

DEĞERLEME RAPORU

PERA GYO A.Ş.

**Merkezefendi / DENİZLİ
SÜMERPARK AVM VE
SKY CITY OFİS PROJESİ**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi – No	: 02 Aralık 2019 – 001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Rapor No	: 2019/5689
Değerleme Konusu	: SkyCity B Blok Sümer Mahallesi, 2482/2. Sokak, No: 4/1
Gayrimenkullerin Adresi	: Sümer Park AVM, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No: 1 Merkezefendi / DENİZLİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada içerisinde yer alan 47.709 m ² yüz ölçümlü 1 no'lu parselde kayıtlı "4 Bloklu Natamam Bina ve Arsası" nitelikli ana taşınmaz bünyesindeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait gayrimenkuller
Sahibi	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Ticaret Alanı E: 1.60 ve H: Serbest
Toplam İnşaa Edilen Alan	: 123.221,91 m ²
Toplam Projelendirilen Alan	: 140.849,99 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin Pera GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının Türk Lirası cinsinden mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Projenin Mevcut Durum İtibariyle Pazar Değeri (Pera GYO A.Ş. hissesi)	151.055.000,-TL	25.384.000,-USD
Taşınmazların Tamamlanması Durumu İtibariyle Pazar Değeri (Pera GYO A.Ş. hissesi)	185.010.000,-TL	31.089.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI.....	3
2. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	5
3. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	27
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	39
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	48
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	50
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	59
10. BÖLÜM	SONUÇ	67

1. BÖLÜM

DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar

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

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

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde, 2019/5689 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Tayfun KURU ile 401123 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Onur KAYMAKBAYRAKTAR hazırlamıştır.

2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2019 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 02.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

1.

Talep Tarihi	:	01 Aralık 2018
Ekspertiz Tarihi	:	24 Aralık 2018
Rapor Tarihi	:	28 Aralık 2018
Rapor No	:	2018/6178
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir Plancısı/ Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223
Projenin mevcut durum değeri	:	158.365.000,-TL
Projenin tamamlanması durum değeri	:	204.205.000,-TL

2.

Talep Tarihi	:	20 Kasım 2014
Ekspertiz Tarihi	:	23 Aralık 2014
Rapor Tarihi	:	29 Aralık 2014
Rapor No	:	2014/7456
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir Plancısı/ Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar değeri	:	169.765.000,-TL

Not: Değerleme tarihinde rapor konusu taşınmaz sadece AVM niteliğinde bir bağımsız bölümdü.

3.

Talep Tarihi	:	29 Kasım 2013
Ekspertiz Tarihi	:	25 Aralık 2013
Rapor Tarihi	:	31 Aralık 2013
Rapor No	:	2013/5516
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR/ İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar değeri	:	169.765.000,-TL

Not: Değerleme tarihinde rapor konusu taşınmaz sadece AVM niteliğinde bir bağımsız bölümdü.

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

3. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

3.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

3.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 89.100.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 21.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 77,55
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Denizli Alışveriş Merkezi – Ofis projesi ve 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama, Kıbrıs Arsalar (iştiraklerde)

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689



3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar hakkında bilgiler

4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

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

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

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

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	NİTELİĞİ	MALİK
A	1	Zemin + 1 Bodrum + 2 Bodrum + 3 Bodrum	35736	47709	Alışveriş Merkezi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	1	2. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	2	2. Bodrum	33	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	4	1. Bodrum	21	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	5	1. Bodrum	27	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	6	1. Bodrum	61	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	7	1. Bodrum	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	8	1. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	9	Zemin	54	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	10	Zemin	153	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	11	1	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	12	1	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	13	1	57	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	14	1	93	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	24	3	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	26	3	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	27	3	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	35	4	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	55	6	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	57	6	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	87	9	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	103	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	104	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	108	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

B	109	11	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	110	11	35	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	111	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	112	12	34	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	113	12	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	114	12	24	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	145	16	69	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	146	16	67	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	149	17	56	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	150	17	40	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	151	17	78	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

II – İnşaatına henüz başlanılmamış olan bağımsız bölümler

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ARSA PAYI	ARSA PAYDAŞI	NİTELİĞİ	MALİK
C	1	2. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	2	2. Bodrum	33	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	3	2. Bodrum	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	4	1. Bodrum	20	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	5	1. Bodrum	27	47709	Depo	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	6	1. Bodrum	61	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	7	1. Bodrum	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	8	1. Bodrum	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	9	Zemin	64	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	10	Zemin	153	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	11	1	47	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	12	1	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	13	1	60	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	14	1	97	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

C	15	2	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	16	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	17	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	18	2	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	19	2	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	20	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	21	2	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	22	2	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	23	3	44	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	24	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	25	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	26	3	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	27	3	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	28	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	29	3	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	30	3	45	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	31	4	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	32	4	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	33	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	34	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	35	4	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	36	4	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	37	4	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	38	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	39	4	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	40	4	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	41	5	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	42	5	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: A019/5689

C	43	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	44	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	45	5	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	46	5	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	47	5	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	48	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	49	5	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	50	5	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	51	6	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	52	6	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	53	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	54	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	55	6	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	56	6	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	57	6	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	58	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	59	6	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	60	6	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	61	7	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	62	7	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	63	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	64	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	65	7	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	66	7	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	67	7	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	68	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	69	7	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	70	7	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

C	71	8	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	72	8	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	73	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	74	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	75	8	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	76	8	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	77	8	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	78	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	79	8	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	80	8	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	81	9	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	82	9	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	83	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	84	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	85	9	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	86	9	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	87	9	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	88	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	89	9	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	90	9	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	91	10	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	92	10	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	93	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	94	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	95	10	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	96	10	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	97	10	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	98	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

0

C	99	10	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	100	10	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	101	11	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	102	11	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	103	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	104	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	105	11	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	106	11	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	107	11	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	108	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	109	11	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	110	11	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	111	12	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	112	12	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	113	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	114	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	115	12	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	116	12	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	117	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	118	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	119	12	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	120	12	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	121	13	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	122	13	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	123	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	124	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	125	13	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	126	13	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

C	127	13	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	128	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	129	13	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	130	13	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	131	14	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	132	14	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	133	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	134	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	135	14	36	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	136	14	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	137	14	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	138	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	139	14	25	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	140	14	37	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	141	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	142	15	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	143	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	144	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	145	15	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	146	15	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	147	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	148	16	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	149	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	150	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	151	16	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	152	16	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	153	17	52	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
C	154	17	39	47709	İş Yeri	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

Proje bünyesinde 325 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde değerlendirme tarihi itibarıyla bulunan bağımsız bölümlere ait arsa payları toplamı 43827/47709'dur. Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin toplam hissesine düşen arsa alanı ise $43827/47709 \times 47.709 \text{ m}^2 = 43.827 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

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

Beyanlar Bölümü (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterektir):

