya boş konutlarını diğer turistlere kiralamaları nedeniyle otellere olan talebin genel olarak azalmasına yol açmıştır.

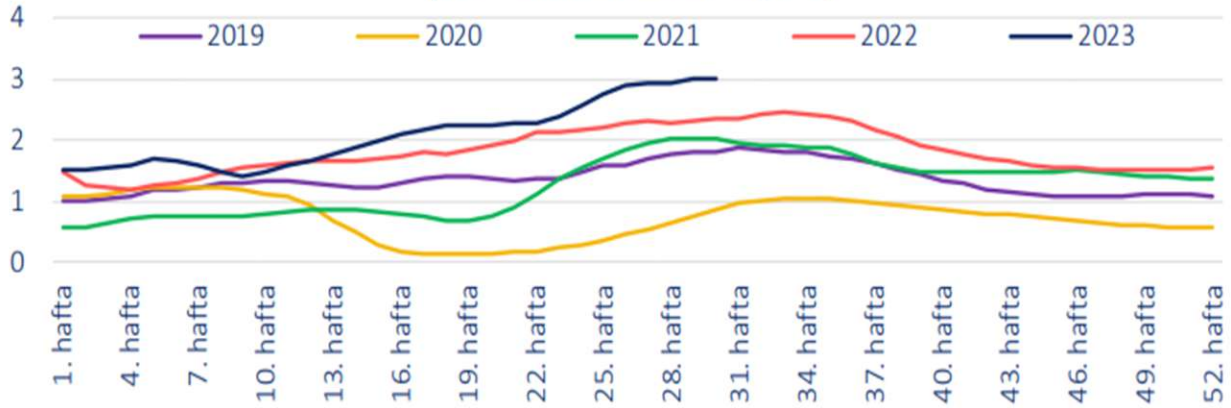
Yurt içinde enflasyon nedeniyle artan maliyetlerin fiyatlara yansıtılması sektörün rekabet gücünü olumsuz etkilemektedir. 2023'ün ilk yarısı itibarıyla ortalama oda fiyatı EUR bazında Avrupa genelinde %13 artarken, Türkiye'de %30 artmıştır. Ayrıca, Akdeniz havzasında yaptığı turizm yatırımları ile rekabet gücünü arttıran Mısır, Türkiye karşısında önemli bir alternatif haline gelmiştir. Birleşik Arap Emirlikleri ve Tayland'ın da özellikle Rusya pazarında payını artırdığı ve rekabette giderek daha fazla öne çıktığı dikkat çekmektedir. Söz konusu gelişmeler paralelinde otel doluluk oranlarının görece düşük seyrini ilerleyen aylarda da sürdürebileceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan, pandemi sonrasında yeniden hız kazanan sağlık, kruvaziyer ve kongre turizminin yılın ikinci yarısında olumlu bir seyir izlemesi beklenmektedir. Ayrıca, BBKD tarafından alınan karar doğrultusunda kredi kartlarıyla yapılan havayolu, seyahat ve konaklama ile ilgili yurt dışı harcamalarda taksitlendirmenin kaldırılmasının, yerli turistin tatil için yurt dışı yerine yurt içini tercih etmesine destek vereceği öngörülmektedir.



Turizm Faaliyeti Harcamaları*

(reel, 4 haftalık ortalama, milyar TL)



	2022			2023				
	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	Nisan	Mayıs	Haziran
Yabancı Ziyaretçi (yıllık % değişim)	203,7	55,6	36,8	26,7	17,0	29,0	16,2	11,4
Yabancı Ziyaretçi (bin kişi)	11.462	18.445	9.754	6.212	13.406	3.322	4.500	5.584
Rusya (bin kişi)	1.095	2.409	1.368	773	1.841	380,7	640,8	819,8
Almanya (bin kişi)	1.612	2.497	1.151	505	1.765	461,5	617,6	686,2
İngiltere (bin kişi)	1.083	1.553	553	250	1.239	279,7	452,7	507,0
Turizm Geliri (milyon USD)	9.679	15.686	10.110	7.539	11.313	2.765	3.733	4.815
Turizm Geliri (yıllık % değişim)	156,5	27,9	24,0	27,9	16,9	20,2	12,6	18,5
Turizm Gideri (milyon USD)	1.002	1.054	1.372	1.317	1.639	484,0	543,0	612,0
Turizm Gideri (yıllık % değişim)	249	103	115	111	64	86	55	57
Sektörel Kredilerdeki Payı (%)	3,5	3,3	3,3	3,1	3,4	3,1	3,1	3,4
Takipteki Krediler Oranı (%)	3,3	2,8	2,9	2,3	1,8	2,2	2,1	1,8

(*) Havayolları, konaklama ve seyahat acenteleri sektörlerine ilişkin banka ve kredi kartı harcama tutarlarının toplanması ile oluşturulmuştur.

Veriler Türkiye İstatistik Kurumu tarafından sağlanmıştır.

Kaynak:

https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr12_sektor_gel/2023/SGG_2023C2.pdf

Konutta 2023 Yılı 2. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

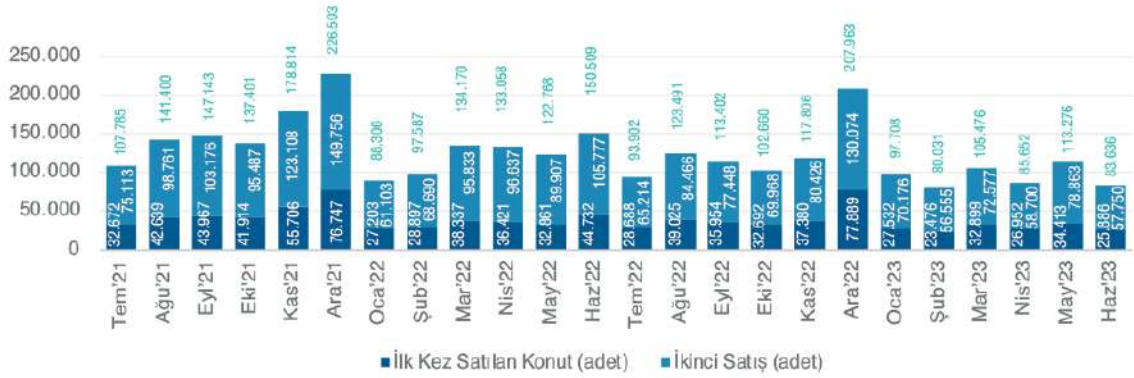
2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL/m² olmuştur.



Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %42,13 azalarak 25 bin 886 adet oldu. İkinci el konut satışları da %45,40 azalarak 57 bin 750 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %66,85 gibi rekor bir düşüşle 13 bin 463 adet oldu.

