



DEĞERLEME RAPORU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş



DENİZLİ – MERKEZEFENDİ – SÜMER

(6226 Ada 1 Parsel)

“4 Bloklı Natamam Bina Ve Arsası”

2024-SPK-0003

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Talep tarihi	17.01.2024
Değerleme Süresi	5 İş Günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor; Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen 5 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 tarihindeki Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	03.03.2025

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Pazar Değeri	KDV Hariç; 2.733.530.000,00.-TL (İkimilyaryedyüzotuzüçmilyonbeşyüzotuzbin.-TL) KDV Dahil; 3.280.236.000,00.-TL (Üçmilyarikiyüzseksenmilyonikiyüzotuzaltıbin.-TL)

Raporu Hazırlayanlar

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

I.RAPOR BİLGİLERİ	6
I.2. RAPORUN TARİHİ:.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:.....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ:	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	6
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
II.4 UYGUNLUK BEYANI	8
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER	9
III.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.1. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	11
III.2.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ	11
III.2.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR	12
III.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM - SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
III.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	14
III.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP - ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP- OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL	



YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	14
III.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERLE İLGİLİ OLARAK 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
III.7. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	15
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	15
IV.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	21
IV.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	36
IV.4. ANA GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	36
IV.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
IV.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
IV.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	41
IV.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	45
IV.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	45
IV.10. NAKİT GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	46
IV.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	48
IV.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	49
IV.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	54
IV.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	55
IV.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	55
IV.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	55
IV.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	55



IV.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	56
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	56
V.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	56
V.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	57
V.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	57
V.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULLERE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	57
VI. SONUÇ	58
VI.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	58
VI.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	59
VII.RAPOR EKLERİ :	60



I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ: 03.03.2025

I.3 RAPOR NUMARASI: 2024/SPK/0003

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 Ada 1 Parsel no.lu 47.709 m2 yüzölçümlü "4 bloklu natamam bina ve arsası" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 31.12.2024 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: 25.02.2025 tarihinde değerlendirme çalışmaları başlanmış olup 03.03.2025 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır.

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 17.01.2024 tarih, bila no.lu teklif talebi yazınız.
- 18.01.2024 tarihli teklif yazımız.
- 26.01.2024 tarihli sözleşmeye göre değerlendirme konusu taşınmazların 31.12.2024 tarihi itibarıyla değerinin tespit edilmesi.

NOT: 28.04.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı olağan genel kurul toplantısında alınan şirket unvanının PERA YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ olarak değiştirilmesi kararı, 24.05.2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 24.05.2024 tarih ve 11089 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağı Öveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: https://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL

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

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO :-
ÜNVANI :PERA YATIRIM HOLDİNG
ADRESİ :Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı no:77
Next Level Plaza Çankaya/Ankara

İRTİBAT BİLGİLERİ
Telefon : EBRU GÜRLEK
: +90 312 985 05 33
Faks : +90 312 285 03 97
Web : <https://www.peragyo.com.tr/>
KURULUŞ YILI : 06 Eylül 2006
KURULUŞ SERMAYESİ : -- TL
KAYITLI SERMAYESİ : -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 142.560.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI : %57,4
FAALİYET KONUSU : Gayrimenkul portföyü oluşturmak,
portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası
araçlarına yatırım yapmaktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN
BAZI GAYRİMENKULLER :

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. firmasının talebi üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 31.12.2024 tarihli piyasa rayıç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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

III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

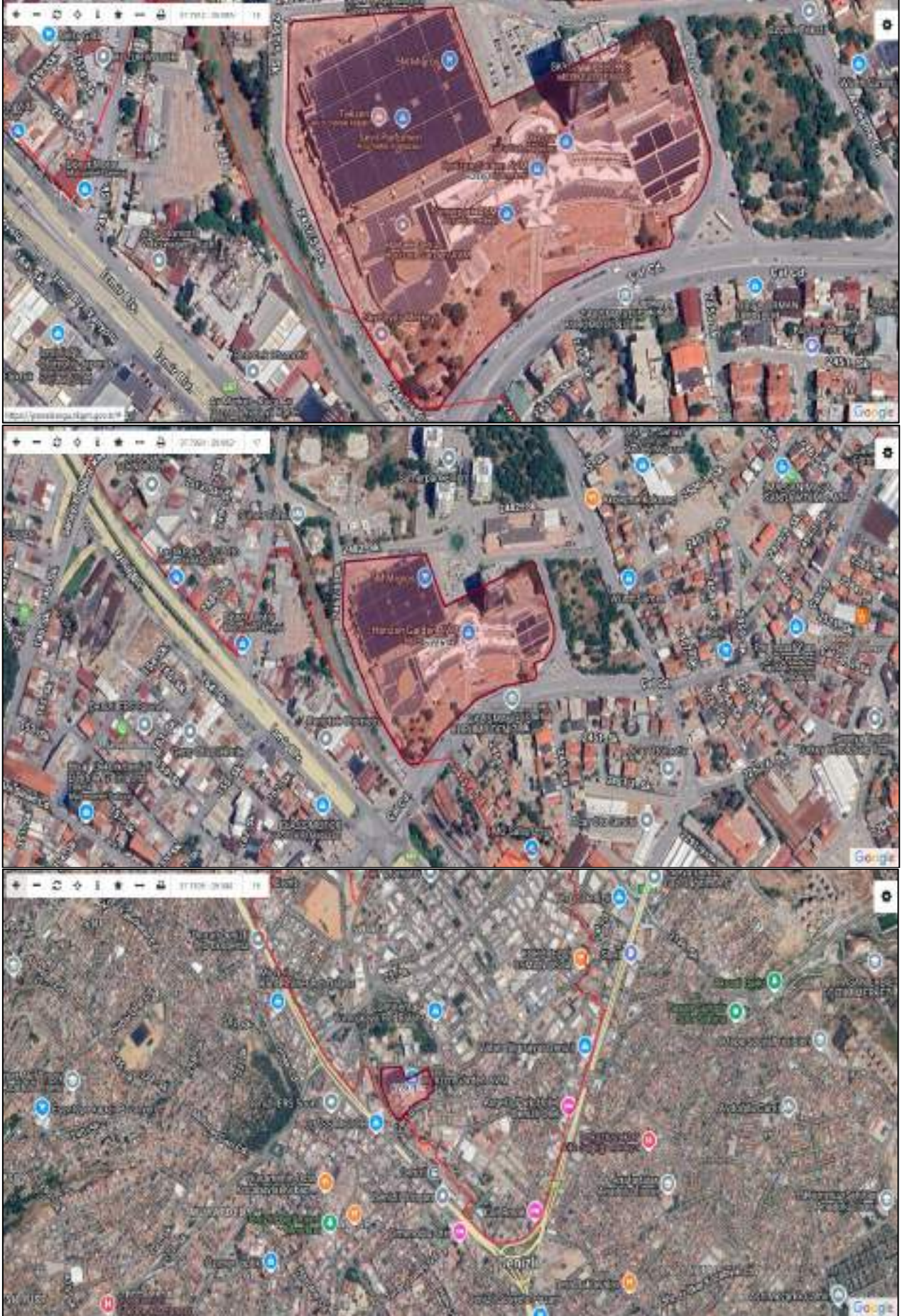
III.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 Sümer Park Alışveriş Merkezi, 2482/2. Sokak No:4/1 SkyCity B Blok'ta yer alan 4 adet bağımsız bölüm Merkezefendi/ DENİZLİ posta adresinde konumlanmaktadır.

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

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

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



DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



III.1.1. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ : ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş
VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
İLİ-İLÇESİ : Denizli- Merkezefendi
MAH./KÖY : Sümer Mahallesi
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : M22a22b2d
ADA NO : 6226
PARSEL NO : 1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ : 4 bloklu natamam bina ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ : 47.709m²
TAPU TARİHİ : 01/02/2024 - 02/12/2024

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	MALİK
A	1	ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş
B	2,4,5,10	VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

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

BAĞ. BÖL. NO	BLOK	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
2	B	2. BODRUM	İŞ YERİ	33 / 47709	43	4244
4	B	1. BODRUM	DEPO	21 / 47709	43	4246
5	B	1. BODRUM	DEPO	27 / 47709	43	4247
10	B	ZEMİN	İŞ YERİ	153 / 47709	43	4252

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

III.2.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU TETKİKİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.01.2025 tarihinde Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat/kayıt bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken;

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

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



A Blok 1 Numaralı Bağımsız Bölüm;

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

Şerh: Kira Şerhinin Süresinin Kısaltılması KİRA ŞERHİNİN SÜRESİNİN KISALTILMASI. 05/09/2008 TARİH VE 17485 YEVMİYE NUMARALI KİRA ŞERHİ TADİL EDİLMİŞTİR. (Başlama Tarih:01/11/2010.Bitiş Tarih:05/09/2018 - Süre:-) (01/11/2010 tarih 20844 yevmiye)

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 26/01/2024 tarih 2024-09378-01 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih:24/01/2025 Süre:3 Yıl 11 Ay 6 Gün) Lehtar: "PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" (01/02/2024 tarih 3819 yevmiye)

B Blok 2-4-5 ve 10 Numaralı Bağımsız Bölümler;

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 27/11/2024 tarih 24003393 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih:27/11/2024 Süre:36 Ay) Lehtar: "PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI" (02/12/2024 tarih 41192 yevmiye)

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

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

Merkezefendi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edilen 01.12.2022 tarih ve 43288 sayılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu 6226 ada 1 parsel 20.07.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sümer-Sevindik (V. Etap) Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.60, "Ticaret Alanı"nda kalmaktayken; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendi ve geçici 20. maddesine göre, imar planlarında "Yençok; serbest" olarak belirlenemeyeceği belirtilerek bu alanlarda plan tadilatı yapılmıştır. 09.11.2020 tarih ve 178 sayılı meclis kararı ile Yençok; 18 kat olarak belirlenmiştir. Bu plan değişikliği yürürlüğe girmeden önce inşaat ruhsatı almış yapılarda; ilk ruhsat aldığı tarihteki imar durumuna göre değerlendirileceği belirtilmiştir. Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.



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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan takyidat/TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde A blok 1 numaralı bağımsız bölüm 01/02/2024 tarihinde "ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş" adına tescil edildiği, B Blok 2-4-5-10 numaralı bağımsız bölümler 02/12/2024 tarihinde "VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edildiği, tespit edilmiştir.

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

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

Söz konusu gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin; 6226 ada 1 parsel A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm ve B Blok 2-4-5-10 numaralı bağımsız bölümler üzerindeki herhangi bir ipotek takyidatı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm finansal kiralama yöntemi ile ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş mülkiyetinde olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

B Blok 2-4-5-10 numaralı bağımsız bölümler finansal kiralama sözleşmesi ile VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ A.Ş mülkiyetinde olması sebebiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, A Blok ve B Blok bünyesinde bulunan gayrimenkuller için; ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

III.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERLE İLGİLİ OLARAK 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaz bünyesindeki A Blok'un yapı denetim işleri "Çaybaşı Mahallesi,1581 Sokak, No: 7/3 DENİZLİ" adresindeki İnci Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, B Blok'un yapı denetim işleri ise "Sırapapılar Mahallesi, Saltak Caddesi, No:57/4 Merkezefendi / DENİZLİ" adresindeki Yönet Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. A ve B bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bu nedenle bu A ve B bloklarda konumlu taşınmazların yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

III.7. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 Sümer Park Alışveriş Merkezi, 2482/2. Sokak No:4/1 SkyCity B Blok'ta yer alan 4 adet bağımsız bölüm Merkezefendi / DENİZLİ posta adresinde konumlanmaktadır.

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

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

DENİZLİ ; Türkiye'nin Denizli ilinin merkezi olan şehirdir.



Denizli'nin ilçeleri 19 tanedir.