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

Rehinler Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

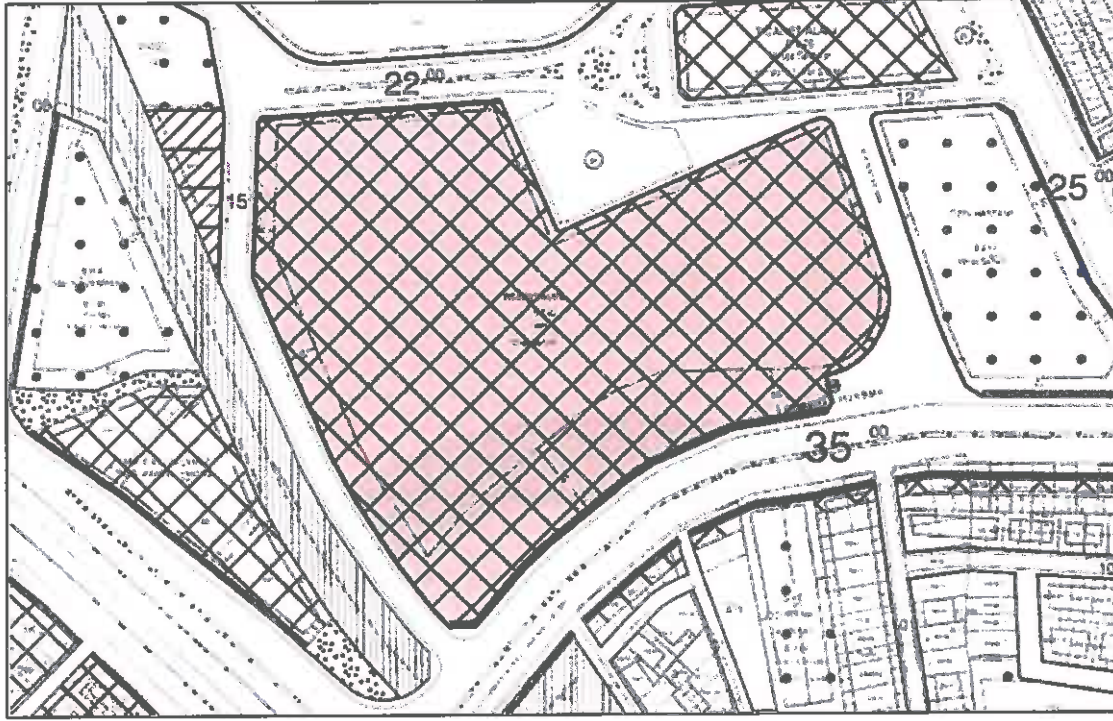
4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Merkezefendi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 30.10.2019 tarih ve 3041 sayılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu 6226 ada 1 parsel 20.07.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sümer-Sevindik (V. Etap) Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Parselin terki bulunmamaktadır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Hmax:** Serbest
- **Emsal (E):** 1,60
- **Çekme mesafeleri:** Ön Bahçe: 5 m - 10 m - 15 m - 25 m - 40 m
- Valilik Makamının 22.08.2016 tarih ve 846 sayılı oluru ile oluşturulan sığınak komisyonu raporu doğrultusunda, halkın ihtiyacı için genel sığınak olabilecek yerlerdendir.
- Genel sığınak olarak tespit edilen yerlerde plan değişikliği ve proje tadilatı gibi yapının sığınak olarak belirlenen bölümlerini etkileyen bir değişiklik yapılması halinde, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.
- Ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında, 9,50 m ve daha dar yollara cepheli parsellerin zemin katları, istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın konut alanı olarak kullanılabilir. Ancak otopark ihtiyacı zemin katın ticaret olduğu varsayılarak hesaplanmalıdır. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- Plan ve plan hükümlerinde açıkça belirtilen bir hüküm yoksa ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın üst katlar konut alanı olarak kullanılabilir. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- Plan ve plan notlarında bina kütlesi / yapı nizamı / TAKS ve emsalden hiçbiri tanımlanmayan ticaret alanlarında yer alan parsellerin mevcut encümençe onaylanmış birkaç parselden oluşan kütlelerin boyu 30 metre üstünde ise bitişik bitişik nizam, 30 m ve altında ise ayrıık nizamdır. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)

- Bir kaç dar parseli mütalaa ederek, daha uygun çözüm yolları bulmak kaydıyla ikili, üçlü veya dördü blok yapılması gereken yerlerde bina kitleleri teşkil etmeye belediye encümeni yetkilidir. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)
- KAKS (Emsal): 1,60
- Hmax: Serbest
- Blok boyları ve yapıların iç yükseklikleri serbesttir.
- Bahçe çekme mesafelerinde site güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.
- Arsa sınırından 5 m'ye kadar zemin kat altında bodrum açılabilir.
- Otopark ve yaya yollarının zemini altında yapılar arasında otopark bağlantısı ve otoparklar düzenlenebilir.
- Açık otoparklara ait 6 m²'yi geçmeyen PVC, alüminyum, ahşap vb. malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. (06.06.2007 T. ve 288 S.B.M.K.)
- 2009 yılının Temmuz ayından itibaren yapılan ve yapılacak olan yol genişlemeleri ile ilgili plan değişikliklerinden etkilenen parsellerde; mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde yola terk ve / veya ihdas işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemez. (10.11.2009 T. ve 853 S.B.M.K.)
- Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına "Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak işlenmesi şarttır. (07.01.2010 T. ve 66 S.B.M.K.)
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 17. Maddesinde belirlenen bina cephe şartlarında % 10 esneklik sağlanacaktır. Söz konusu esneklik şartı tevhit - ifraz sonucu ve / veya 18. Madde uygulaması oluşturulacak yeni parseller için geçerli değildir. (BM'nin 08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. ile)
- 10.02.2010 tarih ve 132 sayılı Belediye Meclis Kararıyla; "kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökülüp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar durumunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabii alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanılacaktır" Kararı alınmıştır.
- Ticaret alanında ön bahçe mesafesinde Sümerbank tesislerini simgeleyen anıt, meydan ve sergi alanları yapılabilir.
- Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



4.1.4 Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ayrıca Migros Ticaret Anonim Şirketi tarafından kiralanarak hipermarket olarak kullanılan kısım için tapu sicilinde işlenmiştir. Taşınmazın alım satımına bir engel teşkil etmemektedir.

Rehinler bölümünde bulunan ipoteğim açıklaması;

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den temin edilen 20.12.2019 tarihli ipotek açıklaması aşağıda belirtilmiştir.

Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada, 1 parsel üzerindeki "4 Bloklu Natamam Bina ve Arsası" niteliğindeki Ana gayrimenkul bünyesindeki A Blok'u oluşturan alışveriş merkezi nitelikli 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan "Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 35.000.000,-TL tutarındaki 03.05.2013 tarih ve 15758 yevmiye no'lu ipotek", Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. madde kapsamında, yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek tesis edilebilmesi hükmüne uygun olarak, Sümerpark AVM Projesi Finansmanı için yatırım amaçlı kullanılan kredinin ipoteğidir.

Ayrıca Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 19.11.2019 tarih ve ZD-1254/4316 sayılı yazısına göre ilgili ipotek Sümerpark AVM projesine ilişkin kullanmış olduğu yatırım kredisinin kısmi refinansmanını teminine yöneliktir.

GYO portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredilerin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısı)

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

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

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

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

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

4.3.2 Belediye İncelemesi

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

4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi

Yapılan incelemelerde parselin son üç yıl içerisinde hukuki durumlarında herhangi bir değişik olmadığı öğrenilmiştir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

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

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

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

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

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

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

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

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

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 blokta yer alan taşınmazların yapı Denetim İşleri de "Sırapapılar Mahallesi, Saltak Caddesi, No:57/4 Merkezefendi / DENİZLİ" adresindeki Yönet Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilecek olup henüz C Blok inşaatı başlamamıştır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

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

4.10 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

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

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

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

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

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



5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1 Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

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

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

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

5.2.2 Avm Hakkında 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
İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
KAT ADEDİ	: 4 (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 107.794,06 m ² (*)
TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN	: 35.836,65 m ²
TESİSİN DURUMU	: Faal olarak kullanılmaktadır.
DOLULUK ORANI	: % 62
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut (3 adet)
PARATONER	: Mevcut (3 adet yakalama uçlu)
SU DEPOSU	: 500 ton kapasiteli 1 adet betonarme su deposu
HİDROFOR	: Mevcut (1 adet)
TRAFO	: Mevcut (5 adet)
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA - SOĞUTMA TESİSATI	: 1 adet Eransan marka 1200 KW kapasiteli sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı, 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları ile alarm sistemi
ASANSÖR ve YÜRÜYEN MERDİVEN	: 7 adet asansör (3 adet müşteri – 4 adet yük asansörü) 8 adet yürüyen merdiven 6 adet yürüyen bant
SU	: Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	: Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi, elektrikli, dizel ve joker yangın pompaları ve yangın tüpleri

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

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

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

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

- o Katlar bazında kiralanabilir alanlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

- o AVM dolaşım alanları sokak / açık hava konseptinde tasarlanmış olup üzeri çelik halat / direk destekli brandalar ile kısmen kapatılmıştır.
- o AVM bünyesinde 64 adet depo, 112 adet işyeri, 1 trafo, 1 fırın, 1 pastane, 1 hipermarket ve 1 adet yapı market bulunmaktadır.
- o Toplam kiralanabilir alanı **35.836,65** m² olup kiralanmış olan alan ise 22.274 m²'dir.
- o Müşteriden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralanabilir alan (m²) üzerinden % 62'dir.
- o 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.
- o Binanın mağaza koridor bölümlerinde zeminler kısmen mermer, kısmen taş kaplıdır. Duvarlar yer yer dekoratif kaplama elemanları ile kaplı olup akrilik dış cephe boyalıdır.
- o Bina içerisinde demir üzeri ahşap kaplama küpeştelere mevcuttur. Mağaza katları arasında yürüyen merdiven ve yürüyen bant sistemleri bulunmaktadır.
- o Otopark bölümlerinde zeminler helikopter beton, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır.
- o Binanın dış cephe doğramaları alüminyum veya camekan, iç kapıları ve pencereleri camekan veya alüminyum imalattır.
- o Mağazaların iç mekan dekorasyonları kiracı firmaların marka konseptleri doğrultusunda kiracı firma tarafından yapılmaktadır.
- o Taşınmazın ana kiracıları arasında Çetinkaya, FLO, Migros, Ebebek, Damat, Tekzen, HD İskender, Burgerking, Penti ve Damat bulunmaktadır.