Kaynak: TÜİK



Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2

İlk defa satılan konutların 2023 yılı 2. çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,47 azalarak 87 bin 251 adet oldu. İkinci el konut satışları da %33,19 azalarak 195 bin 313 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %22,2 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 2. çeyreğinde toplam 282 bin 564 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,46 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

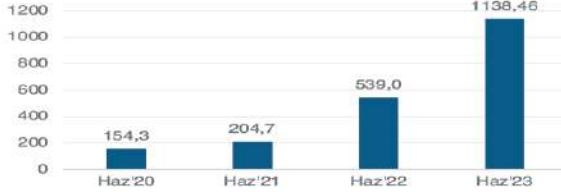
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Haziran

1.138,46

Aylık Nominal
Değişim (%)

6,42%

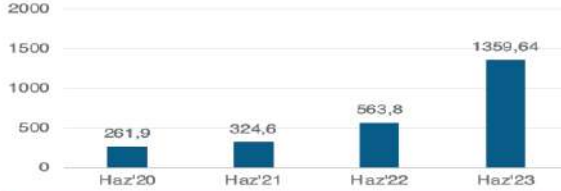
Yıllık Nominal
Değişim (%)

111,20%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1038,46%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Haziran

1.359,64

Aylık Nominal
Değişim (%)

8,69%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

141,15%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

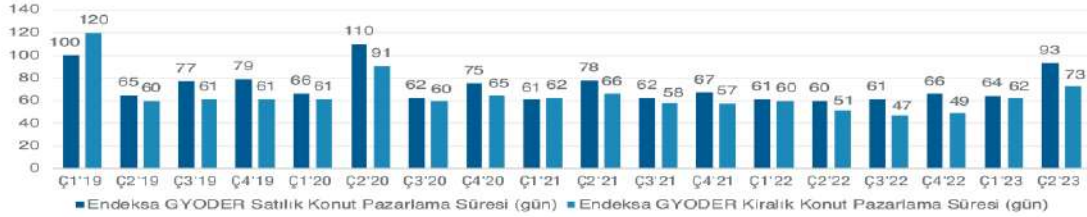
1259,64%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 6,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 111,20% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1038,46% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

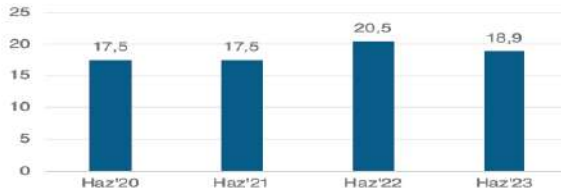
*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplanmıştır.

Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklanarak hesaplamaya katılmıştır.



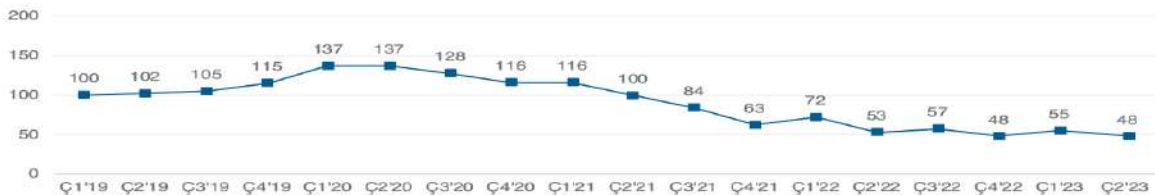
Kaynak: Endeksa

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

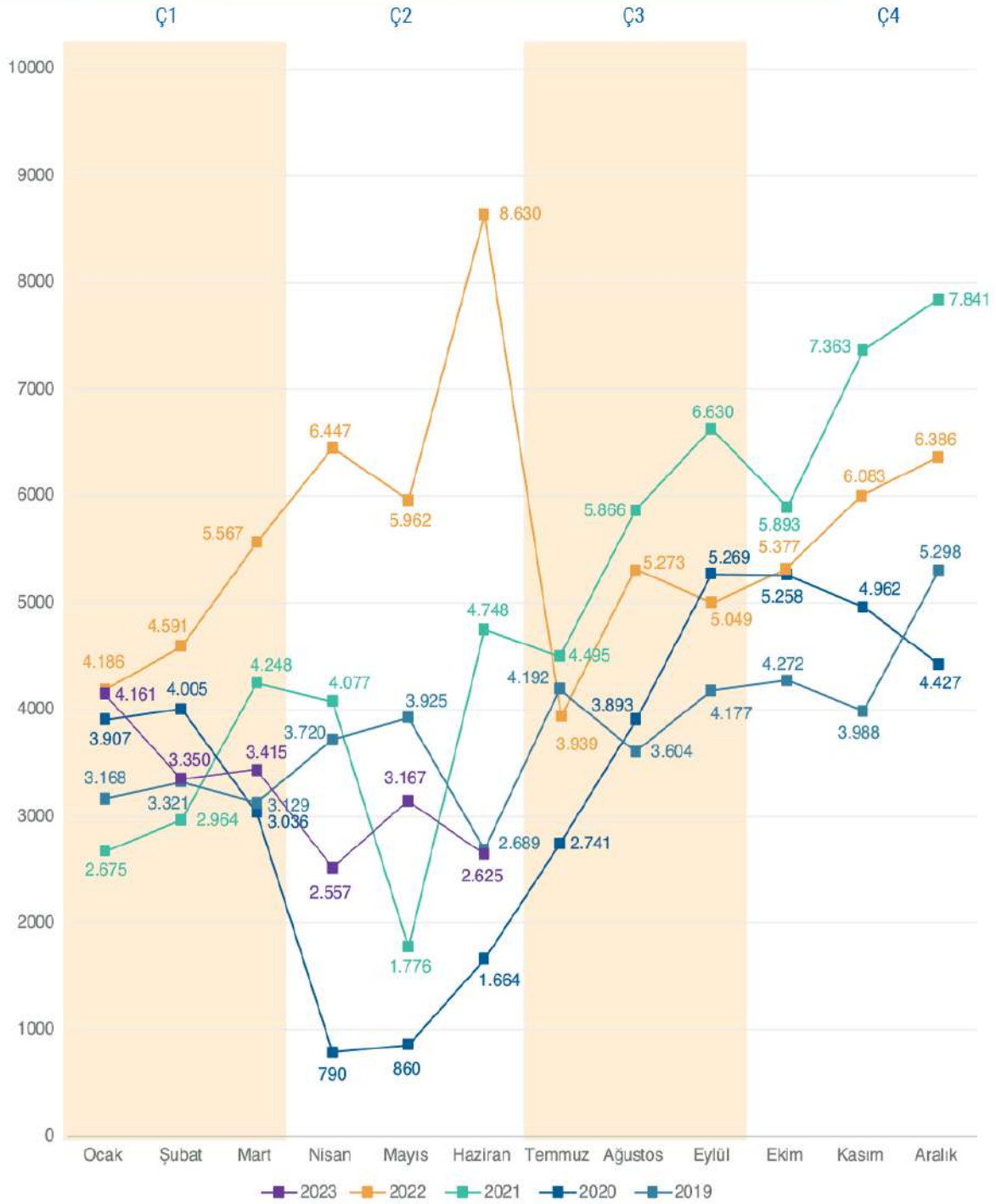


Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Endeks değerin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanelerin taksitli karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.



Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 2. çeyreği sonu itibarıyla ilk 6 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %46 küçülme ile 19 bin 275 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK



Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2023 yılı 2. çeyreği sonunda 2022 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Suudi Arabistan Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç2'23

Ç2'22

Ç2'23 Sıralaması (Ç2'22 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	6.929	6.300
2 (2)	İran	3.093	5.695
3 (3)	Irak	1.116	4.422
4 (7) ↑	Ukrayna	998	1.250
5 (4) ↓	Almanya	923	1.723
6 (6)	Kazakistan	769	1.437
7 (10) ↑	Kuveyt	519	954
8 (-)	Azerbaycan	484	
9 (-)	Suudi Arabistan	470	
10 (5) ↓	Afganistan	440	1.687
- (8)	Yemen		1.096
- (9)	Filistin		1.083
	Diğer	6.609	15.884
	Toplam	22.350	41.531
	Körfez Ülkeleri	7.254	18.179
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	32,46%	43,77%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**2. Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

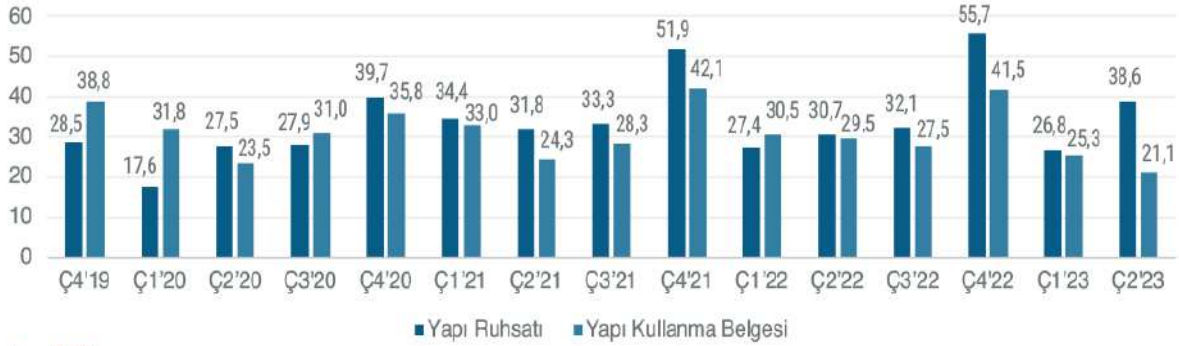
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azaldı, daire sayısı ise %0,7 artış gösterdi.

