

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Sözleşme Tarihi | : 29 Ocak 2013 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Ekspertiz Tarihi | : 25 Aralık 2013 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2013 |
| Müşteri / Rapor No | : 048 - 2013/5472 |
| Değerleme Konusu | Sümerpark Evleri Projesi, |
| Gayrimenkullerin Adresi | Sümer Mahallesi, 2482. Sokak, M22a22b1b/2c pafta, : 6224 ada, 1 no'lu parsel Merkez / DENİZLİ |
| Tapu Bilgileri Özeti | : Denizli İli, Merkez İlçesi, Sümer Mahallesi, : M22a22b1b/2c pafta, 6224 ada, 1 no'lu parsel |
| Sahibi | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İmar Durumu | : Lejanti: Konut Alanı : Emsal (E): 2,40 |
| Raporun Konusu | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumunda pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) | | |
|---|--|-----------------|
| Projenin (PERA GYO A.Ş. hissesi) mevcut durumuyla pazar değeri | 34.310.000,-TL | 15.958.000,-USD |
| Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri (PERA GYO A.Ş. hissesi) | 92.285.000,-TL | 42.923.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 3 |
| 1.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 3 |
| 1.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 3 |
| 2. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 4 |
| 2.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR..... | 4 |
| 2.3 | UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 3. BÖLÜM | PROJENİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .. | 6 |
| 3.1 | PROJENİN MÜLKİYET DURUMU..... | 6 |
| 3.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER | 17 |
| 3.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 18 |
| 3.4 | PROJENİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 22 |
| 3.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi | 22 |
| 3.4.2 | Belediye İncelemesi | 22 |
| 3.4.3 | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi | 22 |
| 3.5 | HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ | 22 |
| 4. BÖLÜM | PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 24 |
| 4.1 | PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU | 24 |
| 4.2 | SÜMERPARK EVLERİ PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER..... | 25 |
| 5.3 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 28 |
| 5. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 28 |
| 5.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ..... | 28 |
| 5.2 | BÖLGE ANALİZİ | 29 |
| 5.3 | PROJENİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 31 |
| 5.4 | PİYASA ARAŞTIRMASI | 32 |
| 6. BÖLÜM | PROJENİN DEĞERLEME SÜRECİ..... | 34 |
| 6.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 34 |
| 6.2 | PROJENİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 34 |
| 7. BÖLÜM | PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ..... | 35 |
| 7.1 | MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 35 |
| 8. BÖLÜM | PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 41 |
| 9. BÖLÜM | PROJE İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU | 42 |
| 10. BÖLÜM | SONUÇ | 43 |

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |

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

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen projenin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar proje ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Projenin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Projenin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3. BÖLÜM

PROJENİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 PROJENİN MÜLKİYET DURUMU

| | |
|-----------------------------------|---|
| SAHİBİ | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : Denizli |
| İLÇESİ | : Merkez |
| MAHALLESİ | : Sümer |
| PAFTA NO | : M22a22b1b/1c |
| ADA NO | : 6224 |
| PARSEL NO | : 1 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : Arsa |
| ARSA ALANI | : 34.421 m ² |
| TARİHİ | : 12.04.2012 |
| YEVİMİYE NO | : 12106 |

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler için kat irtifakı kurulmuş olup henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Proje bünyesinde 608 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla bağımsız bölümlerin bazılarının satışları ve tapu devirleri gerçekleşmiştir. Bu nedenle değerlemede proje bünyesindeki Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplamı dikkate alınmıştır. Ayrıca proje bünyesinde bulunan A5 ve A6 Blokların inşaatları tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Aşağıda yapı kullanma izin belgeleri bulunan ve Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin listesi ile inşaatına başlanılmış/inşaatına henüz başlanılmamış ve Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin listesi ayrı ayrı sunulmuştur.

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

| BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖLÜM NO | ARSA PAYI | NİTELİĞİ | SAYFA NO |
|---------|--------|---------------|-----------|----------|----------|
| A5 | Zemin | 1 | 125/89800 | Mesken | 3243 |
| A5 | Zemin | 2 | 144/89800 | Mesken | 3244 |
| A5 | Zemin | 3 | 125/89800 | Mesken | 3245 |
| A5 | 1 | 4 | 138/89800 | Mesken | 3246 |
| A5 | 1 | 5 | 157/89800 | Mesken | 3247 |
| A5 | 1 | 6 | 157/89800 | Mesken | 3248 |
| A5 | 2 | 8 | 134/89800 | Mesken | 3250 |
| A5 | 2 | 9 | 154/89800 | Mesken | 3251 |
| A5 | 2 | 10 | 154/89800 | Mesken | 3252 |
| A5 | 2 | 11 | 134/89800 | Mesken | 3253 |