5.2.3 Skycity (B Blok) Hakkında Genel Bilgiler

TOPLAM İNŞAAT ALANI : 15.427,85 m²

PERA GYO A.Ş.'NE AİT

SATILABİLİR ALAN : 4.664,71 m² (*)

ELEKTRİK : Şebeke

TRAFO : Mevcut

SU : Şebeke

DOĞALGAZ : Mevcut

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

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

(*) Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki 34 adet bağımsız bölümün toplam satış brüt alanıdır.

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

BULUNDUĞU KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	KAPALI ALAN (m ²)	GENEL BRÜT TOPLAM (m ²)
2. Bodrum Kat	1	İşyeri	126,63	136,18	190,65
2. Bodrum Kat	2	İşyeri	57,34	61,06	85,48
1. Bodrum Kat	4	Ticari Depo	24,82	27,9	39,06
1. Bodrum Kat	5	Ticari Depo	39,26	43,48	60,87
1. Bodrum Kat	6	İşyeri	128,71	139,33	195,06
1. Bodrum Kat	7	İşyeri	74,06	78	109,2
1. Bodrum Kat	8	İşyeri	127,04	137,67	192,74
Zemin Kat	9	İşyeri	127,28	135,77	190,08
Zemin Kat	10	İşyeri	349,88	374,62	524,47
1. Kat	11	İşyeri	88,43	97,06	135,88
1. Kat	12	İşyeri	74,18	78	109,2
1. Kat	13	İşyeri	123,07	134,3	188,02
1. Kat	14	İşyeri	217,45	234,48	328,27

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

3. Kat	24	İşyeri	36,42	39	54,6
3. Kat	26	İşyeri	87,29	93,88	131,12
3. Kat	27	İşyeri	87,29	93,66	130,75
4. Kat	35	İşyeri	64,23	68,02	95,23
6. Kat	55	İşyeri	64,23	68,02	95,23
6. Kat	57	İşyeri	67,94	71,88	100,48
9. Kat	87	İşyeri	67,94	71,88	100,48
11. Kat	103	İşyeri	36,42	39	54,6
11. Kat	104	İşyeri	36,47	39	54,6
11. Kat	108	İşyeri	36,47	39	54,6
11. Kat	109	İşyeri	36,42	39	54,6
11. Kat	110	İşyeri	67,98	71,77	100,63
12. Kat	111	İşyeri	71,17	76,72	107,41
12. Kat	112	İşyeri	64,3	68,02	95,23
12. Kat	113	İşyeri	36,42	39	54,6
12. Kat	114	İşyeri	36,47	39	54,6
16. Kat	145	İşyeri	155,33	163,01	228,21
16. Kat	146	İşyeri	148,02	155,83	217,84
17. Kat	149	İşyeri	114,2	123,11	172,35
17. Kat	150	İşyeri	74,17	78	109,2
17. Kat	151	İşyeri	166,91	178,12	249,37
TOPLAM			3.114,24	3.332,77	4.664,71

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

5.2.4 Halihazırda İnşa Edilmemiş C Blok Hakkında Genel Bilgiler

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

o Değerleme tarihi itibarıyla C Blok inşa edilmemiştir.

KAT	B. NO	NİTELİĞİ	NET ALAN (m ²)	KAPALI ALAN (m ²)	GENEL BRÜT TOPLAM (m ²)
2. Bodrum Kat	1	İşyeri	126.63	136.18	165.16
2. Bodrum Kat	2	İşyeri	57.34	61.06	90.04
2. Bodrum Kat	3	İşyeri	86.42	92.73	121.71
1. Bodrum Kat	4	Ticari Depo	24.82	27.9	56.88
1. Bodrum Kat	5	Ticari Depo	39.26	43.95	72.93
1. Bodrum Kat	6	İşyeri	128.71	138.58	167.56
1. Bodrum Kat	7	İşyeri	74.06	78	106.98
1. Bodrum Kat	8	İşyeri	127.04	137.45	166.43
Zemin Kat	9	İşyeri	127.28	135.44	164.42
Zemin Kat	10	İşyeri	349.88	374.62	403.60
1. Kat	11	İşyeri	88.43	96.71	125.69
1. Kat	12	İşyeri	74.18	78	106.98
1. Kat	13	İşyeri	123.07	134.08	163.06
1. Kat	14	İşyeri	218.31	234.71	263.69
2. Kat	15	İşyeri	87.34	93.39	122.37
2. Kat	16	İşyeri	36.42	39	67.98
2. Kat	17	İşyeri	36.47	39	67.98
2. Kat	18	İşyeri	87.29	93.66	122.64
2. Kat	19	İşyeri	87.29	93.88	122.86
2. Kat	20	İşyeri	36.47	39	67.98
2. Kat	21	İşyeri	36.42	39	67.98
2. Kat	22	İşyeri	37.34	94.03	123.01
3. Kat	23	İşyeri	87.34	93.39	122.37
3. Kat	24	İşyeri	36.42	39	67.98
3. Kat	25	İşyeri	36.47	39	67.98
3. Kat	26	İşyeri	87.29	93.66	122.64
3. Kat	27	İşyeri	87.29	93.88	122.86
3. Kat	28	İşyeri	36.47	39	67.98
3. Kat	29	İşyeri	36.42	39	67.98
3. Kat	30	İşyeri	37.34	94.03	123.01
4. Kat	31	İşyeri	71.17	76.58	105.56
4. Kat	32	İşyeri	64.3	68.02	97.00
4. Kat	33	İşyeri	36.42	39	67.98
4. Kat	34	İşyeri	36.47	39	67.98
4. Kat	35	İşyeri	64.23	68.02	97.00
4. Kat	36	İşyeri	71.17	76.52	105.50
4. Kat	37	İşyeri	67.94	71.88	100.86
4. Kat	38	İşyeri	36.47	39	67.98
4. Kat	39	İşyeri	36.42	39	67.98
4. Kat	40	İşyeri	67.98	71.91	100.89
5. Kat	41	İşyeri	71.17	76.58	105.56
5. Kat	42	İşyeri	64.3	68.02	97.00
5. Kat	43	İşyeri	36.42	39	67.98