2021 ve 2022 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

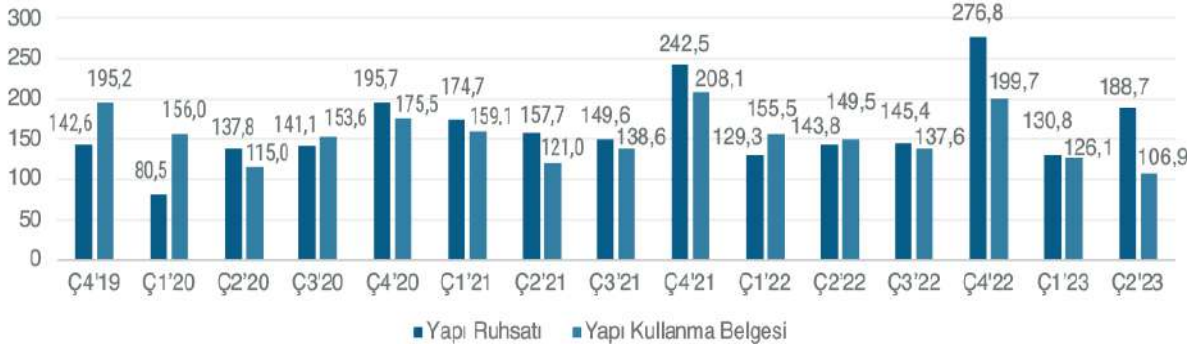
*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK



Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2023 yılı 2. çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Antalya oldu. 2023 yılı 2. çeyreği sonunda 2022 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %46,2 azalış görülmektedir.

Ç2'23

Ç2'22

Ç2'23 Sıralaması (Ç2'22 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(2) ↑	Antalya	7.880	10.350
2(1) ↓	İstanbul	7.548	18.119
3(4) ↑	Mersin	1.529	1.723
4(6) ↑	Yalova	667	1.118
5(3) ↓	Ankara	645	1.944
6(5) ↓	Bursa	617	1.184
7(8) ↑	İzmir	493	877
8(-)	Muğla	438	
9(10) ↑	Kocaeli	332	619
10(-)	Aydın	304	
- (7)	Sakarya		884
- (9)	Samsun		620
	Diğer	1.897	4.713
	Toplam	22.350	41.531
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	4.166	12.196
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	18,6%	29,4%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

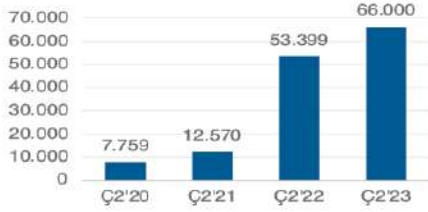
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

*2023 2.çeyrek verileridir.



İstanbul Konut Piyasası Göstergerleri

Toplam Konut Satış Hacmi (milyon TL)



Hacim Miktarı: 2023 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
66.000	34,71%	23,60%

İstanbul'da 2023 2. çeyrek konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan hacim miktarı 66 milyar TL'dir. İlgili çeyrekteki satış işlem hacmi bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %34,7'lik artış göstermiştir. 2022 yılının aynı çeyreğine göre ise yıllık %23,6'lık artış sağlandığı görülmektedir.

İstanbul Konut Fiyat Gelir Oranı

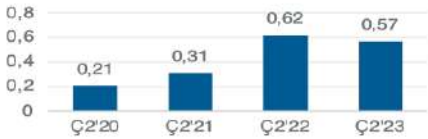


Oran Değeri: 2023 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
5,18	-0,19%	-9,76%

Konut fiyat hane gelir oranı verilerine göre İstanbul'da konut fiyatları ortalama hane halkı harcanabilir gelirin 5,18 katı olmuştur.

Kaynak: Mintlab

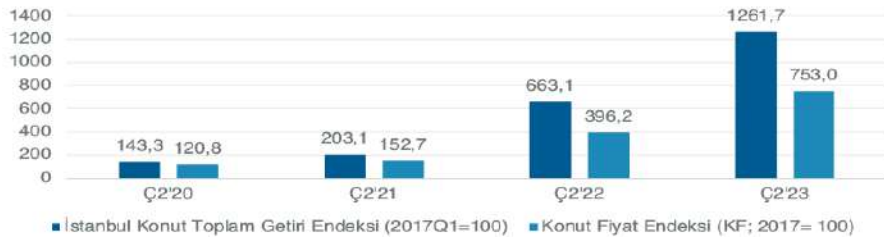
İstanbul Konut Kredi Taksitlerin Hane Gelirine Oranı



Oran Değeri: 2023 2.Çeyrek	Çeyreklik Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)
0,57	-3,39%	-8,06%

İlgili veriye göre 2023 yılı 2. çeyrek döneminde İstanbul'da 100 m²'lik bir konut için kullanılacak konut kredisinin aylık taksitleri hane halkı harcanabilir gelirinin %57'si oranındadır.

Endeks Verileri



MINTLAB İstanbul Konut Getiri Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki çeyreğe göre 13,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 90,27% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2017 yılı Ocak ayına göre ise 1161,70% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Mintlab



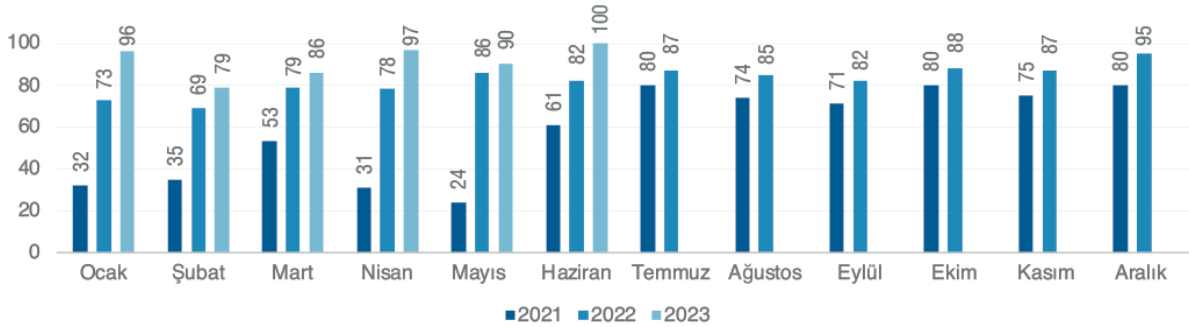
Avm

2023 Yılı 2.Çeyreği İtibariyle Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 455 Alışveriş Merkezinde 14,1 Milyon m² Seviyesini Geçmiştir.