| | | | | | |
|----|-----------|----|-----------|--------|------|
| A5 | 3 | 13 | 134/89800 | Mesken | 3255 |
| A5 | 3 | 14 | 154/89800 | Mesken | 3256 |
| A5 | 3 | 15 | 154/89800 | Mesken | 3257 |
| A5 | 3 | 16 | 134/89800 | Mesken | 3258 |
| A5 | 6 | 28 | 134/89800 | Mesken | 3270 |
| A5 | 6 | 29 | 154/89800 | Mesken | 3271 |
| A5 | 6 | 30 | 154/89800 | Mesken | 3272 |
| A5 | 7 | 34 | 154/89800 | Mesken | 3276 |
| A5 | 8 | 38 | 134/89800 | Mesken | 3280 |
| A5 | 8 | 39 | 154/89800 | Mesken | 3281 |
| A5 | 8 | 40 | 154/89800 | Mesken | 3282 |
| A5 | 8 | 41 | 134/89800 | Mesken | 3283 |
| A5 | 9 | 43 | 134/89800 | Mesken | 3285 |
| A5 | 9 | 44 | 154/89800 | Mesken | 3286 |
| A5 | 9 | 45 | 154/89800 | Mesken | 3287 |
| A5 | 9 | 46 | 134/89800 | Mesken | 3288 |
| A5 | 10 | 49 | 154/89800 | Mesken | 3291 |
| A5 | 10 | 50 | 154/89800 | Mesken | 3292 |
| A5 | 10 | 51 | 134/89800 | Mesken | 3293 |
| A5 | 11 | 54 | 154/89800 | Mesken | 3296 |
| A5 | 11 | 55 | 154/89800 | Mesken | 3297 |
| A5 | 11 | 56 | 134/89800 | Mesken | 3298 |
| A5 | 12 | 58 | 134/89800 | Mesken | 3300 |
| A5 | 12 | 59 | 154/89800 | Mesken | 3301 |
| A5 | 12 | 60 | 154/89800 | Mesken | 3302 |
| A5 | 12 | 61 | 134/89800 | Mesken | 3303 |
| A5 | 13 | 63 | 134/89800 | Mesken | 3305 |
| A5 | 13 | 64 | 154/89800 | Mesken | 3306 |
| A5 | 13 | 65 | 154/89800 | Mesken | 3307 |
| A5 | 13 | 66 | 134/89800 | Mesken | 3308 |
| A5 | 14 | 68 | 134/89800 | Mesken | 3310 |
| A5 | 14 | 69 | 154/89800 | Mesken | 3311 |
| A5 | 14 | 70 | 154/89800 | Mesken | 3312 |
| A5 | 14 | 71 | 134/89800 | Mesken | 3313 |
| A5 | 15 + Çatı | 73 | 190/89800 | Mesken | 3315 |
| A5 | 15 + Çatı | 74 | 208/89800 | Mesken | 3316 |
| A5 | 15 + Çatı | 75 | 208/89800 | Mesken | 3317 |
| A5 | 15 + Çatı | 76 | 190/89800 | Mesken | 3318 |
| A5 | 15 + Çatı | 77 | 124/89800 | Mesken | 3319 |
| A6 | Zemin | 1 | 125/89800 | Mesken | 3320 |
| A6 | Zemin | 2 | 144/89800 | Mesken | 3321 |
| A6 | Zemin | 3 | 125/89800 | Mesken | 3322 |
| A6 | 1 | 4 | 138/89800 | Mesken | 3323 |
| A6 | 1 | 5 | 157/89800 | Mesken | 3324 |
| A6 | 1 | 6 | 157/89800 | Mesken | 3325 |
| A6 | 1 | 7 | 138/89800 | Mesken | 3326 |
| A6 | 2 | 10 | 154/89800 | Mesken | 3329 |
| A6 | 2 | 11 | 134/89800 | Mesken | 3330 |
| A6 | 2 | 12 | 75/89800 | Mesken | 3331 |
| A6 | 3 | 13 | 134/89800 | Mesken | 3332 |
| A6 | 3 | 15 | 154/89800 | Mesken | 3334 |