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

5. Kat	44	İşyeri	36.47	39	67.98
5. Kat	45	İşyeri	64.23	68.02	97.00
5. Kat	46	İşyeri	71.17	76.52	105.50
5. Kat	47	İşyeri	67.94	71.88	100.86
5. Kat	48	İşyeri	36.47	39	67.98
5. Kat	49	İşyeri	36.42	39	67.98
5. Kat	50	İşyeri	67.98	71.91	100.89
6. Kat	51	İşyeri	71.17	76.58	105.56
6. Kat	52	İşyeri	64.3	68.02	97.00
6. Kat	53	İşyeri	36.42	39	67.98
6. Kat	54	İşyeri	36.47	39	67.98
6. Kat	55	İşyeri	64.23	68.02	97.00
6. Kat	56	İşyeri	71.17	76.52	105.50
6. Kat	57	İşyeri	67.94	71.88	100.86
6. Kat	58	İşyeri	36.47	39	67.98
6. Kat	59	İşyeri	36.42	39	67.98
6. Kat	60	İşyeri	67.98	71.91	100.89
7. Kat	61	İşyeri	71.17	76.58	105.56
7. Kat	62	İşyeri	64.3	68.02	97.00
7. Kat	63	İşyeri	36.42	39	67.98
7. Kat	64	İşyeri	36.47	39	67.98
7. Kat	65	İşyeri	64.23	68.02	97.00
7. Kat	66	İşyeri	71.17	76.52	105.50
7. Kat	67	İşyeri	67.94	71.88	100.86
7. Kat	68	İşyeri	36.47	39	67.98
7. Kat	69	İşyeri	36.42	39	67.98
7. Kat	70	İşyeri	67.98	71.91	100.89
8. Kat	71	İşyeri	71.17	76.58	105.56
8. Kat	72	İşyeri	64.3	68.02	97.00
8. Kat	73	İşyeri	36.42	39	67.98
8. Kat	74	İşyeri	36.47	39	67.98
8. Kat	75	İşyeri	64.23	68.02	97.00
8. Kat	76	İşyeri	71.17	76.52	105.50
8. Kat	77	İşyeri	67.94	71.88	100.86
8. Kat	78	İşyeri	36.47	39	67.98
8. Kat	79	İşyeri	36.42	39	67.98
8. Kat	80	İşyeri	67.98	71.91	100.89
9. Kat	81	İşyeri	71.17	76.58	105.56
9. Kat	82	İşyeri	64.3	68.02	97.00
9. Kat	83	İşyeri	36.42	39	67.98
9. Kat	84	İşyeri	36.47	39	67.98
9. Kat	85	İşyeri	64.23	68.02	97.00
9. Kat	86	İşyeri	71.17	76.52	105.50
9. Kat	87	İşyeri	67.94	71.88	100.86
9. Kat	88	İşyeri	36.47	39	67.98

9. Kat	89	İşyeri	36.42	39	67.98
9. Kat	90	İşyeri	67.98	71.91	100.89
10. Kat	91	İşyeri	71.17	76.58	105.56
10. Kat	92	İşyeri	64.3	68.02	97.00
10. Kat	93	İşyeri	36.42	39	67.98
10. Kat	94	İşyeri	36.47	39	67.98
10. Kat	95	İşyeri	64.23	68.02	97.00
10. Kat	96	İşyeri	71.17	76.52	105.50
10. Kat	97	İşyeri	67.94	71.88	100.86
10. Kat	98	İşyeri	36.47	39	67.98
10. Kat	99	İşyeri	36.42	39	67.98
10. Kat	100	İşyeri	67.98	71.91	100.89
11. Kat	101	İşyeri	71.17	76.58	105.56
11. Kat	102	İşyeri	64.3	68.02	97.00
11. Kat	103	İşyeri	36.42	39	67.98
11. Kat	104	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	105	İşyeri	64.23	68.02	97.00
11. Kat	106	İşyeri	71.17	76.52	105.50
11. Kat	107	İşyeri	67.94	71.88	100.86
11. Kat	108	İşyeri	36.47	39	67.98
11. Kat	109	İşyeri	36.42	39	67.98
11. Kat	110	İşyeri	67.98	71.91	100.89
12. Kat	111	İşyeri	71.17	76.58	105.56
12. Kat	112	İşyeri	64.3	68.02	97.00
12. Kat	113	İşyeri	36.42	39	67.98
12. Kat	114	İşyeri	36.47	39	67.98
12. Kat	115	İşyeri	64.23	68.02	97.00
12. Kat	116	İşyeri	71.17	76.52	105.50
12. Kat	117	İşyeri	67.94	71.88	100.86
12. Kat	118	İşyeri	36.47	39	67.98
12. Kat	119	İşyeri	36.42	39	67.98
12. Kat	120	İşyeri	67.98	71.91	100.89
13. Kat	121	İşyeri	71.17	76.58	105.56
13. Kat	122	İşyeri	64.3	68.02	97.00
13. Kat	123	İşyeri	36.42	39	67.98
13. Kat	124	İşyeri	36.47	39	67.98
13. Kat	125	İşyeri	64.23	68.02	97.00
13. Kat	126	İşyeri	71.17	76.52	105.50
13. Kat	127	İşyeri	67.94	71.88	100.86
13. Kat	128	İşyeri	36.47	39	67.98
13. Kat	129	İşyeri	36.42	39	67.98
13. Kat	130	İşyeri	67.98	71.91	100.89
14. Kat	131	İşyeri	71.17	76.58	105.56
14. Kat	132	İşyeri	64.3	68.02	97.00
14. Kat	133	İşyeri	36.42	39	67.98

14. Kat	134	İşyeri	36.47	39	67.98
14. Kat	135	İşyeri	64.23	68.02	97.00
14. Kat	136	İşyeri	71.17	76.52	105.50
14. Kat	137	İşyeri	67.94	71.88	100.86
14. Kat	138	İşyeri	36.47	39	67.98
14. Kat	139	İşyeri	36.42	39	67.98
14. Kat	140	İşyeri	67.98	71.91	100.89
15. Kat	141	İşyeri	105.66	111.26	140.24
15. Kat	142	İşyeri	74.22	78	106.98
15. Kat	143	İşyeri	105.66	111.56	140.54
15. Kat	144	İşyeri	105.66	111.76	140.74
15. Kat	145	İşyeri	74.22	78	106.98
15. Kat	146	İşyeri	105.66	112.02	141.00
16. Kat	147	İşyeri	105.66	111.26	140.24
16. Kat	148	İşyeri	74.22	78	106.98
16. Kat	149	İşyeri	105.66	111.56	140.54
16. Kat	150	İşyeri	105.66	111.76	140.74
16. Kat	151	İşyeri	74.22	78	106.98
16. Kat	152	İşyeri	105.66	112.02	141.00
17. Kat	153	İşyeri	105.66	111.26	140.24
17. Kat	154	İşyeri	74.22	78	106.98
17. Kat	155	İşyeri	105.66	111.56	140.54
17. Kat	156	İşyeri	105.66	111.76	140.74
17. Kat	157	İşyeri	74.22	78	106.98
17. Kat	158	İşyeri	105.66	112.02	141.00
18. Kat	159	İşyeri	105.66	111.26	140.24
18. Kat	160	İşyeri	74.22	78	106.98
18. Kat	161	İşyeri	105.66	111.56	140.54
18. Kat	162	İşyeri	105.66	111.76	140.74
18. Kat	163	İşyeri	74.22	78	106.98
18. Kat	164	İşyeri	105.66	112.02	141.00
19. Kat	165	İşyeri	105.66	111.26	140.24
19. Kat	166	İşyeri	74.22	78	106.98
19. Kat	167	İşyeri	105.66	111.56	140.54
19. Kat	168	İşyeri	105.66	111.76	140.74
19. Kat	169	İşyeri	74.22	78	106.98
19. Kat	170	İşyeri	105.66	112.02	141.00
20. Kat	171	İşyeri	114.2	123.11	152.09
20. Kat	172	İşyeri	74.17	78	106.98
20. Kat	173	İşyeri	166.91	178.12	207.10
Çatı Arası	-	-	-	-	-
TOPLAM			11824.46	12701.79	17716.00

5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

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

5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

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

5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Ancak C blok için 01.08.2017 yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu bloğun henüz inşaatına başlanılmamış olup 5 sene içerisinde inşaatı tamamlanmaz ise tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir.

5.6 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla A blok AVm olarak B blokta yer alan taşınmazlar ofis olarak kullanılmaktadırlar. Yerinde henüz C bloğun inşaatı başlamamıştır.