Merkez ilçeler:

- Merkezefendi
- Pamukkale

Diğer ilçeler:

- Acıpayam
- Babadağ
- Baklan
- Bekilli
- Beyağaç
- Bozkurt
- Buldan
- Çal
- Çameli
- Çardak
- Çivril
- Güney
- Honaz
- Kale
- Sarayköy
- Serinhisar
- Tavas



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

Akdağ'ın (Babadağ) kuzey yamaçları eteklerinde, Büyük Menderes'in kolu olan Aksu çayına kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alan Denizli, yeni bir kenttir. Asıl kent buradan 6-7 kilometre kadar kuzeydeki Laodikeia (Laodicea) adlı yerdeydi. Selçuklular ve Bizanslılar arasındaki savaşlar sonucu yıkıma uğrayan ve özellikle su yolları bozulan Laodikeia zamanla terk edilmeye başlanmış ve yerleşme 11. yüzyıldan başlayarak bol su kaynaklarının bulunduğu Denizli, Ladik'e doğru yer değiştirmeye başlamıştır. Kent, 1702-1703'teki bir deprem sırasında büyük zarara uğramış ve daha sonra yeniden kurulmuştur. Ege kıyılarından iç kesimlere sokulan doğal bir yol üzerinde bulunan Denizli, özellikle 1950'li yıllarda karayollarının düzelmesinden sonra, bu konumunun ve çevresindeki tarım etkinliklerinin gelişmesi sonucu hızla kalabalıklaşmış ve 1950'de 22.000 olan nüfusu, aradan geçen 60 yıl içinde yaklaşık 25 kat artmıştır. Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Anadolu Kaplanları'nın başıdır. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Ayrıca Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Havası ve doğası Ege Bölgesinin ortalamalarını yansıtır.



Şehrin birkaç noktasında horoz heykeli bulunur. Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, UNESCO'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayit dauluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesinin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Tripolis, Tabea, Attoudda, Eumenea, Collossea vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

Nüfus

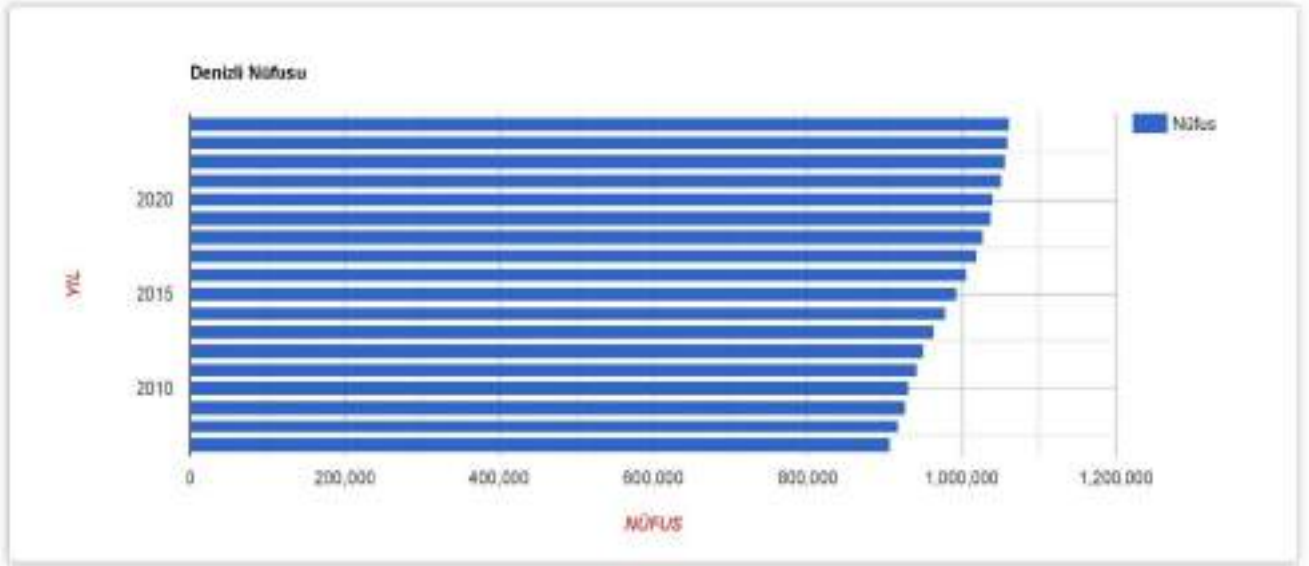
Bu veriler Denizli ilinin şehir merkezinin nüfus verileridir. İl nüfusu için Denizli (il) sayfasına bakınız.

Yıllara Göre Denizli Nüfusu

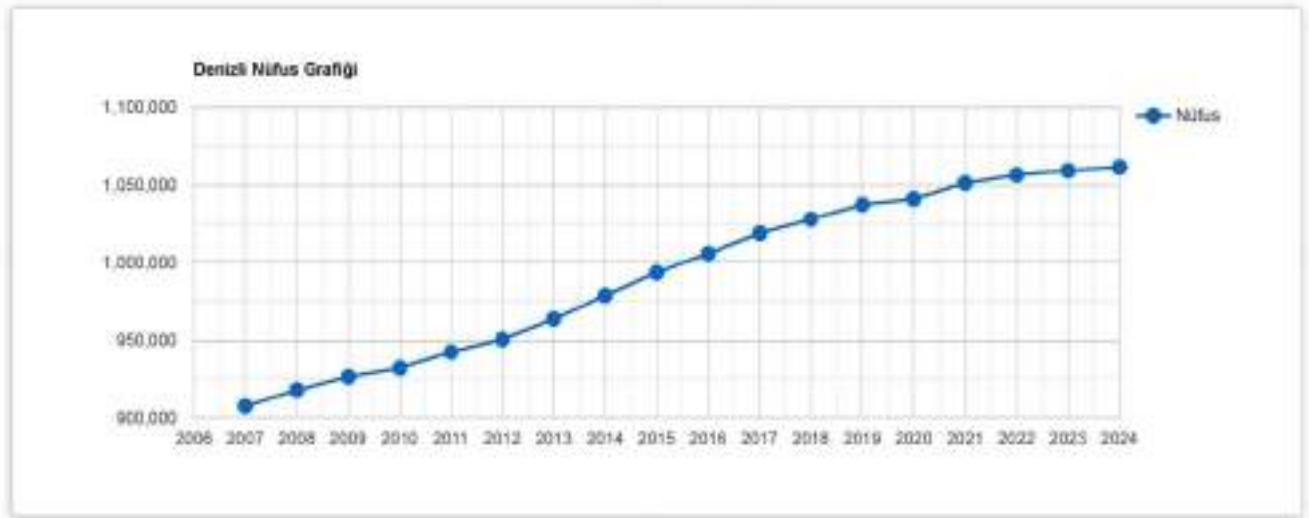
Yıl	Denizli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.061.371	527.398	533.973
2023	1.059.082	526.717	532.365
2022	1.056.332	525.359	530.973
2021	1.051.056	523.498	527.558
2020	1.040.915	518.742	522.173
2019	1.037.208	517.716	519.492
2018	1.027.782	512.109	515.673
2017	1.018.735	507.543	511.192
2016	1.005.687	500.398	505.289
2015	993.442	494.808	498.634
2014	978.700	487.958	490.742
2013	963.464	480.224	483.240
2012	950.557	473.041	477.516
2011	942.278	470.027	472.251
2010	931.823	464.104	467.719
2009	926.362	462.914	463.448
2008	917.836	458.787	459.049
2007	907.325	453.756	453.569



Denizli Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Denizli Nüfus Grafiği



Yıl	Denizli Nüfusu	Artış Hızı
2016	1.005.687	% 1.23
2017	1.018.735	% 1.30
2018	1.027.782	% 0.89
2019	1.037.208	% 0.92
2020	1.040.915	% 0.36
2021	1.051.056	% 0.97
2022	1.056.332	% 0.50
2023	1.059.082	% 0.26
2024	1.061.371	% 0.22

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



Yıllara Göre Denizli Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı. Denizli yüzölçümü 11.851 km².

Yıl	Denizli Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2024	1.061.371	89 /km ²
2023	1.059.082	89 /km ²
2022	1.056.332	89 /km ²
2021	1.051.056	89 /km ²
2020	1.040.915	88 /km ²
2019	1.037.208	87 /km ²
2018	1.027.782	87 /km ²
2017	1.018.735	86 /km ²
2016	1.005.687	85 /km ²
2015	993.442	84 /km ²
2014	978.700	83 /km ²
2013	963.464	81 /km ²
2012	950.557	80 /km ²
2011	942.278	79 /km ²
2010	931.823	79 /km ²
2009	926.362	78 /km ²
2008	917.836	77 /km ²
2007	907.325	76 /km ²

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

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 6 Şubat 2024 verileri[3])

Denizli İl Nüfusu: 1.059.082 (2023 sonu). İlin yüzölçümü 12.133 km²'dir. İlde km²'ye 87 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1013 kişi ile Merkezefendi'dir)

İlde yıllık nüfus artış oranı %0,26 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Beyağaç (%5,27)- Bozkurt (-% 11,42)

06 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 19 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 617 mahalle bulunmaktadır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



İklim

Denizli iklimi

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,6	25,9	30,8	35,8	37,0	42,4	43,9	44,4	41,6	34,4	29,9	26,6	44,4
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	10,5	12,1	15,8	20,7	26,3	31,2	34,4	34,4	29,9	23,7	17,3	12,2	22,3
Ortalama sıcaklık (°C)	5,9	7,0	10,1	14,6	19,8	24,6	27,5	27,0	22,4	16,8	11,4	7,6	16,2
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	2,3	2,8	5,2	9,0	13,2	17,3	20,0	19,7	15,7	11,3	7,0	4,0	10,6
En düşük sıcaklık (°C)	-10,5	-11,4	-7	-2	2,7	7,9	12,6	11,6	6,6	-0,8	-4,5	-10,4	-11,4
Ortalama yağış (mm)	90,3	74,5	63,7	54,2	42,3	25,4	13,4	8,1	13,6	35,0	55,7	89,9	566,1

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

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

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

IV. 2.1.KÜRESEL EKONOMİ

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Temmuz ayı güncellemesinde küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için %3,2 düzeyinde korurken, 2025 yılı için 0,1 puan artışla %3,3'e yükseltti.

ABD ekonomisi, öncü verilere göre, 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2,8 ile piyasa beklentilerinin üzerinde büyüdü. Ülkede Temmuz ayına ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktivitede ivme kaybına işaret etti.

Fed Temmuz ayı toplantısında politika faizini değiştirmeden, piyasalar Banka'nın ilk faiz indirimini Eylül toplantısında gerçekleştireceğine kesin gözüyle bakıyor.

Öncü verilere göre 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %0,6 ile beklentilerin üzerinde büyüyen Euro Alanı'nda, Temmuz ayı enflasyon verileri de beklentileri bir miktar aştı.

ECB 18 Temmuz'daki toplantısında politika faizini değiştirmeden, yayımlanan karar metninde faiz indirimleri konusunda veri odaklı yaklaşımın sürdürüleceğini yineledi.

PBoC ve BoE son toplantılarında faiz indirimine giderken, BoJ kısa vadeli referans faiz oranını %0-%0,1 aralığından %0,25 seviyesine yükseltti.

Çin ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki durgunluk ve gayrimenkul sektöründe süregelen sıkıntıların da etkileriyle beklentilerin altında büyüdü.

Temmuz ayında jeopolitik gerilimlere rağmen petrol ve diğer emtia fiyatları küresel talebe ilişkin endişelerle genel olarak gerileme kaydetti.

2024'ün ikinci çeyreğine ilişkin öncü büyüme verileri Euro Alanı ekonomisi için toparlanma sinyalleri verdi. Bölge ekonomisi bu dönemde çeyreklik bazda %0,3 ile art arda ikinci çeyrekte de genişlerken, yıllık bazda %0,6 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Buna karşılık, bölgede açıklanan Temmuz ayı PMI verileri ekonomik aktivitenin bu dönemde zayıfladığına işaret etti. İmalat PMI 45,8 ile sektördeki zayıf seyrin sürdüğünü gösterirken, hizmetler PMI 51,9 ile eşik seviyenin üzerinde kalsa da son dört ayın en düşük değerini aldı. Temmuz ayında bölgede yıllık TÜFE enflasyonu %2,6, çekirdek TÜFE enflasyonu da %2,9 ile beklentilerin bir miktar üzerinde gerçekleşti.



Türkiye Ekonomisi

Mayıs'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,4 seviyesine gerilerken, atıl işgücü oranı da %25,2'ye indi.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Mayıs'ta düşük bazın da etkisiyle bir önceki aya kıyasla %1,7 artış gösterdi.