| | | | | | |
|----|-----------|----|-----------|--------|------|
| A6 | 3 | 16 | 134/89800 | Mesken | 3335 |
| A6 | 7 | 33 | 134/89800 | Mesken | 3352 |
| A6 | 8 | 38 | 134/89800 | Mesken | 3357 |
| A6 | 9 | 43 | 134/89800 | Mesken | 3362 |
| A6 | 10 | 48 | 134/89800 | Mesken | 3367 |
| A6 | 10 | 49 | 154/89800 | Mesken | 3368 |
| A6 | 11 | 56 | 134/89800 | Mesken | 3375 |
| A6 | 11 | 57 | 75/89800 | Mesken | 3376 |
| A6 | 12 | 59 | 154/89800 | Mesken | 3378 |
| A6 | 12 | 60 | 154/89800 | Mesken | 3379 |
| A6 | 14 | 69 | 154/89800 | Mesken | 3388 |
| A6 | 15 + Çatı | 73 | 190/89800 | Mesken | 3392 |
| A6 | 15 + Çatı | 74 | 208/89800 | Mesken | 3393 |
| A6 | 15 + Çatı | 75 | 208/89800 | Mesken | 3394 |
| A6 | 15 + Çatı | 76 | 190/89800 | Mesken | 3395 |
| A6 | 15 + Çatı | 77 | 124/89800 | Mesken | 3396 |

Not: Yapı kullanma izin belgesi mevcut olan taşınmazlarla ilgili olarak mevzuat gereğince kat mülkiyeti tesis edilmesi önerilmektedir.

II. İnşaatı devam etmekte olan bağımsız bölümlerin kat irtifakı listesi

| BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖLÜM NO | ARSA PAYI | NİTELİĞİ | SAYFA NO |
|---------|--------|---------------|-----------|----------|----------|
| A4 | Zemin | 1 | 125/89800 | Mesken | 3166 |
| A4 | Zemin | 2 | 144/89800 | Mesken | 3167 |
| A4 | Zemin | 3 | 125/89800 | Mesken | 3168 |
| A4 | 1 | 4 | 138/89800 | Mesken | 3169 |
| A4 | 1 | 5 | 157/89800 | Mesken | 3170 |
| A4 | 1 | 6 | 157/89800 | Mesken | 3171 |
| A4 | 1 | 7 | 138/89800 | Mesken | 3172 |
| A4 | 2 | 8 | 134/89800 | Mesken | 3173 |
| A4 | 2 | 9 | 154/89800 | Mesken | 3174 |
| A4 | 2 | 10 | 154/89800 | Mesken | 3175 |
| A4 | 2 | 11 | 134/89800 | Mesken | 3176 |
| A4 | 2 | 12 | 75/89800 | Mesken | 3177 |
| A4 | 3 | 13 | 134/89800 | Mesken | 3178 |
| A4 | 3 | 14 | 154/89800 | Mesken | 3179 |
| A4 | 3 | 15 | 154/89800 | Mesken | 3180 |
| A4 | 3 | 16 | 134/89800 | Mesken | 3181 |
| A4 | 3 | 17 | 75/89800 | Mesken | 3182 |
| A4 | 4 | 18 | 134/89800 | Mesken | 3183 |
| A4 | 4 | 19 | 154/89800 | Mesken | 3184 |
| A4 | 4 | 20 | 154/89800 | Mesken | 3185 |
| A4 | 4 | 21 | 134/89800 | Mesken | 3186 |
| A4 | 4 | 22 | 75/89800 | Mesken | 3187 |
| A4 | 5 | 23 | 134/89800 | Mesken | 3188 |
| A4 | 5 | 24 | 154/89800 | Mesken | 3189 |
| A4 | 5 | 25 | 154/89800 | Mesken | 3190 |
| A4 | 5 | 26 | 134/89800 | Mesken | 3191 |