6. BÖLÜM

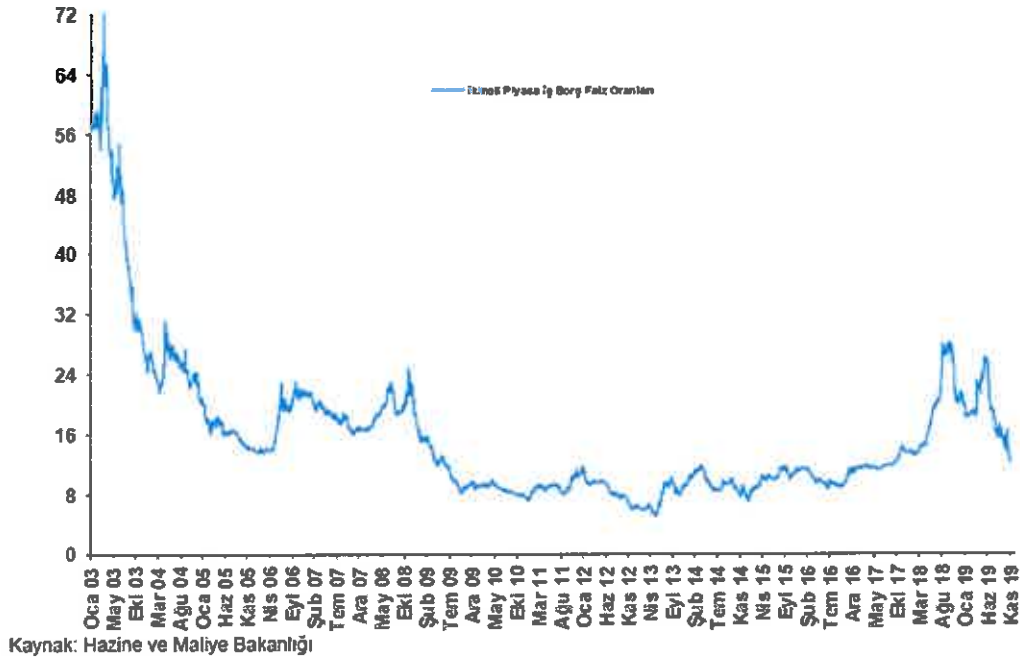
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

2001 krizi sırasında hazine % 140’lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED’in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz’da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75’e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5’ların üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 14 bandına gerilemiştir.

Faiz Oranı (%)



6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 0,9 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla % 11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 3,8, sanayi sektörü % 1,6 arttı ve inşaat sektörü % 7,8 azalmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 artmıştır.

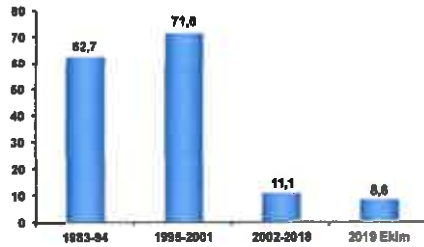
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

GSYH						
Yılı	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)	
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4	
	II	890 436	205 827	173,3	5,6	
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3	
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8	
2019	I ^(r)	922 029	171 729	154,9	-2,3	
	II ^(r)	1 023 855	174 506	170,6	-1,6	
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9	

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

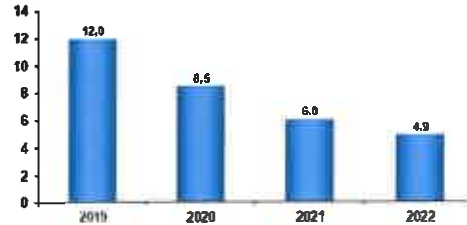
Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

2019-2022 Enflasyon Tahminleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019-2022 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2019.

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre % 0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre % 15,87 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında % 0,59, haberleşmede % 0,39, konutta % 0,36 ve ulaştırmada % 0,33 artış gerçekleşmiştir. Ana harcama grupları itibarıyla 2019 yılı Kasım ayında endekste düşüş gösteren bir diğer grup ise % 0,15 ile lokanta ve oteller olmuştur.

TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre eğitim % 14,35 çeşitli mal ve hizmetler % 14,03, sağlık % 13,85 ve lokanta ve oteller % 13,07 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

**Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2019
[2003=100]**

	(%)	
	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,87	15,63

Kaynak: TÜİK

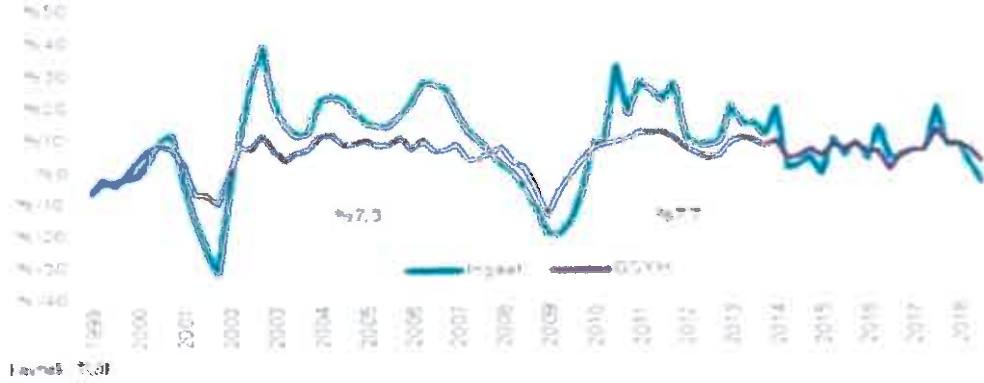
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

İnşaat sektöründe yaşanan sorunlar nedeniyle büyüme yılın ikinci çeyrek döneminde önemli ölçüde yavaşlamış ve % 1,0 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise tersine dönmüş ve inşaat sektörü % 5,3 küçülmüştür. Yılın ilk ve ikinci çeyreğinde büyümeler % 6,7 ve 1,0 olarak revize edilmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektörü % 0,8 büyümüştür. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise inşaat sektörü % 9,7 büyümüştür. Yılın son çeyreğinde de küçülmenin devam ettiği ve inşaat sektörünün 2018 yılını % 8,7 daralama ile kapatmıştır.

2019 yılı ilk çeyreğinde GSYH'daki 2,4 oranında daralmaya karşılık inşaat sektörümüz 9,3 oranında negatif performans göstermiştir. İkinci çeyrekte ise genel ekonomideki genel ekonomideki %1,5 daralmaya karşılık inşaat sektörü 12,7 oranında küçülmüştür. Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2019 yılının ilk çeyreğinde inşaat harcamaları %16 oranında azalmıştır.

Yıllık büyüme hızları



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2019 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 57,1, yüzölçümü % 58, değeri % 48,9, daire sayısı % 63,8 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 45,5 milyon m² iken; bunun 20,3 milyon m²'si konut, 17,1 milyon m²'si konut dışı ve 8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 26,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 5,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 33,2 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 11,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 179 bin 766 dairenin 155 bin 469'u özel sektör, 21 bin 985'i devlet sektörü ve 2 bin 312'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 33.538 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 9.702 adet ile Konya ve 7.768 adet ile Ankara illeri izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Karabük, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	2019	2018
Bina sayısı	33 684	78 567	132 848	-57,1	-40,9
Yüzölçümü (m ²)	45 462 953	108 131 393	240 377 041	-58,0	-55,0
Değer (TL)	73 076 653 018	142 932 303 742	257 971 463 093	-48,9	-44,6
Daire sayısı	179 766	497 146	1 199 028	-63,8	-58,5

(1) Yayı için istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 0,59 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 4,02 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,41, işçilik endeksi % 0,97 düşmüştür. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 3,43 düştü, işçilik endeksi % 24,63 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 0,73 düştü, bir önceki yılın aynı ayına göre % 5,53 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 0,61, işçilik endeksi % 1,00 düştü. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 1,78 düştü, işçilik endeksi % 24,93 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2019
[2015=100]

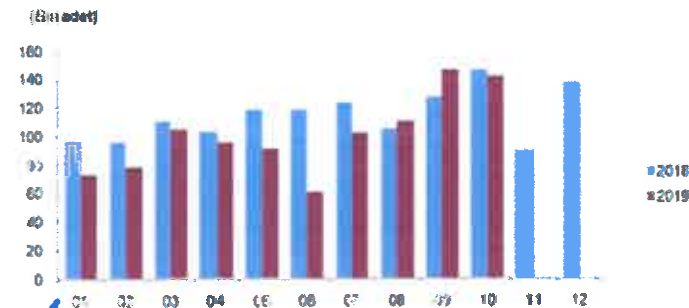
Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	190,23	-0,59	4,02
	Malzeme	183,67	-0,41	-3,43
	İşçilik	205,99	-0,97	24,63
Bina inşaatı	Toplam	190,57	-0,73	5,53
	Malzeme	183,95	-0,61	-1,78
	İşçilik	206,04	-1,00	24,93
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	189,10	-0,08	-0,73
	Malzeme	182,74	0,25	-8,44
	İşçilik	209,81	-0,84	23,55

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 – 2018 yılları itibariyle konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmiştir. 2019 yılında ise konut faiz oranları kampanyalar sayesinde düşmüş ve kullanım oranları artmaya başlamıştır.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 2,5 oranında azalarak 142.810 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 24.451 konut satışı ve % 17,1 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.978 konut satışı ve % 9,8 pay ile Ankara, 9.012 konut satışı ve % 6,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 93 konut ile Bayburt’tur.