2023 yılının 2.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 455 adet alışveriş merkezinde 14,1 milyon m2 seviyesine yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında ülke genelinde toplam 87 bin m2 kiralanabilir alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 1,1 milyon m2 kiralanabilir alana sahip 37 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 15,2 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 296 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 173 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

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

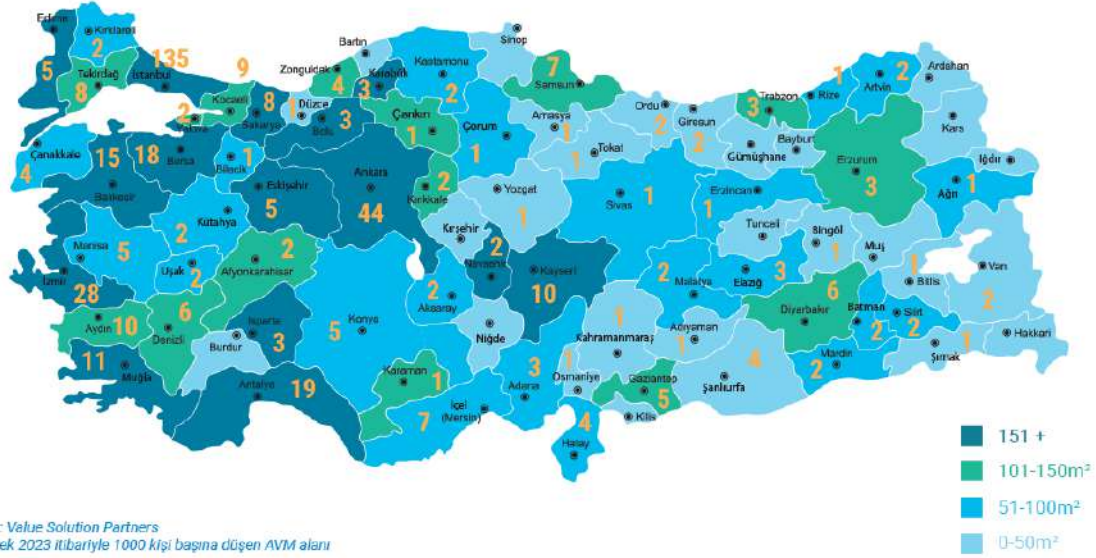
DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

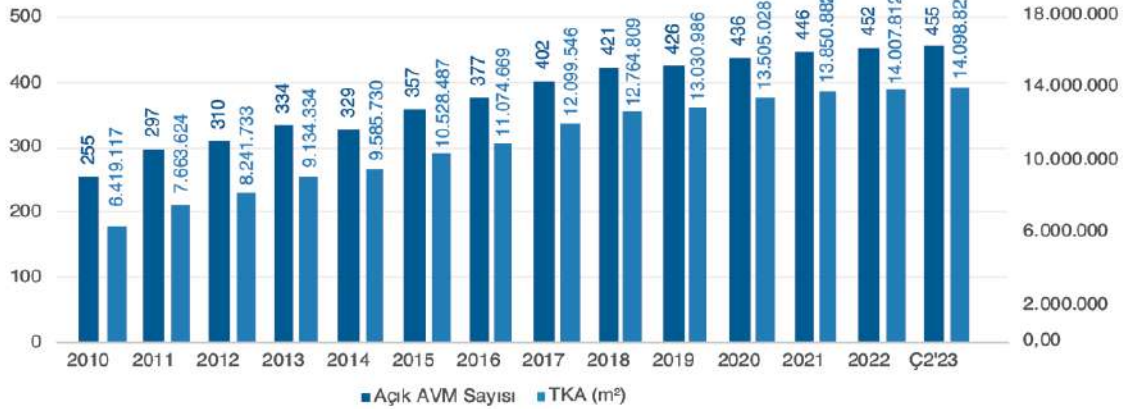


Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2023 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 455, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 99 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,32 m²'dir.

Kaynak: Value Solution Partners

*Value Solution Partners veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'23 sonu verisidir.

	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	15	150
	TKA (m²)	5.218.507	430.416	5.648.923
Ankara	Birim	44	3	47
	TKA (m²)	1.713.906	88.850	1.802.756
Diğer Şehirler	Birim	276	19	295
	TKA (m²)	7.166.416	578.600	7.745.016
Türkiye	Birim	455	37	492
	TKA (m²)	14.098.829	1.097.866	15.196.695

Kaynak: Value Solution Partners

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2023*	475	14.597.279	20	498.450
2024*	487	15.088.695	12	491.416
2025*	492	15.196.695	5	108.000

Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	296
Diğer	113
Türkiye	165

Kaynak: <https://gyodergosterge.com/detay/konut> - <https://gyodergosterge.com/detay/avm>

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

IV.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran faktörler;
Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkiler;

- * Talep gören bir alanda olması,
- * Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- * Taşınmazların Denizli -Aydın/İzmir ana arter yoluna cepheli olması,
- * Yeni yapıda konumlu olması

- Olumsuz Etkiler

- * C Blok yapısının tamamlanmamış olması
- * A Blok 1 Numaralı taşınmazın kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

IV.4. ANA GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 6226 ada 1 parsel, 47.709,00 m2 imar parseli üzerinde, "4 BLOKLU NATAMAM BİNA VE ARSASI" vasıflı olup üzerinde A - B ve C olmak üzere üç blok halinde projelendirilmiştir. A Blok AVM, B Blok İş Merkezi halinde inşa edilmiş olup C Blok ekspertiz tarihinde inşa edilmediği gözlemlenmiştir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir duvar, tel örgü veya çit bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan ana gayrimenkulün güneydoğu cephesi Çal Caddesi'ne 35 m, batı cephesinde bulunan imar yoluna 15 m, kuzey cephesinde kısmen imar yolu ve otopark alanına 22 m, doğu cephesinde araç trafiğine kapalı yaya yoluna cephelidir. Mahallinde yaya yolunun araç yoluna açıldığı görülmüştür.

Projenin mevcutta inşa edilmiş olan yapıların inşaat oranı gerçekleşme oranı aşağıda tabloda yer almaktadır.

*A Blok 1 Numaralı bağımsız bölüm Alışveriş Merkezi çatısında Toplam 3MW gücünde Güneş Enerji Santrali (GES) bulunmaktadır.

BLOK	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

A BLOK (Alışveriş Merkezi);

DUNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



Mimari projesine göre kat konumlarının kullanım alanları;

KAT ADI	KULLANIM ALANI (M2)	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	

Genel bilgiler;

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



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, GES Panelleri 3MW
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

Kiralanabilir alanlar;

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

doğrultusunda kiracı firma tarafından yapılmaktadır. Taşınmazın ana kiracıları arasında FLO, Migros, E-bebek, Türk Telekom ve Mckanzie bulunmaktadır.

B BLOK (Skycity İş Merkezi);

Genel bilgiler;

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.

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.