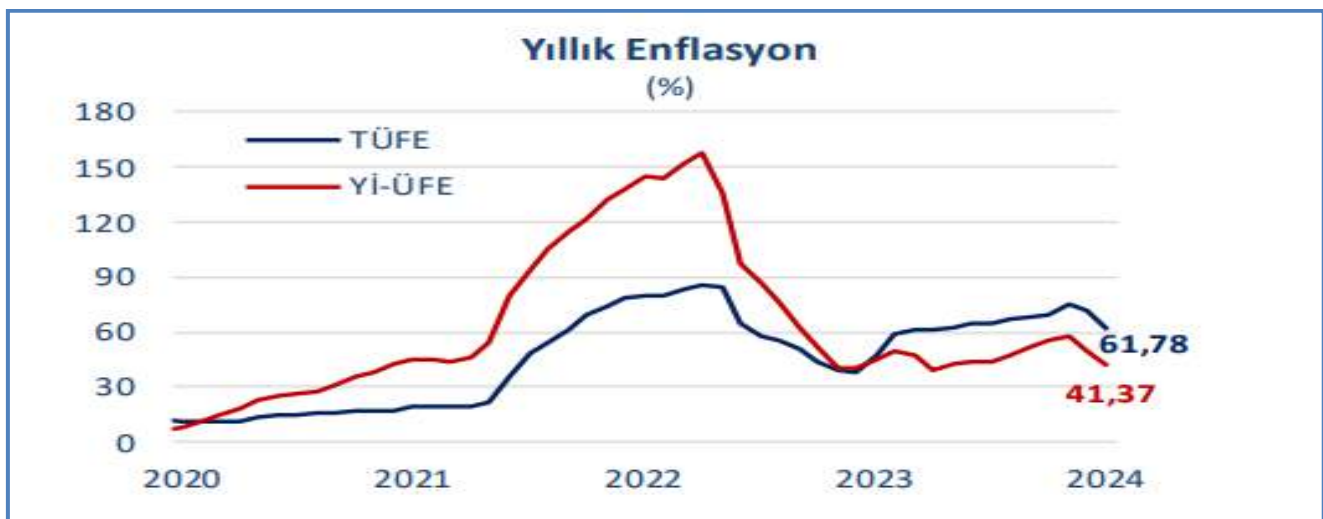
İSO Türkiye imalat PMI Temmuz'da 47,2'ye gerileyerek sektörde zorlu faaliyet koşullarının belirginleştiğine işaret etti.

Mayıs'ta cari işlemler hesabı 1,2 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 25,2 milyar USD düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçesi Haziran'da 275,3 milyar TL açık verdi. Böylece, yılın ilk yarısında toplam bütçe açığı yıllık bazda %54,6 genişleyerek 747,2 milyar TL oldu.

Temmuz'da aylık TÜFE artışı hızlanarak %3,23 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %61,78'e geriledi. Yurt içi ÜFE aylık bazda %1,94, yıllık bazda %41,37 artış kaydetti.

Temmuz'da 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Haziran'ın ardından Temmuz'da da %8,08 ile fiyatların en hızlı arttığı konut grubu, aynı zamanda aylık TÜFE'yi en çok yükselten (1,19 puan) harcama grubu oldu. Fiyatların aylık bazda %3,82 ile manşet TÜFE'nin üzerinde arttığı ulaştırma grubu da aylık enflasyonu 0,62 puan yukarı çekti. Bu dönemde yapılan zammın da etkisiyle alkollü içecekler ve tütün grubu fiyatlarında aylık %5,84'lük artış öne çıkarken, eğitim (%1,38), ev eşyası (%1,68) ile gıda ve alkolsüz içecekler (%1,83) gruplarında fiyat artışları nispeten ılımlı kaldı. Aynı dönemde fiyatların gerileme kaydettiği giyim ve ayakkabı (-%2,58) grubu ise aylık enflasyonu bir miktar sınırlandırdı.



TCMB Temmuz ayı toplantısında piyasa beklentileri paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu iki kademe artışla B1'e yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif" olarak korudu.

Mevsimlik ürünlerin dışarıda bırakıldığı TÜFE, Temmuz'da aylık bazda %3,64 ile Şubat ayından beri en hızlı seviyede ve manşet TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) endeksleri aylık bazda sırasıyla %2,47 ve %2,45 ile nispeten ılımlı artışlar sergiledi. Böylece, B ve C endekslerinde son bir yılın en düşük yıllık artışları kaydedildi.



26 Temmuz itibarıyla Haziran sonuna göre konut kredileri nispeten yatay bir görünüm sergilerken, taşıt kredileri %4,4 daraldı. 2023 sonuna göre ise konut kredileri %2,6 ile sınırlı bir artış kaydederken, taşıt kredileri %9,5 geriledi. 26 Temmuz itibarıyla Haziran sonuna kıyasla %1,7 artan ihtiyaç kredileri, yılsonuna göre de %23,4 oranında genişledi. Temmuz'da dalgalı bir görünüm sergileyen bireysel kredi kartı harcamaları 2023 sonuna göre %29,6 ile nispeten hızlı artışını sürdürdü.



Takipteki alacaklar oranı Temmuz'da artış gösterdi. 26 Temmuz itibarıyla takipteki alacaklar oranı bireysel kredilerde %2,33, ticari kredilerde %1,50 düzeyine yükseldi. Böylece, bu dönemde bankacılık sektörünün takipteki alacaklar oranı %1,69 oldu.



Beklentiler

Yılın ilk yarısında toplam bütçe açığı yıl geneli için belirlenen bütçe hedefinin %28,2'si oranında gerçekleşti. Yılın ikinci yarısında, kamu harcamalarına ilişkin tasarruf tedbirleri ile 16 Temmuz'da TBMM'ye sunulan vergi paketinin etkileri bütçe dengesinin performansında belirleyici olacak.

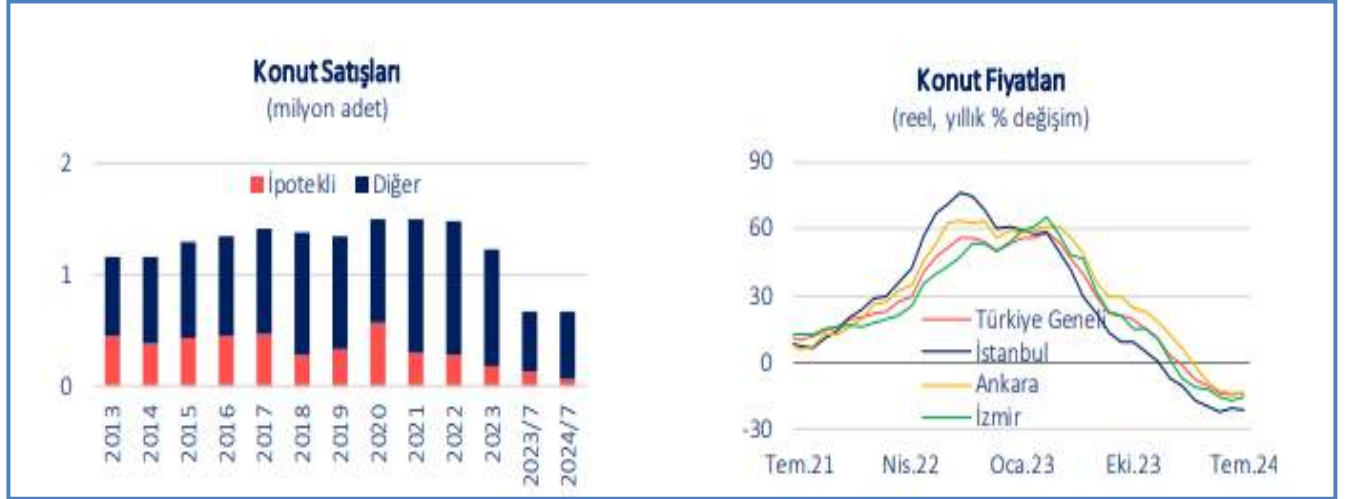
Kaynak: ekonomi.isbank.com.tr (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler – İktisadi Araştırmalar Bölümü)

İnşaat ve Konut

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur.

Konut Satışları (yıllık % değişim)		Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)		Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)		Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	
2023	-17,5	2023	6,5	2023	22,3	2023	27,9
2024 Ç1	-1,3	2024 Ç1	-2,1	2024 Ç1	34,3	2024 Ç1	38,8
2024 Ç2	-6,0	2024 Ç2	-13,1	2024 Ç2	-28,9	2024 Ç2	15,1

Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da %14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.



Konut satışları ve fiyatlarındaki zayıf görünüm yapı izin istatistikleri üzerinde etkisini göstermiştir. 2024'ün ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen daire sayısı yıllık bazda %28,9 gerilerken, kullanım izni verilen daire sayısında da %23,5'lik düşüş izlenmiştir.

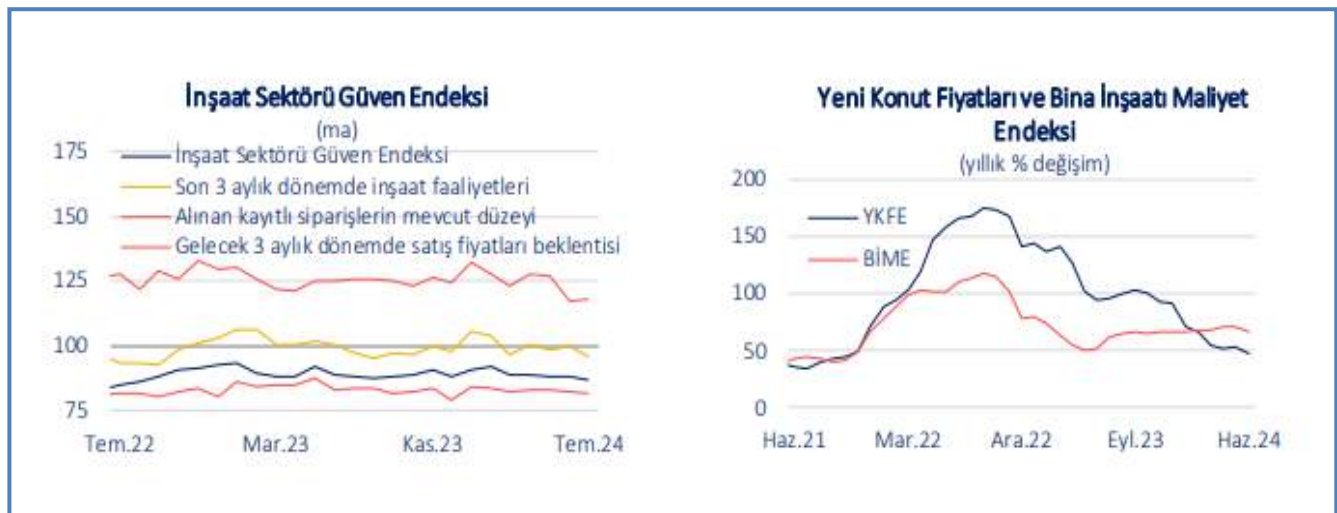
TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.



Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir.

Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.





Temel Göstergeler

	2023			2024				
	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	Nisan	Mayıs	Haziran
Büyüme (reel, GSYH inşaat alt kalemi)	7,2	7,8	10,8	11,1	-	-	-	-
Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	36,7	30,9	22,5	38,8	15,1	9,5	15,7	19,6
Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)	46,2	24,1	15,1	-2,1	-13,1	-10,7	-13,7	-14,7
Konut Satışları (yıllık % değişim)	-30,5	1,1	-23,9	-1,3	-6,0	-11,8	-2,4	-5,2
İpotekli (yıllık % değişim)	-38,5	-32,5	-67,4	-53,0	-62,1	-67,5	-63,9	-49,4
Diğer (yıllık % değişim)	-27,8	8,2	-18,0	12,3	9,9	7,2	17,3	3,3
Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD)	807	693	690	796	739	452	189	98
Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)	33,0	35,8	20,5	34,3	-28,9	-	-	-
Yapı Kullanım İzni (yıllık % değişim)	-27,9	-14,8	-8,0	38,9	-23,5	-	-	-
Sektörel Kredilerdeki Payı (%)	9,5	9,5	9,2	9,0	8,7	8,9	8,8	8,7
Takipteki Krediler Oranı (%)								
İnşaat Sektörü	3,4	3,4	4,6	4,1	4,0	4,1	4,0	4,0
Konut Kredileri	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Kaynak: https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr12_sektor_gel/2024/SGG_202402.pdf

Konutta 2024 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il

bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.



Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1.çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

İpotekli Konut Satışları



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri: 2024 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
1.561,62	2,15%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
60,72%	1461,62%



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



Endeks Değeri: 2024 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
1.732,96	4,00%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
70,58%	1632,96%



Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2024 Mart	Aylık Nominal Değişim (%)
876,98	1,87%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
51,59%	776,98%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibariyle 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/files/202407/a2b63ff8-3819-4930-b165-c1709db7018b.pdf>

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

AVM

Denizli İli Avm'ler;

1)Sinpaş Aquamall Avm;

Denizli Merkezefendi İlçesinde konumlu olup Sinpaş Yapı yatırımcı adınadır. 2016 yılında faaliyete başlamış olup 650 otopark kapasiteli olup 36.975 m2 arsa alanı üzerinde konumlu 30.000 m2 kapalı alan 19.000 m2 kiralanabilir alana sahip 40 mağazaya ev sahipliği yapmaktadır. Denizli'nin yeni buluşma ve alışveriş merkezi Aqua Mall Avm; Ege Bölgesi'nin temalı en büyük yaşam projesi AquaCity'nin ve şehrin en yüksek ve en prestijli rezidans kuleleri olan Aqua Towers'ın bir parçası. Denizli'nin geleneksel mimari yapısına uygun olarak tasarlanan Aqua Mall, zeytin ağaçlarının altında oturacağınız dinlenme terasları, gündüz ve gece keyifli etkinliklerin yapılacağı ferah meydanı, özel çinilerle tasarlanmış gölgelikli yürüyüş yolu ve geniş bir alana sahip açık otoparkı ile ziyaretçilerinin yeni buluşma noktası Dünyaca ünlü markaların Denizli'de ilk kez yer alacağı Aqua Mall'de modadan yeme-içme alanlarına, eğlenceden teknoloji markete kadar tüm ihtiyaçlar düşünüldü, üstelik Denizli'nin ilk ve en büyük hipermarketi de hemen yanında yer almaktadır.

2)Teras Park Avm;

Denizli Merkezefendi İlçesinde konumlu olup Klepierre yatırımcı adınadır. 2010 yılında faaliyete başlamış olup 1654 otopark kapasiteli olup 52.474 m2 arsa alanı üzerinde konumlu 97.360 m2 kapalı alan 46.500 m2 kiralanabilir alana sahip 153 mağazaya ev sahipliği yapmaktadır. Corio Türkiye Denizli'de Mart 2009 itibariyle yönetimini devraldığı "Teras Park Alışveriş Merkezi"nde Denizli'lilere alışveriş, eğlence, teknoloji, sanat ve modayı bir arada barındıran farklı bir yaşam merkezi sunuyor... Denizli şehir merkezinin 7 kilometre güneybatısında bulunan yeni yerleşim bölgesi Yenışehir'de yer alan Teras Park Alışveriş Merkezi'nde giyimden ev tekstiline, elektronikten kuaför ve kuru temizlemeye varan ulusal ve uluslararası 130 farklı mağaza yer alıyor. Ayrıca 3.684 metrekarelik alana kurulu 7 farklı salon seçeneği sunan Teras Park Avşar Sinemaları, 12 bantlık bowling salonu, 1.100 metrekarelik Çocuk Eğlence Merkezi, yetişkinleri hıza davet edecek olan Formula 1 simülatörlerinin yer aldığı Speedcity gibi zengin eğlence ve aktivite alanları ile Teras Park Alışveriş Merkezi çok geniş bir kitlenin buluşma noktası haline gelecek. 3.000 metrekarelik büyük bir alanda, ev-inşaat araç ve gereçlerinin en ünlü alışveriş markalarından biri olan Tekzen Yapı Market ve "Muhteşem Ürünlerde Muhteşem Fiyatlara" sloganıyla açılışı gerçekleştirilen Denix Teknoloji mağazaları Teras Park'ın ziyaretçilerin hizmetine sunduğu en yeni markalar arasındadır.

3)Forum Çamlık Avm;

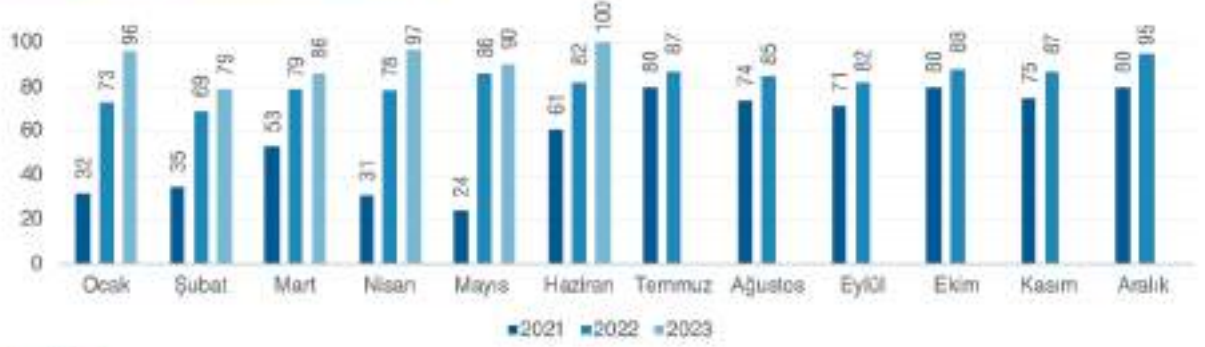
Denizli Pamukkale İlçesinde konumlu olup Multi yatırımcı adınadır. 2008 yılında faaliyete başlamış olup 1328 otopark kapasiteli olup 25.533 m2 arsa alanı üzerinde konumlu 80.000 m2 kapalı alan 33.000 m2 kiralanabilir alana sahip 120 mağazaya ev sahipliği yapmaktadır. 2008 Nisanda hizmete giren Forum Çamlık Avm, denizli kent merkezinin güneyinde, Demokrasi Meydanı üzerinde yer alan Forum Çamlık, keyifli alışverişin yanı sıra eğlence, yenilik ve değişimin de merkezi haline geldi. Forum Çamlık; doğal yeşil alanları, havuzları, peyzaj alanları ve Pamukkale travertenlerinden esinlenilen cepheleri ile özgün mimarlığını gösteriyor. Forum Çamlık'ta gezerken karşılaşacağınız meydan ve sokakların her biri bir şeyi çağrıştırıyor. Denizli'nin kalbi sayılan Demokrasi Meydanı önündeki aynı isimli meydan, şehrin alışveriş merkeziyle iç içe geçtiği önemli noktalardan biri. Forum Çamlık'ın ikinci meydanı adını, dünyaca ünlü travertenleriyle hayranlık uyandıran Pamukkale'den almış. Alışveriş merkezinden Demokrasi ve Pamukkale Meydanları'na bağlanan sokaklar da kendilerine özgü isimleriyle öne çıkıyor.

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

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

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

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD

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

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



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



2023-2. Çeyrek dönemi itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 455, toplam kiralanabilir alan stoğu ise 14 milyon 99 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stoğunun yaklaşık %32'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,32 m²'dir.

Kaynak: Value Solutions Partners

*Value Solutions Partners'in veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum bir kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.
**Ç2'23 sonu verisidir.

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	135	15	150
	TKA (m²)	5.218.507	430.416	5.648.923
Ankara	Birim	44	3	47
	TKA (m²)	1.713.906	88.858	1.802.756
Diğer Şehirler	Birim	276	19	295
	TKA (m²)	7.166.416	578.609	7.745.016
Türkiye	Birim	455	37	492
	TKA (m²)	14.098.829	1.897.866	15.996.695

Kaynak: Value Solutions Partners

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2023*	475	14.592.279	28	498.450
2024*	487	15.088.695	12	491.416
2025*	492	15.196.695	5	108.000

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

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

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

- Olumsuz Etkenler

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

IV.4. ANA GAYRİMENKULÜN İNŞAAT VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

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



A BLOK (Alışveriş Merkezi);

Mimari projesine göre kat konumlarının kullanım alanları;

KAT ADI	KULLANIM ALANI (M2)	HALİHAZIR KULLANIM ŞEKLİ
3. Bodrum	27.995,68	Kapalı otopark, mağazalara ait depolar, sığınak, teknik mahaller (su deposu, asansör makine dairesi, ısıtma merkezi, jeneratörler, yangın kolektör, yangın pompa odası vb.), temizlik odası, mal kabul, mağazalar ve lavabo-WC hacimleri
2. Bodrum	26.770,42	Kapalı otopark, mağazalara ait depolar, sığınak, teknik mahaller(pompa odası, elektrik odası, yangın kolektör, çöp odası vb.), mal kabul, bay-bayan mescit, bay-bayan abdesthane, mağazalar ve lavabo-WC hacimleri
1. Bodrum	27.255,76	AVM girişi, kapalı otopark, mağazalara ait eklenti teraslar, yönetim ofisleri, teknik mahaller, mağazalar ve lavabo-WC hacimleri
Zemin Kat	25.083,90	AVM Girişi, mağazalara ait eklenti teraslar, teknik mahaller, mağazalar, fastfood restoranlar ve lavabo-WC hacimleri
Asma Kat	688,30	Hipermarket bünyesindeki idari / teknik ofisler
TOPLAM	107.794,06	

Genel bilgiler;

TESİS ADI	Horizon Garden Alışveriş Merkezi
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
TAMAMLANMA TARİHİ	08.08.2011 (Yapı kullanma izin belgesi tarihidir.)
AÇILIŞ TARİHİ	Mart 2011 (Sümerpark Avm) – Kasım 2024 (Horizon Garden Avm)
KAT ADEDİ	4 (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat)
İNŞAAT ALANI	107.794,06 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	34.908,85 m ²
TESİSİN DURUMU	Faal olarak kullanılmaktadır.
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 floresan aydınlatma AVM içinde aplik ve spot, otopark ve teknik kısımlarda floresan aydınlatma elemanları
ÇATI	Beton, su ve ısı izolasyonlu, çakış taşı, GES Panelleri 3MW
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

Kiralanabilir alanlar;

3. BODRUM KAT ALANI (m²)	2.BODRUM KAT ALANI (m²)	1.BODRUM KAT ALANI (m²)	ZEMİN KAT ALANI(m²)	TOPLAM ALAN (m²)
155,66	234,05	16.575,86	17.943,28	34.908,85
155,66	234,05	16.575,86	17.943,28	34.908,85

AVM dolaşım alanları sokak / açık hava konseptinde tasarlanmış olup üzeri çelik halat / direk destekli brandalar ile kısmen kapatılmıştır. Projesine göre; AVM bünyesinde 64 adet depo, 74 mağaza bulunmaktadır. Bina dış cephesi, ısı yalıtımlı akrilik dış cephe boyalı ve kısmen PVC sandviç panel kaplama şeklindedir. Mağaza ön cepheleri traverten doğal taş, dekoratif tuğla ve mozaik kaplıdır. Binanın mağaza koridor bölümlerinde zeminler kısmen mermer, kısmen taş kaplıdır. Duvarlar yer yer dekoratif kaplama elemanları ile kaplı olup akrilik dış cephe boyalıdır. Bina içerisinde demir üzeri ahşap kaplama küpeşteler mevcuttur. Mağaza katları arasında yürüyen merdiven ve yürüyen bant sistemleri bulunmaktadır. Otopark bölümlerinde zeminler helikopter beton, duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Binanın dış cephe doğramaları alüminyum veya camekan, iç kapıları ve pencereleri camekan veya alüminyum imalattır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Mağazaların iç mekan dekorasyonları kiracı firmaların marka konseptleri doğrultusunda kiracı firma tarafından yapılmaktadır.

B BLOK (Skycity İş Merkezi);

Genel bilgiler;

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

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

TESİS ADI	Skycity İş Merkezi
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
KAT ADEDİ	20 (2 bodrum kat + zemin kat + 17 normal kat)
İNŞAAT ALANI	15.427 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut (1 adet)
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut (4 adet)
ISITMA - SOĞUTMA TES.	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Mevcut

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları ile alarm sistemi
OTOPARK	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut

B Bloкта değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölüm bilgileri;

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ALAN (NET M ²)	KAPALI ALAN (M ²)	GENEL BRÜT ALAN (M ²)
1	2	2. Bodrum Kat	İşyeri	57,34	61,06	90,04
2	4	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	24,82	27,90	58,88
3	5	1. Bodrum Kat	Ticari Depo	39,26	43,48	72,46
4	10	Zemin	İşyeri	349,88	374,62	403,60
TOPLAM				471,30	507,06	624,98

C BLOK (Henüz İnşa Edilmemiş - İş Merkezi);

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

IV.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

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

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışılacağı dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

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

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

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

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

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

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

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ARSA PAYI PAZAR DEĞERİ					
BLOK NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	ARSA PAY/ PAYDA	HİSSESİ'NE DÜŞEN ARSA ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)
A	47.709	35736 / 47709	35.736	27.000	964.872.000
B	47.709	234 / 47709	234	27.000	6.318.000
TOPLAM					971.190.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM					971.190.000

IV.10. NAKİT GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerlemede rapora konu taşınmazlardan olan A Blok 1 numaralı Alışveriş Merkezi nakit gelir akımları analizi yapılmıştır. Rapor ekinde INA tabloları yer almaktadır. Tabloda kullanılan parametreler Merkez Bankası Para Politikalar Kurulu (PPK) verilerinden temin edilmiştir.