| | | | | | |
|----|-----------|----|-----------|--------|------|
| A4 | 5 | 27 | 75/89800 | Mesken | 3192 |
| A4 | 6 | 28 | 134/89800 | Mesken | 3193 |
| A4 | 6 | 29 | 154/89800 | Mesken | 3194 |
| A4 | 6 | 30 | 154/89800 | Mesken | 3195 |
| A4 | 6 | 31 | 134/89800 | Mesken | 3196 |
| A4 | 6 | 32 | 75/89800 | Mesken | 3197 |
| A4 | 7 | 33 | 134/89800 | Mesken | 3198 |
| A4 | 7 | 34 | 154/89800 | Mesken | 3199 |
| A4 | 7 | 35 | 154/89800 | Mesken | 3200 |
| A4 | 7 | 36 | 134/89800 | Mesken | 3201 |
| A4 | 7 | 37 | 75/89800 | Mesken | 3202 |
| A4 | 8 | 38 | 134/89800 | Mesken | 3203 |
| A4 | 8 | 39 | 154/89800 | Mesken | 3204 |
| A4 | 8 | 40 | 154/89800 | Mesken | 3205 |
| A4 | 8 | 41 | 134/89800 | Mesken | 3206 |
| A4 | 8 | 42 | 75/89800 | Mesken | 3207 |
| A4 | 9 | 43 | 134/89800 | Mesken | 3208 |
| A4 | 9 | 44 | 154/89800 | Mesken | 3209 |
| A4 | 9 | 45 | 154/89800 | Mesken | 3210 |
| A4 | 9 | 46 | 134/89800 | Mesken | 3211 |
| A4 | 9 | 47 | 75/89800 | Mesken | 3212 |
| A4 | 10 | 48 | 134/89800 | Mesken | 3213 |
| A4 | 10 | 49 | 154/89800 | Mesken | 3214 |
| A4 | 10 | 50 | 154/89800 | Mesken | 3215 |
| A4 | 10 | 51 | 134/89800 | Mesken | 3216 |
| A4 | 10 | 52 | 75/89800 | Mesken | 3217 |
| A4 | 11 | 53 | 134/89800 | Mesken | 3218 |
| A4 | 11 | 54 | 154/89800 | Mesken | 3219 |
| A4 | 11 | 55 | 154/89800 | Mesken | 3220 |
| A4 | 11 | 56 | 134/89800 | Mesken | 3221 |
| A4 | 11 | 57 | 75/89800 | Mesken | 3222 |
| A4 | 12 | 58 | 134/89800 | Mesken | 3223 |
| A4 | 12 | 59 | 154/89800 | Mesken | 3224 |
| A4 | 12 | 60 | 154/89800 | Mesken | 3225 |
| A4 | 12 | 61 | 134/89800 | Mesken | 3226 |
| A4 | 12 | 62 | 75/89800 | Mesken | 3227 |
| A4 | 13 | 63 | 134/89800 | Mesken | 3228 |
| A4 | 13 | 64 | 154/89800 | Mesken | 3229 |
| A4 | 13 | 65 | 154/89800 | Mesken | 3230 |
| A4 | 13 | 66 | 134/89800 | Mesken | 3231 |
| A4 | 13 | 67 | 75/89800 | Mesken | 3232 |
| A4 | 14 | 68 | 134/89800 | Mesken | 3233 |
| A4 | 14 | 69 | 154/89800 | Mesken | 3234 |
| A4 | 14 | 70 | 154/89800 | Mesken | 3235 |
| A4 | 14 | 71 | 134/89800 | Mesken | 3236 |
| A4 | 14 | 72 | 75/89800 | Mesken | 3237 |
| A4 | 15 + Çati | 73 | 190/89800 | Mesken | 3238 |
| A4 | 15 + Çati | 74 | 208/89800 | Mesken | 3239 |
| A4 | 15 + Çati | 75 | 208/89800 | Mesken | 3240 |
| A4 | 15 + Çati | 76 | 190/89800 | Mesken | 3241 |
| A4 | 15 + Çati | 77 | 124/89800 | Mesken | 3242 |