Konut satış sayıları, 2018-2019



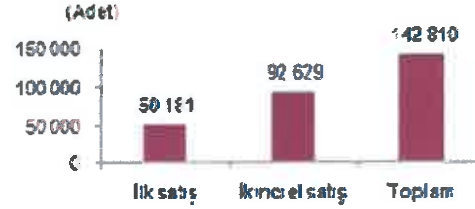
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 525,1 oranında artış göstererek 50.411 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 35,3 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.408 konut satışı ve % 16,7 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 54,3 ile Artvin'dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 33,3 oranında azalarak 92.399 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.043 konut satışı ve % 17,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 65,6 oldu. Ankara 7.875 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almaktadır. Ankara'yı 5.344 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 10 konut ile Hakkari'dir.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 32,9 azalarak 50.181 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 35,1 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 8.988 konut satışı ve % 17,9 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.683 konut satışı ile Ankara ve 2.967 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 0,59 oranında artarak 113,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 9,57 oranında azalış göstermiştir.

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul'da % 1,21 oranında azalış Ankara ve İzmir'de sırasıyla % 1,05 ve 0,59 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul % 3,41 azalış, Ankara ve İzmir'de sırasında % 3,78 ve 2,15 oranında artış göstermiştir.

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,

Fırsatlar:

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

6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. 2018 yılının özellikle ikinci yarısından sonra özellikle faiz ve dövizdeki artış ve enflasyondaki yüksek seyretme eğilimi nedeniyle gayrimenkule olan ilgi azalmış sadece bölgesel bazda ve yapılan kampanyalar neticesinde lokal olarak gayrimenkule ilgi olmuştur. 2019 yılının son çeyreğinde de gayrimenkule olan ilginin az olacağı ancak çeşitli kampanyalar ve desteklerle bölgesel ve lokal proje bazlı gayrimenkule olan talebin olacağı öngörülmektedir.

6.2 Bölge Analizi

Denizli İli

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

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

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

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

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

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

2018 yılı nüfusu 1.027.782 kişidir.

Merkezefendi İlçesi

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

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

2018 yılı nüfusu 302.213 kişidir.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

6.4 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

6. bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin arttığı, konut satışlarının bir önceki yıla göre azaldığı ve yavaşladığı ve inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ancak son aylarda düşen gösterge faiz (konut faizlerinin düşmesi ile) ve düşen enflasyon oranı ile konut satışlarına da talebin arttığı görülmektedir. Hazine Bakanlığı'nın ileriye yönelik yaptığı projeksiyonlarda da enflasyon oranlarının ve faizlerin düşüş eğiliminde olacağı görülmektedir. Bu bilgilerin ışığında rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüldüğü üzere istenen ve gerçekleşen satış / kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul fiyatlarının bir önceki yıla göre değerlerin aynı mertebelerde olduğu görülmüştür. Lokasyon ve gayrimenkul bazında az da olsa azalış olan yerlerde görülmüştür. Rapora konu projenin bünyesinde yer alan A blok (AVM) uzun süredir efektif işletilmediği ve bölgede çok ilgi görmediği için bölge ortalamalarının çok altında kira ve doluluk oranları ile çalışmaktadır. Bu durum da değerlendirilerek dikkate alınmıştır. Değerlemede ayrıca "gayrimenkullerin değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1 Değerleme Yöntemleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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

alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

8.1 Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

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

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

Yöntemin uygulanması

Taşınmazın değerlemesinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Arsanın değeri

II - Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

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

I - ARSANIN DEĞERİ

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

8.1.1 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

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

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

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

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

8.1.2 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynakları

Rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek yakın bölgedeki benzer nitelikte olan satılık arsaların güncel bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bölgedeki Satılık Arsa Emsalleri



1. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan, Emsal (E): 2,40 yapılaşma şartları ile ticari imarlı olduğu belirtilen, 1.038 m² yüzölçümüne sahip köşe konumlu arsanın 3.750.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. İlgili belediyenin e-imar servisinde yapılan sorgulamada parselin ve yol üzerindeki tüm parsellerin Emsal (E): 2,40 yapılaşma şartlarına haiz olduğu görülmüştür. Emsalin konum ve imar şartları bakımından şerefyesi değerlemeye konu taşınmazların arsasına kıyasla daha iyi / yüksektir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefyesi yüksektir. Parselin uzun süredir satılık olduğu bilinmekte olup 1 yıl kadar önce 3.300.000,-TL talep edildiği bilinmektedir. (Merkez Efendi - Sümer Mh - 4319 ada - 5 parsel) (m² birim satış değeri ~ 3.610,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (536) 442 21 11
2. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan, Emsal (E): 2,40 yapılaşma şartları ile ticari (tercihli) imarlı olduğu belirtilen, 600 m² yüzölçümüne sahip arsanın 2.100.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin konum ve imar şartları bakımından şerefyesi değerlemeye konu taşınmazların arsasına kıyasla daha iyi / yüksektir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefyesi yüksektir. Ada parsel bilgisi verilmemiş olup Üçgen kavşak Akbank'ın 50 metre yakınında olduğu belirtilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 3.500,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 737 71 98

3. Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan, Emsal (E): 2,40 yapılaşma şartları ile ticari (tercihli) imarlı olduğu belirtilen, 1.600 m² yüzölçümüne sahip arsanın 6.500.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin konum ve imar şartları bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmazların arsasına kıyasla daha iyi / yüksektir. Ayrıca alansal bazda değerlemeye konu taşınmaza kıyasla küçük olup m² birim bazında şerefiyesi yüksektir. Ada parsel bilgisi verilmemiş olup Ankara Bulvarı üzerinde yer aldığı belirtilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 4.060,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (554) 581 82 13
4. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, Emsal (E): 1,50 ve H: 12,50 m yapılaşma şartları ile konut imarlı olduğu belirtilen, 714 m² yüzölçümüne sahip sokak cepheli arsanın 850.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 1 yıl kadar önce talep edilen değer 825.000,-TL olduğu bilinmektedir. Emsalin konum, yapılaşma şartları e imar fonksiyonu bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmazların arsasına kıyasla düşüktür. Parselin uzun süredir (min. 2 yıl) satılık olduğu bilinmektedir. (611 ada 143 parsel)
(m² birim satış değeri ~ 1.190,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 237 73 75
5. Taşınmazlarla aynı bölgede İzmir (700 m) ve Ankara Bulvarı'na (150 m) yakın mesafede konumlu, "Emsal (E): 1.50" yapılaşma şartları ile konut+ticari imarlı olduğu belirtilen, 1.050 m² yüzölçümüne sahip arsanın 2.100.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Ada parsel bilgisi alınamamış olup imar durumu emlak yetkilisi tarafından teyit edilmiştir. Emsalin imar şartları bakımından şerefiyesi değerlemeye konu taşınmazların arsasına kıyasla kısmen daha kötü / düşük, konum itibariyle şerefiyesi kısmen daha yüksektir. Talep edilen değer bölge fiyatlarına göre yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın uzun süredir (min. 1 yıl) satılık olduğu bilinmektedir.
(m² birim satış değeri 2.000,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 484 51 55

Satılık-Kiralık İş Yeri / Dükkan Emsalleri



1. Taşınmazlara yakın mesafede, İzmir Bulvarı üzerinde konumlu 10-15 yaşlarındaki müstakil ticari binanın zemin katında yer alan, 184 m² alanlı dükkanın aylık 4.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin konum, reklam kabiliyeti ve cephe görünürlüğü bakımından şerefiyesi konu taşınmazlara kıyasla daha iyi / yüksek olup nitelik ve yaş itibariyle şerefiyesi daha kötü / düşüktür. (m² birim kira değeri ~ 24,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 557 02 80
2. Taşınmazlara yakın mesafede, Çal Caddesi ile bağlantılı sokak üzerinde konumlu apartman tarzı yeni binanın bodrum ve zemin katlarında yer alan, her katı 170 m² olmak üzere toplam 340 m² alanlı olduğu belirtilen dükkanın aylık 2.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin nitelik ve konum itibariyle şerefiyesi konu taşınmazlara kıyasla çok daha kötü / düşüktür. (Uzman Görüşü: Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.) (m² birim kira değeri ~ 12,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (507) 079 80 47
3. Taşınmazlara yakın mesafede, Çal Caddesi ile bağlantılı sokak üzerinde konumlu apartman tarzı yeni binanın bodrum(170m²), zemin(180m²) ve asma(150m²) katlarında yer alan toplam 500 m² alanlı olduğu belirtilen dükkanın aylık 5.000,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin nitelik ve konum itibariyle şerefiyesi konu taşınmazlara kıyasla daha kötü / düşüktür. (Uzman Görüşü: Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.) (m² birim kira değeri ~ 17,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (552) 318 00 49
4. Taşınmazlara yakın mesafede, İzmir Bulvarı üzerinde konumlu 10 yaşlarındaki ticari nitelikli binanın bodrum(150m²), zemin(120m²) ve asma(33m²) katlarında yer alan toplam 303 m² alanlı olduğu belirtilen dükkanın aylık 4.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin nitelik itibariyle şerefiyesi konu taşınmazlara kıyasla daha kötü / düşük olup konum itibariyle şerefiyesi yüksektir. (Uzman Görüşü: Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.)
(m² birim kira değeri ~ 26,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 550 42 24