Para Politikası Kurulu Toplantı Özeti - Toplantı Tarihi: 21 Aralık 2024

Enflasyon Beklentileri

31. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında sınırlı bir iyileşmenin başladığı değerlendirilmektedir. Fiyatlama davranışındaki gelişmeleri izlemek için takip edilen göstergelerden biri olan tüketici enflasyonu yayılım endeksi, fiyatı düşen ürünlerin payının artmasıyla kasım ayında gerilemeye devam etmiştir. Şokların etkisinin zayıfladığı dönemlerde enflasyonu hızlı bir şekilde yavaşlayabilen temel mal grubunda ise yayılım endeksi tarihsel ortalamasına gerilemiştir.
32. Enflasyon beklentilerindeki gerileme sürmektedir. Aralık ayı Piyasa Katılımcıları Anketi sonuçlarına göre cari yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 67,2'den 1,84 puan düşüşle yüzde 65,4; on iki ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi yüzde 43,9'dan 2,71 puan azalışla yüzde 41,2; gelecek yirmi dört ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi yüzde 25,1'den 0,27 puan gerilemeyle yüzde 24,8 olmuştur. Öte yandan, beş yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi yüzde 12,3'den 0,34 puan yukarı güncellemeyle yüzde 12,6 seviyesine yükselmiştir. Enflasyon beklentilerinin seviyesinin yanı sıra dağılımında da kısmi bir iyileşme gözlenmiştir. 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentilerinin dağılımı, bir önceki aya kıyasla merkezi eğilim etrafında artan bir uzlaşmaya işaret etmektedir.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar;

- AVM kiralanabilir alanı 34.908,85 m² 'dir
- AVM doluluk oranının ilk yıl %88 ile başlayacağı, sonraki yıllar %90 olarak sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Nakit akış Türk Lirası para birimine göre kurulmuş olup AVM birim kira fiyatının 550 TL/ay/m² olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %5 olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık yenileme giderleri oranı %1 olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık gelir artış oranı (enflasyon öngörüsü) Aralık 2024 yılı olarak %41,20, Aralık 2025 yılı için 24,80 ve diğer yıllar bir önceki dönemden 2 puan düşülerek hesaplanmıştır.



Dönem	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Enflasyon Öngörüsü	41,20%	24,80%	22,80%	20,80%	18,80%	16,80%	14,80%	12,80%	10,80%	9,80%
Kaynak	PPK Aralık 2023 Piyasa Katılımcıları Anketi	PPK Aralık 2023 Piyasa Katılımcıları Anketi	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 2 Puan	Bir Önceki Dönem - 1 Puan
Risksiz Getiri Oranı (Enflasyon Öngörüsü)(maliyet)	41,20%	24,80%	22,80%	20,80%	18,80%	16,80%	14,80%	12,80%	10,80%	9,80%
Piyasa Risk Oranı (Gayrimenkul Piyasası Risk Primi)	5,00%	3,01%	2,77%	2,52%	2,28%	2,04%	1,80%	1,55%	1,31%	1,19%
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı + Piyasa Risk Primi)	46,20%	27,81%	25,57%	23,32%	21,08%	18,84%	16,60%	14,35%	12,11%	10,99%
Değer Artış Öngörüsü	41,20%	24,80%	22,80%	20,80%	18,80%	16,80%	14,80%	12,80%	10,80%	9,80%
Kaynak	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü	Enflasyon Öngörüsü

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağı Öveçler Mahallesi, 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA

Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

IV.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Taşınmazın üzerindeki inşa yatırımın değeri için “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemde; 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, değerlerden amortisman düşülüp, geliştirici maliyeti eklenerek hesaplanmıştır. Yapının sınıfı mahallindeki incelemelere göre; A Blok alışveriş merkezi alanları 1.bodrum kat, zemin Kat, asma kat hacimleri 5-A yapı sınıfında, 2.bodrum ve 3.bodrum katlarda yer alan otopark, müstemilat ve teknik mahallerin 3-A yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir. B Blok 5-A yapı sınıfında inşa edildiği dikkate alınarak; Buna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yayınlamış olduğu Resmi Gazetede 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”e göre m² birim inşaat maliyet bedeli olarak 3-A yapı sınıfı; 12.250 TL/m², 5-A yapı sınıfı; 21.300 TL/m² şeklindedir. Ancak yılsonu itibariyle reel piyasa şartlarında oluşan yapı yaklaşık maliyetleri daha yüksek bedeller ile inşa edilmektedir. Avm’nin 2.-3.bodrum (otopark) alanlarının birim değeri olarak 12.500 TL/m², 1.bodrum, zemin ve asma katları için 28.500 TL/m² yapı birim maliyeti, Sky City için 25.000/m² yapı birim maliyeti olarak kabul edilmiştir. Yasal belgeleri itibari ile A blok yapının yaşının 13 yıl, B blok yapının 6 yıl olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz amortisman değeri düşülürken eksper kanaati dikkate alınmıştır. A Blok Alışveriş Merkezi için %15 yıpranma payı, B Blok Sky City için %6 yıpranma payı kabul edilmiştir.

A Blok Yapı Maliyet Hesabı aşağıda tabloda yer almaktadır;

A BLOK YAPI MALİYET HESABI				
KAT ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN	MALİYET (TL)
3. bodrum kat	27.995,68	12.500	15%	297.454.100,00
2. bodrum kat	26.770,42	12.500	15%	284.435.712,50
1. bodrum kat	27.255,76	28.500	15%	660.270.786,00
Zemin kat	25.083,90	28.500	15%	607.657.477,50
Asma kat	688,30	28.500	15%	16.674.067,50
TOPLAM				1.866.492.143,50
YUVARLATILMIŞ TOPLAM				1.866.490.000



B BLOK YAPI MALİYET HESABI			
İNŞAAT ALANI (M2)	M ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN	MALİYET (TL)
624,98	25.000	6%	14.687.030
TOPLAM			14.687.030
YUVARLATILMIŞ TOPLAM			14.690.000

MALİYET ANALİZİ (ARSA+BİNA MALİYETİ) YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN DEĞER (TOPLAM)	
NİTELİK	DEĞERİ (TL)
ARSA DEĞERİ (A+B BLOK - 5 ADET BB)	971.190.000
YAPI MALİYET DEĞERİ (A+B BLOK - 5 ADET BB)	1.881.180.000
TOPLAM	2.852.370.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM	2.852.370.000

*Çevre düzeni, peyzaj ve diğer müteferrik işler maliyeti arsa değerine yansıtılmıştır.

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

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

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



SATILIK ARSA EMSALLERİ

- 1)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahalle sınırları içerisinde tapu kayıtlarında Sümer Mahallesi, 6697 ada 6 parsel Küçük Sanayi Alanı imarlı hmax:7.50 mt 280 m2 alana sahip arsa 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 28.571 TL/m²)
İlgili İrtibat: 0554 544 33 09
- 2)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahalle sınırları içerisinde tapu kayıtlarında Sümer Mahallesi, 7784 ada 2 parsel Ticaret Alanı imarlı Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına sahip 262 m2 alanlı arsa 7.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 27.672 TL/m²)
İlgili İrtibat: 0549 743 20 20
- 3)Değerleme konusu taşınmazlara hudut sınırlar içerisinde Horizon Garden avm'ye 650 mt mesafede yer alan tapu kayıtlarında Saraylar Mahallesi, 148 ada 1 parselde 201 m2 alana sahip 7 kat Ticaret imarlı arsa 13.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 65.920 TL/m²)
İlgili İrtibat: 0532 501 47 61
- 4)Değerleme konusu taşınmazlara hudut sınırlar içerisinde Horizon Garden avm'ye 800 mt mesafede yer alan tapu kayıtlarında Muratdede Mahallesi, 530 ada 9 parselde 343 m2 alana sahip Ticaret imarlı arsa 17.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 49.854 TL/m²)
İlgili İrtibat: 0554 349 99 26
- 5)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan 2952 ada 16 parselde 396 m2 alana sahip hmax:15.50 (5 Kat) Konut + Ticaret Alanı imarlı arsa 12.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 31.646 TL/m²)
İlgili İrtibat: 0554 907 91 16

Emsal Kroki;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	28.571	10%	15%	0%	-40%	-5%	22.857
Emsal 2	27.672	30%	0%	0%	-40%	-5%	23.521
Emsal 3	65.920	0%	0%	0%	-40%	-5%	36.256
Emsal 4	49.854	0%	0%	0%	-40%	-5%	27.420
Emsal 5	31.646	15%	10%	0%	-40%	-5%	25.317
Ortalama							27.074

SATILIK OFİS EMSALLERİ

1)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Skycity iş merkezinde 6.katta, 1+0, 54 m2 olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 47.222 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0540532 420 46 04

2)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Skycity iş merkezinde 9.katta, 1+0, 54 m2 olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 55.555 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0542 254 51 29

3)Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Skycity iş merkezinde 10.katta, 1+0, 54 m2 olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 47.222 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0533 562 90 49

4) Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Skycity iş merkezinde 9.katta, 1+1, 98 m2 olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 6.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 63.775 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0531 386 61 20

5) Değerleme konusu taşınmazlarla aynı Skycity iş merkezinde 2.katta, 2+1, 133 m2 olduğu beyan edilen içi yapılı ofis 8.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(m² birim fiyat: 64.661 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0531 386 61 20



Emsal Kroki;



OFİS DEĞERİ ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	Yapı Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	47.222	0%	0%	0%	0%	-5%	44.861
Emsal 2	55.555	0%	0%	0%	0%	-5%	52.777
Emsal 3	47.222	0%	0%	0%	0%	-5%	44.861
Emsal 4	63.775	0%	0%	0%	0%	-5%	60.586
Emsal 4	64.661	0%	0%	0%	0%	-5%	61.428
Ortalama							52.903

DÜKKAN EMSALLERİ

1)Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çal Caddesi (350 mt) Sümer Mahallesi 2953 ada 10 parsel üzerinde konumlu sıfır binanın zemin katında 200 m2 girişi katı, 50 m2 asma katı olduğu beyan edilen dükkan 14.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Asma kat zemine indirgemesi $50/3 = \sim 17$ m2 olarak toplam 217 m2 olarak kabul edilmiştir)

(m² birim fiyat: 66.820 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0553 325 06 52

2)Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İzmir Bulvarı yolu üzerinde Horizon Garden avm'ye 100 mt mesafede konumlu 30 yıllık binada 200 m2 dükkan 20.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 100.000 TL/m²)

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



İlgili İrtibat: 0537 787 07 32

3)Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İzmir Bulvarı yolu üzerinde Horizon Garden avm'ye 1.000 mt mesafede konumlu 26-30 yıllık binada 200 m2 bodrum kat, 200 m2 zemin kat ve üzerinde 200 m2 konut hacmi de dahil olmak üzere yer alan dükkan 26.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum kat zemine indirgemesi $200/4 = 50$ m2, üst kat konut hacmi $200/4 = 50$ m2 olarak toplam 300 m2 olarak kabul edilmiştir)

(m² birim fiyat: 88.333 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0539 218 93 12

4)Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İzmir Bulvarı'na 100 mt, Horizon Garden avm'ye 200 mt mesafede konumlu 30 yıllık binanın zemin katında 120 m2 olduğu beyan edilen dükkan 15.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 125.000 TL/m²)

İlgili İrtibat: 0537 787 07 32



DÜKKAN DEĞERİ ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (%)

Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	Yapı Kalitesi	Mimari Özellik	Büyük­lük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)	Emsal Kira Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	66.820	35%	0%	5%	0%	-5%	90.207	501
Emsal 2	100.000	-10%	15%	0%	0%	-5%	100.000	556
Emsal 3	88.333	-10%	15%	0%	0%	-5%	88.333	491
Emsal 4	125.000	-15%	15%	0%	-10%	-5%	106.250	590
Ortalama							96.198	534

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

B BLOK PİYASA DEĞERLERİ (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE)						
Sıra No	Blok Adı	Bağ. Böl. No	Kat Adı	Brüt Kullanım Alanı (m²)	M2 Değeri (TL) M₂ Birim Pazar	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1	B	2	2. Bodrum Kat	90,04	55.000	4.952.200
2	B	4	1. Bodrum Kat	58,88	35.000	2.060.800
3	B	5	1. Bodrum Kat	72,46	35.000	2.536.100
4	B	10	Zemin	403,60	50.000	20.180.000
TOPLAM						29.729.100
YUVARLANMIŞ TOPLAM						29.730.000

IV.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi avm ve iş merkezi şeklinde iki ayrı kira analizi yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada taşınmaza benzer büyüklükteki alışveriş merkezlerinde yer alan dükkanların ortalama kira bilgilerine ulaşılamamıştır. Her bir alışveriş merkezinin doluluk oranı, mağaza karması, konsepti, konumu, yapım dönemi vb. durumlarına göre tercih edilebilirliği değişmektedir. Bu nedenle her bir alışveriş merkezinin geliri farklılık göstermektedir. Rapor konusu taşınmaz Denizli ilindeki yenilenen ve birçok markaya ev sahipliği yapmış yapmaya devam eden ticari potansiyeli yükselen alışveriş merkezidir.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde cadde ve sokak üzerinde yer alan dükkanların aylık m2 birim kira değerlerinin 400,-TL ile 550,-TL aralığında oldukları gözlenmiştir.