III. İnşaatına henüz başlanılmamış bağımsız bölümlerin kat irtifakı listesi

| BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖLÜM NO | ARSA PAYI | NİTELİĞİ | SAYFA NO |
|---------|--------|---------------|-----------|----------|----------|
| A1 | Zemin | 1 | 125/89800 | Mesken | 2935 |
| A1 | Zemin | 2 | 144/89800 | Mesken | 2936 |
| A1 | Zemin | 3 | 125/89800 | Mesken | 2937 |
| A1 | 1 | 4 | 138/89800 | Mesken | 2938 |
| A1 | 1 | 5 | 157/89800 | Mesken | 2939 |
| A1 | 1 | 6 | 157/89800 | Mesken | 2940 |
| A1 | 1 | 7 | 138/89800 | Mesken | 2941 |
| A1 | 2 | 8 | 134/89800 | Mesken | 2942 |
| A1 | 2 | 9 | 154/89800 | Mesken | 2943 |
| A1 | 2 | 10 | 154/89800 | Mesken | 2944 |
| A1 | 2 | 11 | 134/89800 | Mesken | 2945 |
| A1 | 2 | 12 | 75/89800 | Mesken | 2946 |
| A1 | 3 | 13 | 134/89800 | Mesken | 2947 |
| A1 | 3 | 14 | 154/89800 | Mesken | 2948 |
| A1 | 3 | 15 | 154/89800 | Mesken | 2949 |
| A1 | 3 | 16 | 134/89800 | Mesken | 2950 |
| A1 | 3 | 17 | 75/89800 | Mesken | 2951 |
| A1 | 4 | 18 | 134/89800 | Mesken | 2952 |
| A1 | 4 | 19 | 154/89800 | Mesken | 2953 |
| A1 | 4 | 20 | 154/89800 | Mesken | 2954 |
| A1 | 4 | 21 | 134/89800 | Mesken | 2955 |
| A1 | 4 | 22 | 75/89800 | Mesken | 2956 |
| A1 | 5 | 23 | 134/89800 | Mesken | 2957 |
| A1 | 5 | 24 | 154/89800 | Mesken | 2958 |
| A1 | 5 | 25 | 154/89800 | Mesken | 2959 |
| A1 | 5 | 26 | 134/89800 | Mesken | 2960 |
| A1 | 5 | 27 | 75/89800 | Mesken | 2961 |
| A1 | 6 | 28 | 134/89800 | Mesken | 2962 |
| A1 | 6 | 29 | 154/89800 | Mesken | 2963 |
| A1 | 6 | 30 | 154/89800 | Mesken | 2964 |
| A1 | 6 | 31 | 134/89800 | Mesken | 2965 |
| A1 | 6 | 32 | 75/89800 | Mesken | 2966 |
| A1 | 7 | 33 | 134/89800 | Mesken | 2967 |
| A1 | 7 | 34 | 154/89800 | Mesken | 2968 |
| A1 | 7 | 35 | 154/89800 | Mesken | 2969 |
| A1 | 7 | 36 | 134/89800 | Mesken | 2970 |
| A1 | 7 | 37 | 75/89800 | Mesken | 2971 |
| A1 | 8 | 38 | 134/89800 | Mesken | 2972 |
| A1 | 8 | 39 | 154/89800 | Mesken | 2973 |
| A1 | 8 | 40 | 154/89800 | Mesken | 2974 |
| A1 | 8 | 41 | 134/89800 | Mesken | 2975 |
| A1 | 8 | 42 | 75/89800 | Mesken | 2976 |
| A1 | 9 | 43 | 134/89800 | Mesken | 2977 |