Yakın Bölgedeki Satılık Ofis Emsalleri



1. Skycity bünyesinde konumlu, 7. normal katta yer alan, brüt 95 m² alanlı olduğu belirtilen içi yapıli ofisin 339.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. İçi yapıli olup şerefiyesi konu taşınmazlara kıyasla yüksektir. (m² birim satış değeri ~ 3.570,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi : 0 (535) 687 44 54
2. Skycity bünyesinde konumlu, 10. normal kat üzerinde yer alan, brüt 107 m² alanlı olduğu belirtilen natamam ofisin 385.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 3.600,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 831 13 02
3. Skycity bünyesinde konumlu, 6. normal katta yer alan, brüt 107 m² alanlı olduğu belirtilen natamam ofisin 349.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 3.260,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (555) 392 44 77
4. Skycity bünyesinde konumlu, 10. normal katta yer alan, brüt 107 m² alanlı olduğu belirtilen natamam ofisin 345.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri ~ 3.225,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 831 13 02
5. Skycity bünyesinde konumlu, 3. normal katta yer alan, brüt 54 m² alanlı olduğu belirtilen natamam ofisin 189.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 3.500-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 254 51 29
6. Müşteriden temin edilen bilgilere göre aynı proje içerisinde 2019 Temmuz ve Eylül aylarında kullanım alanları 107,09 – 228,21 m² olan 8. ve 16. normal katlarda konumlu olan 3 adet ofisin ortalama 2.690,-TL birim değerden satıldığı öğrenilmiştir.

8.1.3 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsallerin seçimi

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

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

Emsal analizi

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

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Arsa Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kullanım alanı (m ²)	1.038	600,00	1.600,00	714,00	1.050,00
Ortalama m ² birim satış değeri (TL)	3.610	3.500	4.060	1.190	2.000
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	10%	0%
Büyükölçüm düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Fiziksel özellikleri düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu düzeltmesi	0%	0%	0%	10%	5%
Yapılaşma hakkı düzeltmesi	-30%	-30%	-30%	5%	5%
Pazarlık payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-70%	-70%	-70%	-10%	-25%
Ayarlanmış değer (TL)	1.085	1.050	1.220	1.070	1.500
Ortalama emsal değeri (TL)	1.185				

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu taşınmazın arsasının konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak yaklaşık m² birim değeri için **1.185,-TL** takdir edilmiştir.

Ulaşılan sonuç:

BLOKA DI	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	ARSA PAZAR DEĞERİ (TL)
A	35.736	1.185	42.350.000
B	1.560	1.185	1.850.000
C	6.531	1.185	7.740.000
TOPLAM			51.940.000

II- ARSA ÜZERİNDEKİ YATIRIMLARIN MEVCUT DURUMDAKİ İNŞAİ DEĞERİ

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

MEVCUT YAPILARIN DEĞERİ				
YAPININ ADI	YAPI SINIFI	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
A BLOK (AVM)	4/A	107.794,06	1.010 (*)	108.870.000
B BLOK (OFİS)	5/A	4.664,71 (**)	2.010	9.375.000
C BLOK	5/A	17.628,08	-	-
TOPLAM				118.245.000

(*) Her ne kadar A blok (AVM) yapı kullanma izin belgesine göre 5-A yapı sınıfında olsa da yerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 4-A sınıfında inşa edildiği gözlenmiştir. 2019 yılı birim maliyet tablosuna göre m² birim inşaat maliyet bedeli 1.270,- TL'dir. Ancak AVM'nin 2. ve 3. bodrum katları (2 katın toplam inşaat alanı 54.766,1 m²) depo, kapalı otopark ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. Yapının bu kısımları Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2019 yılı inşaa birim maliyet tablolarına göre 3-A sınıfıdır. Yine bu tablolara göre 3-A yapı sınıfındaki yapıların birim maliyet değeri 980,-TL'dir. Taşınmaz 9 yaşında olup bina aşınma oranı % 10'dur. Bu bilgilerden hareketle taşınmazın ortalama birim maliyet değeri; $54.766,1 \text{ m}^2 \times (0,9 \times 980,-\text{TL}) + 53.027,96 \text{ m}^2 \times (0,9 \times 1.270,-\text{TL}) = 108.914.658,5 \text{ TL} / 107.794,06 \text{ m}^2 = (1.010,4 \text{ TL}) \sim 1.010,-\text{TL}$ hesaplanmıştır.

B blok ve C blok (henüz inşa edilmemiş) yapı kullanma izin belgesine ve yapı ruhsatına göre 5-A yapı sınıfında olup 2019 yılı birim maliyet tablosuna göre m² birim inşaat maliyet bedeli 2.010,-TL'dir. B blokun yaklaşık 2 yaşındadır. Bu nedenle amortisman uygulanmamıştır.

(**) B bloğun toplam inşaat alanı 15.427,85 m²'dir. B blokta Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki 34 adet bağımsız bölümün toplam inşaat alanı ise 4.664,71 m²'dir.

III- ÖZET OLARAK TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ

BLOKA DI	PERA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYLARININ PAZAR DEĞERİ (TL)	İNŞAAT MALİYETİNİN DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
A	35.736	42.350.000	108.870.000	151.220.000
B	1.560	1.850.000	9.375.000	11.225.000
C	6.531	7.740.000	-	7.740.000
TOPLAM				170.185.000

9. BÖLÜM

PROJEJİNİN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

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

9.1 A (AVM) BLOĞUN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

A Bloğun bugünkü pazar değerinin tespitinde gelir indirgeme (gelir yaklaşımı) yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca raporumuzun 8.1 bölümü altında A blok'un maliyet yöntemi ile değeri takdir edilmiştir.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde cadde ve sokak üzerinde yer alan dükkanların aylık m² birim kira değerlerinin 12 - 26 TL aralığında oldukları gözlenmiştir.

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

• Kira Gelirlerinin Analizi :

- Bölgede yapılan araştırmalarda cadde / sokak üzerinde konumlu olan dükkanların m² birim kira değerinin ortalama 12 - 26,-TL gibi geniş bir mertebede olduğu tespit edilmiştir.
- Pera GYO A.Ş. mali tabloları incelendiğinde 01 Ocak – 30 Eylül 2019 tarihleri arasındaki kira gelirleri toplamı 1.950.063,-TL, 1 Temmuz – 30 Eylül 2019 tarihleri arasında ise kira gelirleri toplamı 596.315,-TL'dir. Pera GYO A.Ş.'den temin edilen verilere göre 1 Ocak – 31 Ekim 2019 itibariyle toplam kira geliri (sabit kira + ciro payı + kiracıların yüklediği ortak alan giderleri) 2.890.422,-TL olup toplam gelirin yaklaşık % 24,50'si ciro gelirlerinden oluşmaktadır.
- Toplam kiralanabilir alanı 35.836,65 m² olup kiralanmış olan alan ise 22.274 m²'dir. Halihazırda kiralanmış olan alanlardan elde edilen ortalama m² birim aylık geliri yaklaşık 10,-TL hesaplanmaktadır.