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

Taşınmazın avm yüksek doluluk olmadan öncesinde kiralanan E-bebek, Flo Ayakkabıcılık ve Migros Market gibi eski kurumsal kiracılardan temin edilen elde edilen ortalama m2 birim aylık geliri ~250 TL hesaplanmaktadır. Güncel değerlerin oldukça altındadır.

Toplam kiralananabilir alanı 34.908,85 m² olup kiralananmış olan alan ise 30.746,03 m²'dir.

Avm yönetiminden alınan bilgiye göre yapıdaki doluluk oranı; kiralananabilir alan (m²) üzerinden ~ % 88'dir.

Rapor konusu taşınmaz projelendirildiğinde ve kullanıma açıldığında ilk başta Sümerpark AVM olarak 2018 - 2020 yıllarında ekonomide yaşanan sıkıntılar ve corona virüs pandemisinin ekonomik etkilerinden dolayı perakende sektöründe

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

hizmet veren markalar mağaza kapatarak küçülme yoluna gitmiş, alışveriş merkezleri de kira gelirlerini azaltarak markaları desteklemeye çalışmıştır. Rapor konusu taşınmazda yeni kiralamalarda kirasız dönem, dekorasyon destekleme ve ciro kira uygulaması da bulunmaktadır.

Bu nedenle taşınmazın kira gelirleri çok düşük olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın mevcut kira gelirlerinden hareketle yapılacak değerleme çalışmasında ulaşılan değerın yanlış olmasına neden olacaktır. Taşınmaz ofis, konut ve avm projelerinden oluşan karma bir proje bünyesinde konumludur.

Avm 16 Kasım 2024 yılında isim değişikliği ve tadilatların tamamlanması ile Horizon Garden Avm adıyla ekspertiz tarihi itibarıyla %88 doluluk oranı sağlayarak birçok markaya kapılarını açmıştır.

Taşınmazın mevcut kirası ve bölge ticari taşınmazlarına yönelik yapılan araştırmalardan hareketle taşınmazın m² birim kira değeri (cadde dükkanlarında daha az olacak şekilde 550,-TL olarak öngörülmüştür. Taşınmazın işletmecisinin iyi / kötü işletme başarısından bağımsız olarak değerleme yapılmıştır.

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

TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkullerden A Blok 1 Numara (Alışveriş Merkezi) ve B Blok 2-4-5-10 numaralı bağımsız bölümler üzerinde ipotek takyidatı bulunmamaktadır. Detay bilgi tapu takyidat incelemesi menüsü altında yer almaktadır.

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

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

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

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

IV.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazlardan A Blok 1 no.lu bağımsız bölüm (Avm) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş ve B Blok 2-4-5-10 no.lu bağımsız bölümlerin mülkiyeti VAKIF



FİNANALSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.		
DEĞERLEME YÖNTEMİ	BLOK ADI	DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	A Blok	2.831.362.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		---
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		2.576.240.000

VAKIF FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		
DEĞERLEME YÖNTEMİ	BLOK ADI	DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	B Blok	21.008.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		29.730.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi		---

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

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

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6226 ada 1 parsel B Blok 2-4-5 ve 10 numaralı bağımsız bölümler üzerinde devir temlikini engelleyici bir takyidat görülmemiştir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.



VI. SONUÇ

VI.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

-Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, piyasa değeri, imar durumu ve kullanım kabiliyetleri A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm (Avm) sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülerek satış kabiliyeti "ALICISI AZ" olarak değerlendirilmiştir. B Bloкта konumlu 2-4-5-10 numaralı bağımsız bölümler satış kabiliyeti "SATILABİLİR" nitelikli olarak değerlendirilmiştir.

-Değerlemesi yapılan taşınmazlardan;

-A Blok 1 Numaralı (Avm) bağımsız bölüm ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş mülkiyetindedir.

-B Blok 2-4-5 ve 10 numaralı bağımsız bölümler VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş mülkiyetindedir.

-PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş firması ile ZİRAAT KATILIM BANKASI VE VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş arasında yapılan Finansal Kiralama Yöntemi ile gayrimenkulün hak ve faydalanması PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adınadır.

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

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

-Taşınmazlarda yapılan değerlendirme yöntemlerinden olan Maliyet Analiz Yöntemi kullanımı esaslarında dikkate alınan hususlardan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Resmi Gazetede yayınlanan 2024 Yılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre m² birim inşaat maliyet bedeli olarak 3-A yapı sınıfı; 12.250 TL/m², 5-A yapı sınıfı; 21.300 TL/m² şeklindedir. Ancak yılsonu itibariyle reel piyasa şartlarında oluşan yapı yaklaşık maliyetleri daha yüksek bedeller ile inşa edilmektedir. Avm'nin 2.-3.bodrum (otopark) alanlarının birim değeri olarak 12.500 TL/m², 1.bodrum, zemin ve asma katları için 28.500 TL/m² yapı birim maliyeti, Sky City için 25.000/m² yapı birim maliyeti olarak kabul edilmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

VI.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve Finansal Kiralama yöntemi ile hak ve faydalanma hakkının tamamı PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' ne ait olan gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve taşınmazların 31.12.2024 tarihindeki değeri;

- A Blok 1 numaralı bağımsız bölüm (Avm) için INA Tablosu (Gelir Yöntemi) ve Maliyet Analiz Yöntemleri arasında oluşan farklı değerlere ulaşılmıştır. Avm'nin doluluk oranı, yeni tadilat geçirmiş olması gibi özellikler göz önünde bulundurularak Maliyet Analiz Yönteminden bulunan değer %50'si (2.831.362.000 TL) Gelir Yaklaşımı yönteminden bulunan değer %50'si (2.576.240.000 TL) alınarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur. $(2.831.362.000 \text{ TL} + 2.576.240.000 \text{ TL} / 2 = 2.703.801.000 \text{ TL}$, Yuvarlatılmış Toplam = 2.703.800.000 TL)

- B Blok 2-4-5 ve 10 numaralı bağımsız bölümler için Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Analiz Yöntemleri arasında oluşan farklı değerlere ulaşılmıştır. Güncel değerler ve satış kabiliyeti gibi özellikler göz önünde bulundurularak Piyasa Değeri yönteminden bulunan değer nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

-A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm (Avm) pazar değeri 2.703.800.000,-TL + KDV (İkimilyaryedyüzüçmilyonsekiyüzbin-Türk Lirası)

-B Blok, 2-4-5 ve 10 no.lu bağımsız bölümler pazar değeri 29.730.000,-TL + KDV (Yirmidokuzmilyonyedyüzotuzbin-Türk Lirası) olarak takdir olunmuştur.

BLOK	BB NO	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
A	1	2.703.800.000	3.244.560.000
B	2-4-5-10	29.730.000	35.676.000
TOPLAM (TL)		2.733.530.000	3.280.236.000
TOPLAM (USD)		77.225.124,23	92.670.149,08
TOPLAM (EUR)		74.164.622,76	88.997.547.31



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

*31.12.2024 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=35,3969.-TL, 1.EURO=36,8576.-TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Zafer BEKTAŞ

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

VII.RAPOR EKLERİ :

1. INA Tablosu (İndirgenmiş Nakit Akış)
2. Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
3. Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
4. Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,
5. Bölge Haritası ve Diğer Kroki Ve Hava Fotoğrafları
6. Tapu Sureti / Tapu Kaydı
7. Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler
8. Fotoğraflar

1 -INA TABLOSU;

[illegible]**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

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



2 -DEĞERLEME UZMANI ve SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409895

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Zafer BEKTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR






MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.08.2021 Belge No: 2021-01.4137

Sayın Zafer BEKTAŞ
(T.C. Kimlik No: 59388465972 - Lisans No: 409895)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;


**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 09.05.2007 No : 400504

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




Teyfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



3 -DEĞERLEME UZMANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



ADI VE SOYADI : ZAFER BEKTAŞ

GSM: 0554 735 58 41

İKAMETGAH ADRESİ: AKŞEMSETTİN MAHALLESİ, 2308. SOKAK,
NATA VEGA KONUT KULELERİ 2308.SOKAK, NO:1, C BLOK, DAİRE:46
MAMAK/ANKARA

E-MAIL: zbektas@live.com - zaferbektas@dunya-grup.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: ALTINDAĞ - 29.08.1991

T.C. KİMLİK NO: 59386465972

EĞİTİM:

- 2009 İMKB TİCARET MESLEK LİSESİ, Ankara
Bilişim Teknolojileri
- 2010 AHİ EVRAN ÜNİVERSİTESİ. MUCUR MYO, Kırşehir
Ön Lisans,Bilgisayar Programcılığı
- 2011 ANKARA ÜNİVERSİTESİ ELMADAĞ MYO, Ankara
Ön Lisans,Bilgisayar Programcılığı (Yatay Geçiş)
- 2016 ANADOLU ÜNİVERSİTESİ İŞLETME FAKÜLTESİ,
Lisans, İşletme Bölümü

İŞ DENEYİMİ:

- 2013 LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş, Ankara
Bilgi Teknolojileri Uzmanı, Satın Alma Sorumlusu,
İdari İşler (18 Ay)
- 2014 - HALEN DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
Sorumlu Değerleme Uzmanı - Yönetim Kurulu Başkan Yrd

SPK LİSANS NO - TECRÜBE BELGESİ : 409895 - 5 YIL

ÇALIŞMA ŞEKLİ: KADROLU

GÖREV UNVAN: SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



ADI VE SOYADI: AYHAN DÜZGÜN

GSM: 0542 425 31 25

İKAMET ADRESİ: Karşıyaka Mah.603 Cad. 2.Blok NO:26/2 Karmen Loft2 Sitesi
Gölbaşı/ANKARA

E-MAİL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: ANKARA -17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120

EĞİTİM:

- 1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bil. Enst. Endüstri Müh. Bölümü - Yüksek Lisans
- 1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü
- 1977 – 1980 Nispetiye Lisesi

İŞ DENEYİMİ:

- 2014 - Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
-Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Başkanı
- 2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
-Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
- 1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ. İstihbarat ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü
-Mühendis-Başmühendis-Müdür Yardımcısı(İstihbarat ve Ekspertiz'den Sorumlu)
- 2003-2007 MSB Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı
-Müdür Vekili

SPK LİSANS DURUMU:

-SPK Lisans No :400504

ÇALIŞMA SEKLİ:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı



4 -DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№ 06330
10 SUBAT 2012.

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

28/11/2011
10887

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emek Bulvarı, 1322. Cad. No:46/4
Öveçler/ANKARA

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 25.11.2011 tarih ve 39 sayılı toplantısında alınan 1057 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: II, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

T.C. BAŞBAKANLIK
ANKARA 57. NOTERLİĞİ
Ceyhan Ahi Paşa Bulvarı (Plaza)
No: 126 Kat: 2 Dışişleri Bakanlığı
Tel: 0312 475 81 00 - 475 83 04

(ASLINA GÖRÜNDÜR)

Ankara 57. Noteri
Baskı
Kıymetullah BABUÇCU
Müşavece Standartları Dairesi Başkanı



MERKEZ : Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tel: 0212 362 90 90 Faks: 0212 362 90 90
İSTANBUL TEŞVİSLERİ : Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No: 15/1407 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 33 00 Faks: (212) 334 36 00 www.spk.gov.tr

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



5 - BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

**6 -TAKBİS (TAPU KAYDI) ;
A BLOK**

[illegible]

* Tuzak edilesi jehiller ve beyenlar salt cickirenlik ortaminda sualesizdir.