TESİS ADI	Skycity İş Merkezi
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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



B Bloкта değerlemesi yapılan bağımsız bölüm bilgileri;

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET 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	4	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	24,82	27,90	58,88
4	5	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	39,26	43,48	72,46
5	6	1. Bodrum Kat	İşyeri	128,71	139,33	168,30
6	8	1. Bodrum Kat	İşyeri	127,04	137,67	166,65
7	10	Zemin	İşyeri	349,88	374,62	403,60
8	24	3. Kat	İşyeri	36,42	39,00	67,98
TOPLAM				890,01	959,24	1.193,07

C BLOK (Henüz İnşa Edilmemiş - İş Merkezi);

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 değerlemesi talep edilen bağımsız bölümlerin bilgileri aşağıdaki gibidir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET 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

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
10	10	Zemin Kat	İşyeri	349,88	374,62	403,60

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



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
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
SIRA NO	BAĞ. BÖL.N O.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET M²)	KAPALI ALAN (M²)	GENEL BRÜT ALAN (M²)
47	47	5. Kat	İşyeri	67,94	71,88	100,86

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



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
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
SIRA NO	BAĞ. BÖL.N O.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET M²)	KAPALI ALAN (M²)	GENEL BRÜT ALAN (M²)
84	84	9. Kat	İşyeri	36,47	39,00	67,98

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



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
SIRA NO	BAĞ. BÖL.N O.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET M²)	KAPALI ALAN (M²)	GENEL BRÜT ALAN (M²)
121	121	13. Kat	İşyeri	71,17	76,58	105,56

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



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
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
SIRA NO	BAĞ. BÖL.N O.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET M²)	KAPALI ALAN (M²)	GENEL BRÜT ALAN (M²)
158	158	17. Kat	İşyeri	105,66	112,02	141,00

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



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

IV.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden "Pazar Yaklaşımı" ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değeri için mevcut imar durumu baz alınarak, konumu, yüzölçümü, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

IV.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile arsa ve iş merkezi için yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

IV.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Proje Geliştirme Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" , ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma - Nakit Akışı Geliri ve Maliyet Yöntemi Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emisaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. Uyumsuz verilerin elenmesi
4. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
5. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
6. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti etme Süresi = Değer

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar

- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayıçları ve beklenen rayıç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut,

ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,

- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

IV.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Bu raporda taşınmazların değerinin tespitinde; taşınmazların "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir Yöntemi Yaklaşımı" ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

IV.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerlemede rapora konu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır. Arsa birim değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile mülkiyet durumuna göre taşınmazların arsa değeri aşağıda tabloda yer almaktadır.



ARSA PAZAR DEĞERİ (PERA GYO HİSSESİNE DÜŞEN)					
BLOK NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	PERA GYO A.Ş. HİSSESİ	PERA GYO A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ARSA ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
A	47.709	35736 / 47709	35.736	16.000	571.776.000
B	47.709	226 / 47709	226	16.000	3.616.000
TOPLAM					575.392.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM					575.392.000

ARSA PAZAR DEĞERİ (ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN)					
BLOK NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	ZİRAAT KATILIM A.Ş. HİSSESİ	ZİRAAT KATILIM A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ARSA ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
C	47.709	6531 / 47709	6.531	16.000	104.496.000
TOPLAM					104.496.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM					104.495.000

ARSA PAZAR DEĞERİ (VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN)					
BLOK NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	VAKIF FİNANSAL A.Ş. HİSSESİ	VAKIF FİNANSAL A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ARSA ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
B	47.709	213 / 47709	213	16.000	3.408.000
TOPLAM					3.408.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM					3.410.000



IV.10. NAKİT GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerlemede rapora konu taşınmazlardan olan A Blok 1 numaralı Alışveriş Merkezi ve C Blok SkyCity İş merkezinde yer alan 173 adet bağımsız bölüm tamamlanması halinde oluşturabilecek nakit gelir akımları analizi yapılmıştır. Rapor ekinde INA tabloları yer almaktadır. Tabloda kullanılan parametreler Merkez Bankası Para Politikalar Kurulu (PPK) verilerinden temin edilmiştir.

Para Politikası Kurulu Toplantı Özeti

Toplantı Tarihi: 26 Ekim 2023

Enflasyon Beklentileri

33. Enflasyon beklentilerindeki mevcut seyir ve fiyat belirleme davranışlarındaki bozulma, enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Tüketici enflasyonu yayılım endeksi eylül ayında da yüksek seyrederken tarihsel ortalamasının iki standart sapması üzerinde değer almıştır.

34. Enflasyon beklentilerindeki aydan aya artış yavaşlamaktadır. Ekim ayı Piyasa Katılımcıları Anketi sonuçlarına göre cari yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 67,22'den 0,79 puan yükselişle yüzde 68,01; on iki ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi yüzde 44,94'den 0,34 puan artışla yüzde 45,28; gelecek yirmi dört ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi yüzde 23,87'den 1,95 puan yükselişle yüzde 25,82; beş yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise yüzde 10,03'den 1,73 puan yukarı güncellemeyle yüzde 11,76 olmuştur.

35. Bu çerçevede, enflasyonun yıl sonunda Enflasyon Raporu'ndaki (Rapor) tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği öngörülmürken, aylık enflasyonun ana eğiliminde düşüş gözleneceği değerlendirilmiştir. Öte yandan, jeopolitik gelişmeler, enflasyon görünümünde petrol fiyatları kaynaklı risk oluşturmaktadır. Kurul, parasal sıkılaştırma adımlarının etkisiyle, dezenflasyonu 2024 yılında Rapor'daki patika ile uyumlu şekilde tesis etmekte kararlıdır.



Enflasyon Varsayımı	Merkez Bankası PPK Toplantı Özeti Esas Alındı	Merkez Bankası PPK Toplantı Özeti Esas Alındı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı	Bir Önceki Dönemden 2 Puan Düşerek Hesaplandı
Tanım/ Dönem	Kas.24	Kas.25	Kas.26	Kas.27	Kas.28	Kas.29	Kas.30	Kas.31	Kas.32	Kas.33
Enflasyon Öngörüsü	45,28%	25,82%	23,82%	21,82%	19,82%	17,82%	15,82%	13,82%	11,82%	9,82%
Piyasa Risk Primi	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
İskonto Oranı	50,28%	30,82%	28,82%	26,82%	24,82%	22,82%	20,82%	18,82%	16,82%	14,82%

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

IV.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Taşınmazın üzerindeki inşa yatırımın değeri için “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemde; 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, değerlerden amortisman düşülüp, geliştirici maliyeti eklenerek hesaplanmıştır. Yapının sınıfı mahallindeki incelemelere göre; A Blok alışveriş merkezi alanları 5-A yapı sınıfında ruhsatlandırılmış olsa da yerinde 1.bodrum kat, zemin kat ve asma kat hacimleri 4-A yapı sınıfında, 2.bodrum ve 3.bodrum katlarda yer alan otopark, müstemilat ve teknik mahallerin 3-B yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir. B Blok 5-A yapı sınıfında inşa edildiği ve C Bloğun inşa edilmediği dikkate alınarak; Buna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yayınlamış olduğu Resmi Gazetede 12.08.2023 tarih ve 32277 sayılı “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”e göre m² birim inşaat maliyet bedeli olarak 3-B yapı sınıfı; 9.000 TL/m², 4-A yapı sınıfı; 10.200 TL/m², 5-A yapı sınıfı; 13.800 TL/m² şeklindedir. Yasal belgeleri itibari ile A blok yapının yaşının 12 yıl, B blok yapının 5 yıl olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz amortisman değeri düşülürken eksper kanaati dikkate alınmıştır. A Blok Alışveriş Merkezi için %15 yıpranma payı, B Blok Sky City için %6 yıpranma payı kabul edilmiştir.