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689

- Müşteriden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralanabilir alan (m²) üzerinden % 62'dir.
- Rapor konusu Sümerpark AVM, özellikle 2017 - 2019 yıllarında ekonomide yaşanan sıkıntılar dolayısıyla perakende sektöründe hizmet veren markalar mağaza kapatarak küçülme yoluna gitmiş, alışveriş merkezleri de kira gelirlerini azaltarak markaları desteklemeye çalışmıştır. Rapor konusu taşınmazda yeni kiralamalarda kirasız dönem, dekorasyon destekleme ve ciro kira uygulaması da bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kira gelirleri düşük olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın mevcut kira gelirlerinden hareketle yapılacak değerlendirme çalışmasında ulaşılan değerlerin yanlış olmasına neden olacaktır. Taşınmaz ofis, konut ve okul projelerinden oluşan karma bir proje bünyesinde konumlanmaktadır. Taşınmazın mevcut kirası ve bölge ticari taşınmazlarına yönelik yapılan araştırmalardan hareketle taşınmazın m² birim kira değeri 22,-TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın işletmecisinin iyi / kötü işletme başarısından bağımsız olarak değerlendirilmiştir.
- AVM bünyesindeki kiralama çalışmalarının Türk Lirası üzerinden gerçekleşmesi nedeniyle indirgenmiş Nakit Akımı çalışması da Türk Lirası üzerinden gerçekleştirilmiştir.

- **Kira Gelirlerinin Maliyeti :**

2020 ve 2021 yılları için kira gelirlerinin % 40'a kira gelirlerinin maliyeti olarak kabul edilmiştir. Daha sonraki yıllarda AVM nin doluluk oranına artacağı varsayımıyla bu oran az da olsa düşecektir.

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

- **Kira Artış Oranı:**

Kiraların artış oranı Merkez Bankasının açıklamış olduğu enflasyon anketlerinden alınmıştır. Buna göre İNA tablosunda detayı sunulmuştur.

- **Doluluk Oranı :**

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın doluluk oranı % 62'dir. Doluluk oranı 2020 yılı için de % 64, 2021 yılı için % 65, 2022 % 70, 2023 yılı için % 72,5 ve devam eden yılları içinde % 75 olarak kabul edilmiştir.

- **İskonto Oranı :**

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

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,21'dir.

NOVA TD RAPOR NO 2019/5689

Risk Primi

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 12,21 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 15,21 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, rapor tarihi itibarıyla hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 15,21 olarak kabul edilmiştir. Takip eden yıllarda son iki yılın devlet tahvil ortalaması da dikkate alınarak 2019 yılı için % 15,21, 2020 yılı için % 15, 2021 ve takip eden yıllar için ise beklenti enflasyon oranlarına göre kademeli olarak iskonto oranı da düşürülmüştür.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

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

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda Sümerpark Alışveriş Merkezi'nin finansal değeri **106.143.503,-TL (106.145.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

8.1.1 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet yaklaşımı	151.220.000,-TL
Gelir İndirgeme	106.145.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	~ 128.685.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

Taşınmazın düşük ticari performansına ilaveten 2018 - 2019 yıllarında yaşanan ekonomik olumsuzluklarla birlikte azalan cirolar ve doluluk oranları doğrultusunda kira gelirleri de azalmıştır. Buna karşın artan İnşaat maliyetleri yüzünden de taşınmazın inşai yatırımlarının değeri de bir önceki seneye göre % 24 artış (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın inşaat birim maliyet tablolarına göre) göstermiştir. Uzman görüşümüze göre bu maliyet artışından kaynaklı gayrimenkul değer artışın fiktif olduğu bu nedenle de kira gelirlerini de dikkate alarak güvenli tarafta kalınmış ve her iki yöntem bir biri ile uyumlaştırılmış ve % 50 - % 50 hesaplanarak nihai değer olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu AVM'nin pazar değeri **128.685.000,-TL** olarak takdir olunmuştur. Bu değer hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durumundaki değerini ifade etmektedir.

8.2 B BLOKTA YER ALAN OFİSLERİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ

B blokta yer alan ve mülkiyeti Pera GYO A.Ş.'ne ait olan 34 adet ofisin bugünkü pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca raporumuzun 7.1 bölümü altında B bloktaki Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki ofislerin maliyet yöntemi ile toplam değerleri takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

EMSALLERİN ANALİZİ

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

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

Satılık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kullanım alanı (m²)	95	107	107	107	54	107-228
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	3.570	3.600	3.260	3.225	3.500	2.690
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon / Konum düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Büyükölçü düzeltmesi	% 0	% 0	% 0	% 0	- % 5	% 5
İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Kattaki konum	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Proje niteliği	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok % 0
Toplam Şerefiye Farkı	- % 5	- % 5	- % 5	- % 5	- % 10	% 5
Ayarlanmış değer (TL)	3.390	3.420	3.095	3.065	3.150	2.825
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 3.160					

Not: Emsal analizi rapor konusu taşınmazlardan 35 no'lu bağımsız bölüm için yapılmış olup daha sonra rapor ekinde de sunulan bağımsız bölüm listelerinde ayrı ayrı kat şerefiyeleri dikkate alınarak bağımsız bölüm bazında değer takdir olunmuştur. 34 adet bağımsız bölümün kullanım alanı, kattaki konum şerefiyeleri dikkate alınarak birim değerleri takdir olunmuştur. Ortalama birim değeri ise yaklaşık 3.136 TL olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
4.664,71	3.136	14.630.000

8.2.1 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Maliyet yaklaşımı	11.275.000,-TL
Pazar yaklaşımı	14.630.000,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	14.630.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **14.630.000,-TL** olarak takdir olunmuştur. Bu değer hem mevcut durum değerini hem de tamamlanması durumunda değerini ifade etmektedir.

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

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

Raporumuzun 7.1.1 Pazar Yaklaşımı Bölümü altında hesaplanan arsa birim değeri 1.185,-TL'dir. Bu durumda C blokta yer alan taşınmazların mevcut durumdaki değeri (sadece arsa değeri) aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK ADI	ARSA PAYINA DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
C	6.531	1.185	7.740.000

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

PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

- Satılabilir alanlar;

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

- B blokta yer alan ofislerin ortalama m² satış değeri **3.136,-TL** olarak hesaplanmıştır. C bloktaki ofisler henüz inşa edilmemiş olduklarından bu değer üzerinden yaklaşık % 15'lik bir iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda ofislerin ortalama m² birim satış değeri yaklaşık 2.665,-TL olarak takdir olunmuştur.
- Raporumuzun 6.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 5 - 15 arasında değişmektedir. Bu bilgiden hareketle rapor konusu arsa üzerinde geliştirilecek proje bünyesindeki gayrimenkullerin de m² başına satış değerinin 2020 ve daha sonraki yıllar için % 8 kadar artacağı öngörülmüştür.

- Satışların Gerçekleşme Oranı:**

	Ofisler için				
	2019	2020	2021	2022	2023
Satış gerçekleşme oranı	% 0	% 10	% 30	% 30	% 30

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

- İskonto Oranı:**

İskonto oranı 2019 yılı için % 15,61 olarak, 2020 yılı için % 15, 2021 ve takip eden yıllar için ise beklenti enflasyon oranlarına göre kademeli olarak iskonto oranı da düşürülmüştür.

- Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **41.693.426,-TL** (~ **41.695.000,-TL**) olarak bulunmuştur.

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

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

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

BLOKA DI	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
A	128.685.000	128.685.000
B	14.630.000	14.630.000
C	7.740.000	41.695.000
TOPLAM	151.055.000	185.010.000

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlardan B blokta yer alan 34 adet taşınmaz ile A blokta yer alan 1 adet taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, mimari ve inşai özelliğine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre taşınmazların toplam pazar değeri ile henüz inşa edilmemiş olan mülkiyet Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan C blokta yer alan taşınmazların arsa paylarının toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	151.055.000	25.384.000
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	185.010.000	31.089.000

(* Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 5,9509 TL'dir

Taşınmazların mevcut durumdaki KDV dahil toplam değeri 178.244.900,-TL'dir.


İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2018

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2018)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

ki:

- Uydu görüntüsü
- Gayrimenkullerin görünüşleri
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- İmar durumu yazısı
- İpoteğe ilişkin müşteri beyanı ve banka yazısı
- Enerji kimlik belgesi
- İNA tabloları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belgesi örnekleri ve Mesleki Yeterlilik Belgeleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları

NOVA TD RAPOR NO: 2019/5689