Suppose $\mathcal{L}_1 \subseteq \mathcal{L}_2 \subseteq \mathcal{L}_3 \subseteq \dots$ and



B BLOK

TASINMAZA AİT TAPU KAYITLI MAHALLER İÇİN İZLENİ - 581 (v4)			
Form No	1	Adı Soyadı	62261
Zemin No	1	Yatırım	4770000000
İl/İlçe	09/03/00000000000000000000	Arz Yür. No/İlçe	47700000000000000000
Kurum Adı	Makine ve Mühüratlar	İlçe/Kaymakam - İlçe No	09/03/00000000000000000000
Makine / İlçe No	09/03/00000000000000000000	Arz Yür. No/İlçe	47700000000000000000
Makine	09/03/00000000000000000000	İlçe/Kaymakam - İlçe No	09/03/00000000000000000000
İlçe / Sayfa No	09/03/00000000000000000000	Arz Yür. No/İlçe	47700000000000000000
Kayit Durum	09/03/00000000000000000000	İlçe/Kaymakam - İlçe No	09/03/00000000000000000000

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK			
Seri	Adı Soyadı	Yatırım	Tarih - Yürürlük
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000

MÜHÜRLEME BİLGİLERİ			
Seri No	Adı Soyadı	Yatırım	Tarih - Yürürlük
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000

* Tarih edilen tarih ve beyanlar aile ilişkileri arasında tutulmaktadır.

09/03/00000000000000000000

TASINMAZA AİT TAPU KAYITLI MAHALLER İÇİN İZLENİ - 581 (v4)			
Form No	1	Adı Soyadı	62261
Zemin No	1	Yatırım	4770000000
İl/İlçe	09/03/00000000000000000000	Arz Yür. No/İlçe	47700000000000000000
Kurum Adı	Makine ve Mühüratlar	İlçe/Kaymakam - İlçe No	09/03/00000000000000000000
Makine / İlçe No	09/03/00000000000000000000	Arz Yür. No/İlçe	47700000000000000000
Makine	09/03/00000000000000000000	İlçe/Kaymakam - İlçe No	09/03/00000000000000000000
İlçe / Sayfa No	09/03/00000000000000000000	Arz Yür. No/İlçe	47700000000000000000
Kayit Durum	09/03/00000000000000000000	İlçe/Kaymakam - İlçe No	09/03/00000000000000000000

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK			
Seri	Adı Soyadı	Yatırım	Tarih - Yürürlük
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000

MÜHÜRLEME BİLGİLERİ			
Seri No	Adı Soyadı	Yatırım	Tarih - Yürürlük
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000
09/03/00000000000000000000	09/03/00000000000000000000	47700000000000000000	09/03/00000000000000000000

* Tarih edilen tarih ve beyanlar aile ilişkileri arasında tutulmaktadır.

09/03/00000000000000000000



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYIT MAHALLİ MÜŞERİSİ DETAYI - SERİ VERİ			
Zarar Tipi	1. Kırık	Kayıp Parçaları	1. 6200
Zarar No	1. 00000001	Yatırım	1. 47.700.000 TL
B / B	1. 00000000000000000000	Alan Yüz. M²	1. 4.000.000 M²
Kararın Adı	1. Mülkiyetin İktisadi	Mülkiyetin İktisadi	1. 0.000.000 TL
Makûl / Kırık Adı	1. 0.000.000 TL	Alan Pay Paydaşı	1. 2700000
Makûl	1. 0.000.000 TL	Makûl Pay Paydaşı	1. 0.000.000 TL
CR / Makûl No	1. 47.700.000	Makûl Pay Paydaşı	1. 0.000.000 TL
Kayıp Durum	1. 0.000.000 TL		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Seri	Akıl	Makûl / Ertifa	Tarih - Yer	Tarih - Yer
0001	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000 - 0000	00000000 - 0000
0002	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000 - 0000	00000000 - 0000

MÜŞERİSİ DETAYI					
Müşeri No	Müşeri	Müşeri No	Müşeri Pay Paydaşı	Müşeri No	Müşeri Pay Paydaşı
0001	00000000000000000000	0001	00000000000000000000	0001	00000000000000000000
0002	00000000000000000000	0002	00000000000000000000	0002	00000000000000000000

* Tarih ve yerler makûl ve beyanlar ile çıkarılarak, retinle tutulmaktadır.

İmza: 00000000000000000000
Tarih: 00000000
Kayıp Durum: 00000000

İmza Tarih / Saat: 00000000 - 0000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYIT MAHALLİ MÜŞERİSİ DETAYI - SERİ VERİ			
Zarar Tipi	1. Kırık	Kayıp Parçaları	1. 6200
Zarar No	1. 00000001	Yatırım	1. 47.700.000 TL
B / B	1. 00000000000000000000	Alan Yüz. M²	1. 4.000.000 M²
Kararın Adı	1. Mülkiyetin İktisadi	Mülkiyetin İktisadi	1. 0.000.000 TL
Makûl / Kırık Adı	1. 0.000.000 TL	Alan Pay Paydaşı	1. 2700000
Makûl	1. 0.000.000 TL	Makûl Pay Paydaşı	1. 0.000.000 TL
CR / Makûl No	1. 47.700.000	Makûl Pay Paydaşı	1. 0.000.000 TL
Kayıp Durum	1. 0.000.000 TL		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Seri	Akıl	Makûl / Ertifa	Tarih - Yer	Tarih - Yer
0001	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000 - 0000	00000000 - 0000
0002	00000000000000000000	00000000000000000000	00000000 - 0000	00000000 - 0000

MÜŞERİSİ DETAYI					
Müşeri No	Müşeri	Müşeri No	Müşeri Pay Paydaşı	Müşeri No	Müşeri Pay Paydaşı
0001	00000000000000000000	0001	00000000000000000000	0001	00000000000000000000
0002	00000000000000000000	0002	00000000000000000000	0002	00000000000000000000

* Tarih ve yerler makûl ve beyanlar ile çıkarılarak, retinle tutulmaktadır.

İmza: 00000000000000000000
Tarih: 00000000
Kayıp Durum: 00000000

İmza Tarih / Saat: 00000000 - 0000



7 -İMAR DURUMU VE YASAL BELGELER;



T.C.
MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Tarih : 25.10.2023
Sayı : 43168
Makbuz No : 748834

TALEP EDEN

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



					Fonksiyonu	TİCARET ALANI
İL / İLÇESİ		DENİZLİ / MERKEZEFENDİ			İnşaat Nizamı	—
Mah. / Mevkii		SÜMER			Kat adedi	ENÇOK: 18 KAT
Tapu Sahibi		PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HISS.			Bina Yüksekliği (m)	İMAR YÖN. 28. MADDE
		Pafta	Ada	Parsel	M ²	İMAR YÖN. 5. MADDE BENDİ - - 1.60
KADASTRO	M22A2282D	6226	1	47709.00	TAKS-KAKS-EMSAL	KROKİ
					Bina Derinliği (m)	5.00 MT. - 10.00 MT. - 15.00 MT. - 25.00 MT. - 40.00 MT. - KROKİ
İmar Planı					Kongru Mesafeler (m)	—
Ada Parselasyon No					Arka Bah. Mesafesi (m)	—
Not : PLAN LEJANDI ARKA SAYFADADIR.						

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
 Ali Kemal AKIN Harita Teknikeri	 Nusret ÇİMENLİK Harita Mühendisi	 B. Feriha BOZKURBANLI Plan ve Proje Müdürü V. Şeh. Plancısı
Tarih : 25.10.2023		

- Not : 1- Yukarıdaki İmar Durumu yollarındaki meszula uygun olarak düzenlenmiştir. Burada İmar Planında bir değişiklik olursa herhangi bir tale adda değildir. İş bu İmar Durumu 1 (Bir) yıl geçerlidir.
2- Jeolojik Etüd ve Zemin Etüd Raporu alınmadan ruhsat verilmeyiz.
3- T.E.K. Yönetmeliğine uyulacaktır. (E.N.H. bulunan parsellerde ilgili kurumun görüşü alınmadan ruhsat verilmeyiz.)
4- Şu karede bulunan parsellerdeki görüşü alınmadan ruhsat verilmeyiz.
+EĞ : Genel Jeolojik Rapor

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



T.C.
MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
JEOLOJİK ETÜD BİRİMİ

Tarih: 25/10/2023
Sayı: 43168
Makbuz No: 248834

Ek: GENEL JEOLOJİK RAPOR

Kum, silt, kil karışımları (Qa3)

Kum-kil-silt karışımlarından meydana gelmiş olan bu birim çalışma alanında Sümer Mah. Üçgen doğusu, Deliktaş ve Cumhuriyet Mahallelerinde görülür. İkili ve üçlü karışımlar killi silt, siltli kil, siltli kum, siltli çakıl, çakıllı kil şeklindedir. Sadece kilden oluşan seviyelerin kalınlığı 0.5m ile 3.5m arasındadır. Kil seviyelerinin rengi gri lekeli kahve, grimsi bej ve bejdir. Kil-silt karışımları bazen organik kokuludur. Kil, silt ve kum karışımlarından oluşan birim içinde yer yer tabanda kalınlığı 8 - 10m olan çakıllar üzerinde bulunur.

Denizli, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. Derece deprem bölgesinde bulunduğu için, yapılarda "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" kurallarına kesinlikle uyulması,

Projeler yapılmadan önce parsel bazında kesinlikle zemin etüdü yaptırılmalı, hesaplamalar elde edilecek sonuçlara uygun yapılması,

Temel teraslaması dolayısıyla yamaçlarda meydana gelecek bir metreden fazla şevlerde mühendislik önlemlerinin alınması,

Topografik eğimi yerleşime uygun olmayan yamaçların, civarda yerleşim başlamadan, ağaçlandırılması gerekir.

NOT: Önemli Uygun Alanlarda, Zemin Etüt Raporunda belirtilen öneri ve şartlara (özelliklere) kesinlikle uyulmalıdır.

Yerleşime Uygunluk: Ö.A.7 (ÖNLEMLİ UYGUN ALAN)		Açıklama:	GK: GK ≥ 2,25
Tapu Sahibinin Adı ve Soyadı: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HİSS.		Sıvılaşma Riski: $f_s \rightarrow 1,4-1,5$	
Mahallesi: SÜMER	Pafta No: M22A22B2D	Ada – Parsel No: 6226/1	
Vs (m/sn.): 300 – 350 m/sn	Y.A.S.S. 4-6 m.	Zemin Büyütmesi: 1,4-1,5	
Yararlanılan Çalışma: Denizli Belediyesi Yerleşim Alanlarının Jeolojik-Jeoteknik ve Hidrojeolojik Özellikleri		 25/10/2023	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



Yapı Detayları				
Adres	Alan	Alanın İçerisi	Alanın Dışındaki Alanlar	Alanın Dışındaki Alanlar
FENALİ MİMARLIK				

Yapı Detayları Kuruluşu				
Adres	Alan	Alanın İçerisi	Alanın Dışındaki Alanlar	Alanın Dışındaki Alanlar

Rahatsızlık İçin Mümkün Olanlar				
Adres	Alan	Alanın İçerisi	Alanın Dışındaki Alanlar	Alanın Dışındaki Alanlar

Başvuru Tarafından İmza Mahallinde Kontrol Edilen Teknik Gözetim				
Adres	Alan	Alanın İçerisi	Alanın Dışındaki Alanlar	Alanın Dışındaki Alanlar

Diğer Hususlar				
Adres	Alan	Alanın İçerisi	Alanın Dışındaki Alanlar	Alanın Dışındaki Alanlar

[illegible]

Tipe Penelitian					
No. Penelitian	Aspek Penelitian	Aspek Penelitian	Aspek Penelitian	Aspek Penelitian	Aspek Penelitian
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

[illegible]