A Blok Yapı Maliyet Hesabı aşağıda tabloda yer almaktadır;

A BLOK YAPI MALİYET HESABI (PERA GYO MÜLKİYETİ)				
KAT ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN	MALİYET (TL)
3. bodrum kat	27.995,68	9000	15%	214.166.952
2. bodrum kat	26.770,42	9000	15%	204.793.713
1. bodrum kat	27.255,76	10200	15%	236.307.439
Zemin kat	25.083,90	10200	15%	217.477.413
Asma kat	688,30	10200	15%	5.967.561
TOPLAM				878.713.078
YUVARLATILMIŞ TOPLAM				878.715.000



B BLOK YAPI MALİYET HESABI (PERA GYO MÜLKİYETİ)			
İNŞAAT ALANI (M2)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN	MALİYET (TL)
624,31	13800	6%	8.098.549
TOPLAM			8.098.549
YUVARLATILMIŞ TOPLAM			8.100.000

B BLOK YAPI MALİYET HESABI (VAKIF FİNANSAL KİRALAMA MÜLKİYETİ)			
İNŞAAT ALANI (M2)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN	MALİYET (TL)
568,76	13800	6%	7.377,955
TOPLAM			7.377,955
YUVARLATILMIŞ TOPLAM			7.380.000

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (PERA GYO)			
BLOK NO	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	DEĞERİ (TL)
A	571.776.000	880.000.000	1.451.776.000
B	3.616.000	8.100.000	11.716.000
TOPLAM			1.463.492.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM			1.463.495.000

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (VAKIF FİNANSAL)			
BLOK NO	VAKIF FİNANSAL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	VAKIF FİNANSAL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	DEĞERİ (TL)
B	3.195.000	7.380.000	10.575.000
TOPLAM			10.575.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM			10.575.000

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



IV.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, inşai özellikleri, kat, konum, cephe, manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

1)Değerleme konusu taşınmazlara hudut sınırlar içerisinde İzmir Bulvarı üzerinde yer alan tapu kayıtlarında Saraylar Mahallesi, 1465 ada 4 parsel 3 kat ticaret imarlı ve 7 parsel 6 kat ticaret imarlı birlikte olarak 279 m2 alana sahip arsa 12.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 45.698 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0549 743 20 20

2)Değerleme konusu taşınmazlara hudut sınırlar içerisinde Sümerpark avm'ye 500 mt mesafede yer alan tapu kayıtlarında Saraylar Mahallesi, 337 ada 3 parselde 300 m2 alana sahip 7 kat ticaret imarlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 40.000 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0532 505 96 39

3)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan 7780 ada 18 parselde 643 m2 alana sahip hmax:7.50 mt, Küçük Sanayi Alanı imarlı arsa 14.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 22.161 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0533 614 76 28

4)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan 2892 ada 4 parselde 524 m2 alana sahip Kentsel Çalışma Alanı imarlı arsa 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 15.267 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0555 979 79 24

5)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan 2952 ada 16 parselde 396 m2 alana sahip hmax:15.50 (5 Kat) Kısmen Konut, Kısmen Ticaret Alanı imarlı arsa 7.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 18.686 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0532 637 71 36



Emsal Kroki:



ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	45.698	-15%	0%	0%	-40%	-5%	18.279
Emsal 2	40.000	15%	-25%	0%	-40%	-5%	18.000
Emsal 3	22.161	15%	0%	0%	-40%	-5%	15.513
Emsal 4	15.267	10%	25%	0%	-40%	-5%	13.740
Emsal 5	18.686	5%	20%	0%	-40%	-5%	14.949
Ortalama							16.096

SATILIK OFİS EMSALLERİ

1)Değerleme konusu taşınmazlara aynı Skycity iş merkezinde 9.katta, 1+0, 54 m2 olduğu beyan edilen içi yapıli ofis 2.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 41.666 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0542 254 51 29

2)Değerleme konusu taşınmazlara aynı Skycity iş merkezinde 14.katta, 1+1, 98 m2 olduğu beyan edilen içi yapıli ofis 3.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 38.265 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0533 402 92 09

3)Değerleme konusu taşınmazlara aynı Skycity iş merkezinde 9.katta, 1+1, 98 m2 olduğu beyan edilen içi yapıli ofis 3.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 33.163 TL/m²)

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

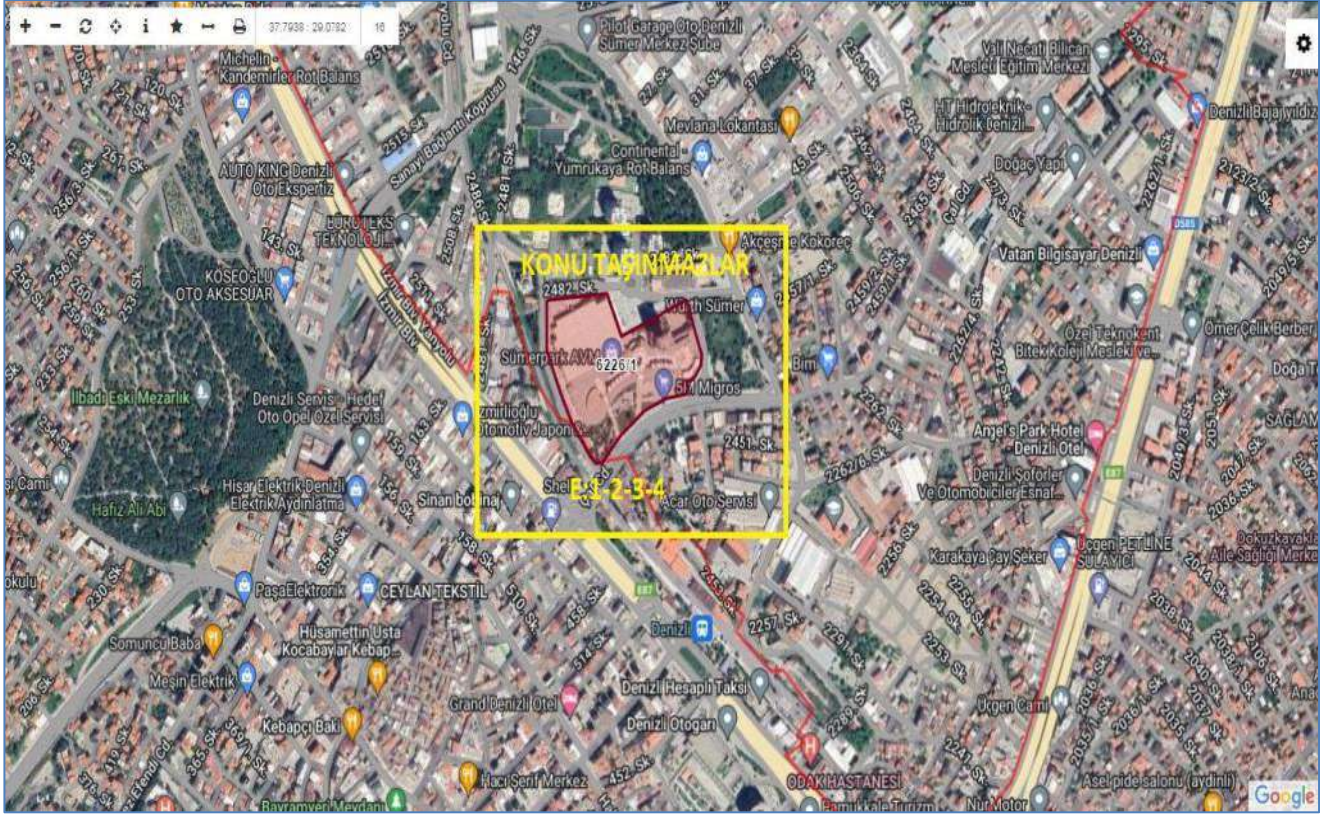


İlgili İrtibat: 0533 424 95 97

4) Değerleme konusu taşınmazlara aynı Skycity iş merkezinde 12.katta, 1+0, 54 m² olduğu beyan edilen içi yapıli ofis 2.050.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 37.962 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0542 254 51 29

Emsal Kroki;