YAPI KULLANMA İÇİN BELGE				YERİNDEN	
1. Yapı Adı: 00000000000000000000		2. Yapı No: 00000000000000000000		3. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
4. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		5. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		6. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
7. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		8. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		9. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
10. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		11. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		12. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
13. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		14. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		15. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
16. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		17. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		18. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
19. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		20. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		21. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
22. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		23. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		24. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
25. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		26. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		27. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
28. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		29. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		30. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
31. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		32. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		33. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
34. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		35. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		36. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
37. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		38. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		39. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
40. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		41. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		42. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
43. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		44. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		45. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
46. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		47. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		48. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
49. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		50. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		51. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
52. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		53. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		54. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
55. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		56. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		57. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
58. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		59. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		60. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
61. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		62. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		63. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
64. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		65. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		66. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
67. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		68. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		69. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
70. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		71. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		72. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
73. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		74. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		75. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
76. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		77. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		78. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
79. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		80. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		81. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
82. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		83. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		84. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
85. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		86. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		87. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
88. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		89. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		90. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
91. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		92. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		93. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
94. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		95. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		96. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
97. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		98. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		99. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	
100. Yapı Sahibi: 00000000000000000000		101. Yapı Mülk Sahibi: 00000000000000000000		102. Yapı Tutarı: 08.08.2011 991/18	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Proje Adı: ...				2. Proje Sahibi: ...				3. Proje Yeri: ...		4. Proje No: ...	
5. Proje Açıklaması: ...				6. Proje Detayları: ...				7. Proje Durumu: ...		8. Proje Tarihi: ...	
9. Proje Durumu: ...				10. Proje Durumu: ...				11. Proje Durumu: ...		12. Proje Durumu: ...	
13. Proje Durumu: ...				14. Proje Durumu: ...				15. Proje Durumu: ...		16. Proje Durumu: ...	
17. Proje Durumu: ...				18. Proje Durumu: ...				19. Proje Durumu: ...		20. Proje Durumu: ...	
21. Proje Durumu: ...				22. Proje Durumu: ...				23. Proje Durumu: ...		24. Proje Durumu: ...	
25. Proje Durumu: ...				26. Proje Durumu: ...				27. Proje Durumu: ...		28. Proje Durumu: ...	
29. Proje Durumu: ...				30. Proje Durumu: ...				31. Proje Durumu: ...		32. Proje Durumu: ...	
33. Proje Durumu: ...				34. Proje Durumu: ...				35. Proje Durumu: ...		36. Proje Durumu: ...	
37. Proje Durumu: ...				38. Proje Durumu: ...				39. Proje Durumu: ...		40. Proje Durumu: ...	
41. Proje Durumu: ...				42. Proje Durumu: ...				43. Proje Durumu: ...		44. Proje Durumu: ...	
45. Proje Durumu: ...				46. Proje Durumu: ...				47. Proje Durumu: ...		48. Proje Durumu: ...	
49. Proje Durumu: ...				50. Proje Durumu: ...				51. Proje Durumu: ...		52. Proje Durumu: ...	
53. Proje Durumu: ...				54. Proje Durumu: ...				55. Proje Durumu: ...		56. Proje Durumu: ...	
57. Proje Durumu: ...				58. Proje Durumu: ...				59. Proje Durumu: ...		60. Proje Durumu: ...	
61. Proje Durumu: ...				62. Proje Durumu: ...				63. Proje Durumu: ...		64. Proje Durumu: ...	
65. Proje Durumu: ...				66. Proje Durumu: ...				67. Proje Durumu: ...		68. Proje Durumu: ...	
69. Proje Durumu: ...				70. Proje Durumu: ...				71. Proje Durumu: ...		72. Proje Durumu: ...	
73. Proje Durumu: ...				74. Proje Durumu: ...				75. Proje Durumu: ...		76. Proje Durumu: ...	
77. Proje Durumu: ...				78. Proje Durumu: ...				79. Proje Durumu: ...		80. Proje Durumu: ...	
81. Proje Durumu: ...				82. Proje Durumu: ...				83. Proje Durumu: ...		84. Proje Durumu: ...	
85. Proje Durumu: ...				86. Proje Durumu: ...				87. Proje Durumu: ...		88. Proje Durumu: ...	
89. Proje Durumu: ...				90. Proje Durumu: ...				91. Proje Durumu: ...		92. Proje Durumu: ...	
93. Proje Durumu: ...				94. Proje Durumu: ...				95. Proje Durumu: ...		96. Proje Durumu: ...	
97. Proje Durumu: ...				98. Proje Durumu: ...				99. Proje Durumu: ...		100. Proje Durumu: ...	

[illegible]



YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Adres: ...		4. Proje Alanı: ...		5. Proje Durumu: ...	
6. Proje Sahibi: ...		7. Proje Yürütücüsü: ...		8. Proje Mimarı: ...		9. Proje Mühürü: ...		10. Proje Tarih: ...	
11. Proje Detayları: ...		12. Proje Detayları: ...		13. Proje Detayları: ...		14. Proje Detayları: ...		15. Proje Detayları: ...	
16. Proje Detayları: ...		17. Proje Detayları: ...		18. Proje Detayları: ...		19. Proje Detayları: ...		20. Proje Detayları: ...	
21. Proje Detayları: ...		22. Proje Detayları: ...		23. Proje Detayları: ...		24. Proje Detayları: ...		25. Proje Detayları: ...	
26. Proje Detayları: ...		27. Proje Detayları: ...		28. Proje Detayları: ...		29. Proje Detayları: ...		30. Proje Detayları: ...	
31. Proje Detayları: ...		32. Proje Detayları: ...		33. Proje Detayları: ...		34. Proje Detayları: ...		35. Proje Detayları: ...	
36. Proje Detayları: ...		37. Proje Detayları: ...		38. Proje Detayları: ...		39. Proje Detayları: ...		40. Proje Detayları: ...	
41. Proje Detayları: ...		42. Proje Detayları: ...		43. Proje Detayları: ...		44. Proje Detayları: ...		45. Proje Detayları: ...	
46. Proje Detayları: ...		47. Proje Detayları: ...		48. Proje Detayları: ...		49. Proje Detayları: ...		50. Proje Detayları: ...	
51. Proje Detayları: ...		52. Proje Detayları: ...		53. Proje Detayları: ...		54. Proje Detayları: ...		55. Proje Detayları: ...	
56. Proje Detayları: ...		57. Proje Detayları: ...		58. Proje Detayları: ...		59. Proje Detayları: ...		60. Proje Detayları: ...	
61. Proje Detayları: ...		62. Proje Detayları: ...		63. Proje Detayları: ...		64. Proje Detayları: ...		65. Proje Detayları: ...	
66. Proje Detayları: ...		67. Proje Detayları: ...		68. Proje Detayları: ...		69. Proje Detayları: ...		70. Proje Detayları: ...	
71. Proje Detayları: ...		72. Proje Detayları: ...		73. Proje Detayları: ...		74. Proje Detayları: ...		75. Proje Detayları: ...	
76. Proje Detayları: ...		77. Proje Detayları: ...		78. Proje Detayları: ...		79. Proje Detayları: ...		80. Proje Detayları: ...	
81. Proje Detayları: ...		82. Proje Detayları: ...		83. Proje Detayları: ...		84. Proje Detayları: ...		85. Proje Detayları: ...	
86. Proje Detayları: ...		87. Proje Detayları: ...		88. Proje Detayları: ...		89. Proje Detayları: ...		90. Proje Detayları: ...	
91. Proje Detayları: ...		92. Proje Detayları: ...		93. Proje Detayları: ...		94. Proje Detayları: ...		95. Proje Detayları: ...	
96. Proje Detayları: ...		97. Proje Detayları: ...		98. Proje Detayları: ...		99. Proje Detayları: ...		100. Proje Detayları: ...	

[illegible]

[illegible]





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : İyveri Binası

İnşaat Yılı :

Kapalı Kullanma Alanı : 13.147,00

Ada, Parseli : 62.26/M22A32B2D/1

Adresi : SÜMER MAH. 2482/2 SK. NO:4/B BLOK MERKEZEFENDİ/DENİZLİ

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : ZORHAN SANCAR, PERA G.Y.O.A.Ş.

Adresi : DENİZLİ

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)

Adı Soyadı :

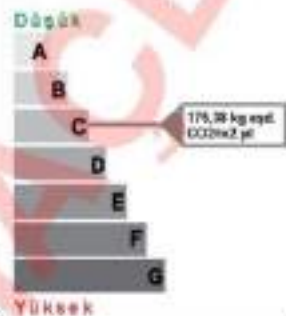
Adresi :

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Hissal (kWh/yıl)	Bilimsel (kWh/yıl)	Kullanılan Alan Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	8.060.853,70	8.186.406,97	613,13	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	5.149.799,68	5.149.799,68	391,71	ABCDEF G
SİHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	2.818.735,43	2.818.735,43	214,40	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	-155.129,67	-366.106,01	-11,80	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	393,24	928,05	0,03	ABCDEF G
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	247.055,02	583.049,82	18,79	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S3481C153D8F3

Veriliş Tarihi : 30.06.2017

Son Geçerlilik Tarihi : 1.07.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : HALİL ÖZKAN

Firması : ENİROĞLU Özkan Mühendislik Elk. Elektronik İnş.

Oda Sicil No : EMO-20-0003



8 -FOTOĞRAFLAR;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



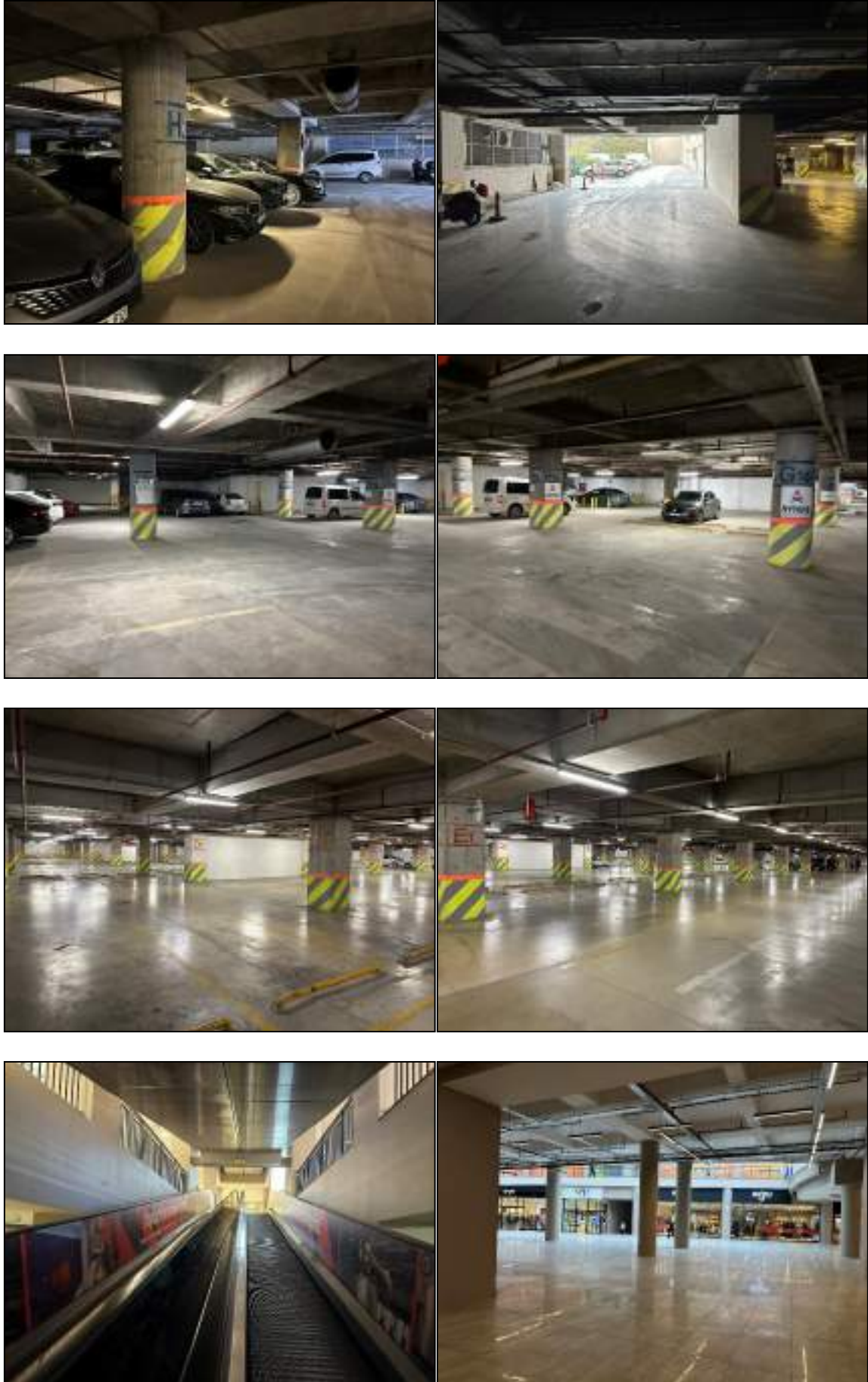
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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