OFİS DEĞERİ ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	Yapı Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	41.666	0%	0%	-5%	0%	-10%	35.416
Emsal 2	38.265	0%	0%	-5%	0%	-10%	32.525
Emsal 3	33.163	0%	0%	-5%	0%	-10%	28.189
Emsal 4	37.962	0%	0%	-5%	0%	-10%	32.268
Ortalama							32.099

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



KİRALIK DÜKKAN - İŞ MERKEZİ EMSALLERİ

1)Değerleme konusu taşınmazlara aynı Skycity iş merkezinde 9.katta, 1+0, 54 m2 olduğu beyan edilen içi yapıli ofis aylık 10.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 194 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0532 293 72 92

2)Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi alanında 840 m2 alana sahip olduğu beyan edilen dükkan-imalathane aylık 100.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 119.05 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0532 322 82 59

3)Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sanayi Sitesi içerisinde konumlu 220 m2 dükkan 22.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

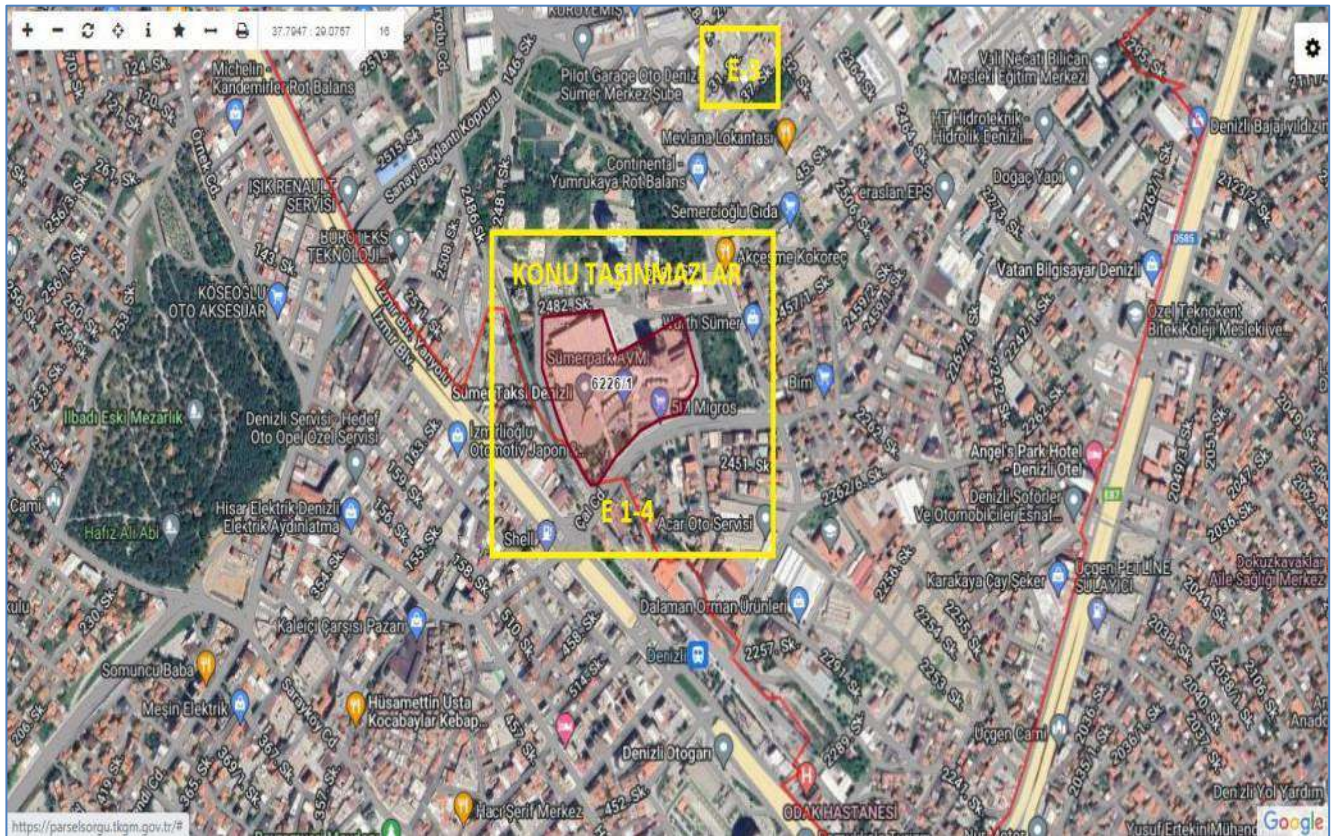
(m² birim fiyat: 100.00 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0532 624 52 84

4) Değerleme konusu taşınmazlara aynı Skycity iş merkezinde 10.katta, 1+0, 54 m2 olduğu beyan edilen içi yapıli ofis aylık 10.500.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 194.00 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0532 322 82 59



DÜKKAN - OFİS KİRA BİRİM DEĞERİ ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (%)

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	Yapı Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	194	0%	0%	-20%	0%	-10%	136
Emsal 2	119	10%	0%	0%	0%	-10%	119
Emsal 3	100	30%	0%	0%	0%	-10%	120
Emsal 4	194	0%	0%	-20%	0%	-10%	136
Ortalama							128

B BLOK PAZAR DEĞERLERİ (PERA MÜLKİYETİ)

Sıra No	Blok Adı	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	MDeğeri (TL) M ² Birim Pazar	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1	B	2	2. Bodrum Kat	90,04	23.000	2.070.920
2	B	4	1. Bodrum Kat	58,88	14.500	853.760
3	B	5	1. Bodrum Kat	72,46	14.500	1.050.670
4	B	6	1. Bodrum Kat	168,30	25.000	4.207.500
5	B	8	1. Bodrum Kat	166,65	25.000	4.166.250
6	B	24	3. Kat	67,98	32.000	2.175.360
TOPLAM						14.524.460
YUVARLANMIŞ TOPLAM						14.525.000

B BLOK PAZAR DEĞERLERİ (VAKIF FİNANSAL MÜLKİYETİ)

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	1	2. Bodrum Kat	165,16	16.500	2.725.140
2	B	10	Zemin	403,60	20.000	8.072.000
TOPLAM						10.797.140
YUVARLANMIŞ TOPLAM						10.800.000

IV.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi avm ve iş merkezi şeklinde iki ayrı kira analizi yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada taşınmaza benzer büyüklükteki alışveriş merkezlerinde yer alan dükkanların ortalama kira bilgilerine ulaşılammıştır. Her bir 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 120,-TL ila 150,-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 kira gelirleri toplamı ise; 9.053.455,03,-TL, 2023 yılı ilk 11 ayı 12.194.498,24 TL'dir.(KDV Hariç)

Toplam kiralanabilir alanı 35.836,65 m2 olup kiralanmış olan alan ise 13.621,58 m2'dir.

Halihazırda kiralanmış olan alanlardan elde edilen ortalama m2 birim aylık geliri ~ 69 TL hesaplanmaktadır.

Müşteriden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralanabilir alan (m2) üzerinden ~ % 38'dir.

Rapor konusu Sümerpark AVM, özellikle 2018 - 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 değerleme çalışmasında ulaşılan değer in 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 130,- TL olarak öngörülmüştür. Taşınmazın işletmecisinin iyi / kötü işletme başarısından bağımsız olarak değerleme yapılmıştır.

IV.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkullerden A Blok 1 Numara (Alışveriş Merkezi) üzerinde herhangi bir tasarruf haklarını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. B Blok mülkiyeti Pera GYO'ya ait 2-4-5-6-8-24

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

numaralı bağımsız bölümler üzerinde ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş lehine ipotek takyidatı bulunmaktadır. Detay bilgi tapu takyidat incelemesi menüsü altında yer almaktadır. Pera GYO mülkiyeti dışında kalan diğer taşınmazlar B Blok 1 ve 10 numaralı bağımsız bölümler mülkiyeti VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ ile C Blok 1,...,173 adet bağımsız bölümlerin mülkiyeti ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş'dedir.

IV.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Taşınmazların "Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi" yapılmamıştır.

IV.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının hâlihazır kullanımı olan "Avm - İş Merkezi alanı" kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

IV.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların mülkiyeti PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş, VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ ve ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş			
DEĞERLEME YÖNTEMİ	BLOK ADI	MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	A Blok	1.451.776.000	1.451.776.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		---	---
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		670.650.000	670.650.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	B Blok	11.716.000	11.716.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		14.525.000	14.525.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		---	---

VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ			
DEĞERLEME YÖNTEMİ	BLOK ADI	MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	B Blok	10.575.000	10.575.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		10.790.000	10.790.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		---	---

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



DEĞERLEME YÖNTEMİ	BLOK ADI	MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	C Blok	104.495.000	---
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		---	---
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		---	485.465.000

IV.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

V.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı taşınmazın değeri için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Gelir Yöntemi (INA) ve Maliyet Analizi yöntemleri kullanılmıştır. Değerlemeye taşınmazların yasal ve mevcut durum üzerinde değer takdir edilmiştir.

V.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı arsa değeri için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı üzerindeki inşai yatırımların değeri için ise Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

V.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar" bölümü ile "IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.



V.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULLERE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

6226 ada 1 parsel B Blok 2-4-5-6-8 ve 24 numaralı bağımsız bölümler üzerindeki ZİRAAT KATILIM A.Ş lehine ipotek takyidatı nedeniyle (III-48.1 Tebliğ Madde 22 c bendi) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir. Ancak tebliğin bu maddesinde de yer alan 30. madde hükümleri saklı tutulmakta olup bu husus bağımsız denetim şirketi tarafından değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6226 ada 1 parsel üzerindeki B Blok 1 ve 10 numaralı bağımsız bölümler leasing sözleşmesi ile finansal kiralama VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ A.Ş mülkiyetinde olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir.

C Blok 173 adet bağımsız bölümler leasing sözleşmesi ile finansal kiralama ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş mülkiyetinde olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir.

6226 ada 1 parsel üzerindeki A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm üzerinde devir temlikini engelleyici bir takyidat görülmemiştir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

VI. SONUÇ

VI.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

-Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, piyasa değeri, imar durumu ve kullanım kabiliyetleri A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm (Avm) sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmüş satış kabiliyeti "ALICISI AZ" olarak

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



değerlendirilmiştir. B Bloкта konumlu 2-4-5-6-8-24 numaralı bağımsız bölümler satış kabiliyeti "SATILABİLİR" nitelikli olarak değerlendirilmiştir.

-Değerlemesi yapılan taşınmazlardan A Blok 1 Numaralı (Avm) bağımsız bölüm ve B Blok 2-4-5-6-8-24 numaralı bağımsız bölümler PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş mülkiyetindedir.

-Mülkiyeti PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş'da bulunmayan taşınmazların değerlendirme raporuna dahil edilmesi şifahi kurum görüşü alınarak (SPK) bilgi amaçlı düzenlenmiştir.

-B Bloкта konumlu 1 ve 10 numaralı bağımsız bölümler Leasing (Finansal Kiralama) yöntemi ile VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş mülkiyetine geçmiştir. C Bloкта konumlu 1 ile 173 arası tüm bağımsız bölümler Leasing (Finansal Kiralama) yöntemi ile ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazlara değer takdir edilirken bu durum göz önünde bulundurularak değerlendirme tabloları ayrı şekilde düzenlenmiştir.

-B Bloкта konumlu 2-4-5-6-8 ve 24 numaralı bağımsız bölümler üzerine 12/10/2023 tarihinde ipotek tesis edilmiştir. (III-48.1 Tebliğ Madde 22 c bendi) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınamaz niteliktedir. Ancak tebliğin bu maddesinde de yer alan 30. madde hükümleri saklı tutulmakta olup bu husus bağımsız denetim şirketi tarafından değerlendirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

-Mahal incelemesi tarihinde Avm'de tadilat çalışmalarının yoğun şekilde devam ettiği gözlenmiş firma tarafından 2024 yılı Mayıs ayına kadar tamamlanması planlandığı ifade edilmiştir. Tadilat çalışmasının tamamlanmasını takiben değerlendirme raporunun yenilenmesi önerilmektedir. INA Tablosu düzenlenirken bu durum dikkate alınmıştır.

-A Bloкта 1 numaralı bağımsız bölüm (Avm) çatı kısmına leasing sistemi ile kurulan 3 MWE gücüne sahip Güneş Enerji Santrali (GES) taşınmazın değer artırıcı unsur olarak dikkate alınmıştır.

-A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm (Avm) için INA Tablosu (Gelir Yöntemi) ve Maliyet Analiz Yöntemleri arasında oluşan fark avm'nin tadilat çalışmalarının devam etmesi ve doluluk oranının düşük olması sebebiyle yüksektir. Gelir yaklaşımı yönteminden bulunan değer %25'u, Maliyet yaklaşımından bulunan değer %75'i alınarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

-Taşınmazlarda yapılan değerlendirme yöntemlerinden olan Maliyet Analiz Yöntemi kullanımı esaslarında dikkate alınan hususlardan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



Resmi Gazetede yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"e göre 2022/2.Dönem 3-B Yapı Sınıfı; 4.275 TL/m², 2022/3.Dönem 3-B Yapı Sınıfı; 4.650 TL/m², 2023/1.Dönem 3-B Yapı Sınıfı; 6.350 TL/m², 2023/2.Dönem 3-B Yapı Sınıfı; 9.000 TL/m², yaklaşık olarak 1 yıl süre zarfında ~%110 birim inşaat maliyetlerinde yükselme olduğu tespit edilmiştir.

VI.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' ne ait olan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve taşınmazların değeri;

-A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm (Avm) pazar değeri ~1.256.495.000,-TL + KDV (Birmilyarikiyüzyüzyirmidokuzmilyonyediyüzbin-Türk Lirası)

-B Blok, 2-4-5-6-8 ve 24 no'lu bağımsız bölümler pazar değeri ~14.525.000,-TL + KDV (Ondörtmilyonbeşyüzyirmbeşbin-Türk Lirası) olarak takdir olunmuştur.

BLOK	BB NO	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
A	1	1.256.495.000	1.507.794.000
B	2-4-5-6-8-24	14.525.000	17.430.000
TOPLAM (TL)		1.271.020.000	1.525.224.000
TOPLAM (USD)		43.675.862,16	52.411.034,60
TOPLAM (EUR)		40.008.184,08	48.009.820,89

*K.D.V Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin olarak %20 olarak kabul edilmiştir. 7 Temmuz 2023 tarihinde Cumhurbaşkanı kararına göre; mal ve hizmetlerde uygulanan yüzde 18'lik Katma Değer Vergisi (KDV) yüzde 20'ye çıkarıldı.

*18.12.2023 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=29.1012.-TL, 1.EURO=31.7690.-TL'dir.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



İş bu rapor 1 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Zafer BEKTAŞ

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

VII.RAPOR EKLERİ :

1. INA Tabloları
2. Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
3. Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
4. Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,
5. Bölge Haritası ve Diğer Kroki Ve Hava Fotoğrafları
6. Tapu Sureti / Tapu Kaydı
7. Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler
8. İpoteğe İlişkin Banka Yazısı
9. Fotoğraflar