| | | | | | |
|----|-----------|----|-----------|--------|------|
| A1 | 9 | 44 | 154/89800 | Mesken | 2978 |
| A1 | 9 | 45 | 154/89800 | Mesken | 2979 |
| A1 | 9 | 46 | 134/89800 | Mesken | 2980 |
| A1 | 9 | 47 | 75/89800 | Mesken | 2981 |
| A1 | 10 | 48 | 134/89800 | Mesken | 2982 |
| A1 | 10 | 49 | 154/89800 | Mesken | 2983 |
| A1 | 10 | 50 | 154/89800 | Mesken | 2984 |
| A1 | 10 | 51 | 134/89800 | Mesken | 2985 |
| A1 | 10 | 52 | 75/89800 | Mesken | 2986 |
| A1 | 11 | 53 | 134/89800 | Mesken | 2987 |
| A1 | 11 | 54 | 154/89800 | Mesken | 2988 |
| A1 | 11 | 55 | 154/89800 | Mesken | 2989 |
| A1 | 11 | 56 | 134/89800 | Mesken | 2990 |
| A1 | 11 | 57 | 75/89800 | Mesken | 2991 |
| A1 | 12 | 58 | 134/89800 | Mesken | 2992 |
| A1 | 12 | 59 | 154/89800 | Mesken | 2993 |
| A1 | 12 | 60 | 154/89800 | Mesken | 2994 |
| A1 | 12 | 61 | 134/89800 | Mesken | 2995 |
| A1 | 12 | 62 | 75/89800 | Mesken | 2996 |
| A1 | 13 | 63 | 134/89800 | Mesken | 2997 |
| A1 | 13 | 64 | 154/89800 | Mesken | 2998 |
| A1 | 13 | 65 | 154/89800 | Mesken | 2999 |
| A1 | 13 | 66 | 134/89800 | Mesken | 3000 |
| A1 | 13 | 67 | 75/89800 | Mesken | 3001 |
| A1 | 14 | 68 | 134/89800 | Mesken | 3002 |
| A1 | 14 | 69 | 154/89800 | Mesken | 3003 |
| A1 | 14 | 70 | 154/89800 | Mesken | 3004 |
| A1 | 14 | 71 | 134/89800 | Mesken | 3005 |
| A1 | 14 | 72 | 75/89800 | Mesken | 3006 |
| A1 | 15 + Çatı | 73 | 190/89800 | Mesken | 3007 |
| A1 | 15 + Çatı | 74 | 208/89800 | Mesken | 3008 |
| A1 | 15 + Çatı | 75 | 208/89800 | Mesken | 3009 |
| A1 | 15 + Çatı | 76 | 190/89800 | Mesken | 3010 |
| A1 | 15 + Çatı | 77 | 124/89800 | Mesken | 3011 |
| A2 | Zemin | 1 | 125/89800 | Mesken | 3012 |
| A2 | Zemin | 2 | 144/89800 | Mesken | 3013 |
| A2 | Zemin | 3 | 125/89800 | Mesken | 3014 |
| A2 | 1 | 4 | 138/89800 | Mesken | 3015 |
| A2 | 1 | 5 | 157/89800 | Mesken | 3016 |
| A2 | 1 | 6 | 157/89800 | Mesken | 3017 |
| A2 | 1 | 7 | 138/89800 | Mesken | 3018 |
| A2 | 2 | 8 | 134/89800 | Mesken | 3019 |
| A2 | 2 | 9 | 154/89800 | Mesken | 3020 |
| A2 | 2 | 10 | 154/89800 | Mesken | 3021 |
| A2 | 2 | 11 | 134/89800 | Mesken | 3022 |
| A2 | 2 | 12 | 75/89800 | Mesken | 3023 |
| A2 | 3 | 13 | 134/89800 | Mesken | 3024 |
| A2 | 3 | 14 | 154/89800 | Mesken | 3025 |
| A2 | 3 | 15 | 154/89800 | Mesken | 3026 |
| A2 | 3 | 16 | 134/89800 | Mesken | 3027 |
| A2 | 3 | 17 | 75/89800 | Mesken | 3028 |

| | | | | | |
|----|----|----|-----------|--------|------|
| A2 | 4 | 18 | 134/89800 | Mesken | 3029 |
| A2 | 4 | 19 | 154/89800 | Mesken | 3030 |
| A2 | 4 | 20 | 154/89800 | Mesken | 3031 |
| A2 | 4 | 21 | 134/89800 | Mesken | 3032 |
| A2 | 4 | 22 | 75/89800 | Mesken | 3033 |
| A2 | 5 | 23 | 134/89800 | Mesken | 3034 |
| A2 | 5 | 24 | 154/89800 | Mesken | 3035 |
| A2 | 5 | 25 | 154/89800 | Mesken | 3036 |
| A2 | 5 | 26 | 134/89800 | Mesken | 3037 |
| A2 | 5 | 27 | 75/89800 | Mesken | 3038 |
| A2 | 6 | 28 | 134/89800 | Mesken | 3039 |
| A2 | 6 | 29 | 154/89800 | Mesken | 3040 |
| A2 | 6 | 30 | 154/89800 | Mesken | 3041 |
| A2 | 6 | 31 | 134/89800 | Mesken | 3042 |
| A2 | 6 | 32 | 75/89800 | Mesken | 3043 |
| A2 | 7 | 33 | 134/89800 | Mesken | 3044 |
| A2 | 7 | 34 | 154/89800 | Mesken | 3045 |
| A2 | 7 | 35 | 154/89800 | Mesken | 3046 |
| A2 | 7 | 36 | 134/89800 | Mesken | 3047 |
| A2 | 7 | 37 | 75/89800 | Mesken | 3048 |
| A2 | 8 | 38 | 134/89800 | Mesken | 3049 |
| A2 | 8 | 39 | 154/89800 | Mesken | 3050 |
| A2 | 8 | 40 | 154/89800 | Mesken | 3051 |
| A2 | 8 | 41 | 134/89800 | Mesken | 3052 |
| A2 | 8 | 42 | 75/89800 | Mesken | 3053 |
| A2 | 9 | 43 | 134/89800 | Mesken | 3054 |
| A2 | 9 | 44 | 154/89800 | Mesken | 3055 |
| A2 | 9 | 45 | 154/89800 | Mesken | 3056 |
| A2 | 9 | 46 | 134/89800 | Mesken | 3057 |
| A2 | 9 | 47 | 75/89800 | Mesken | 3058 |
| A2 | 10 | 48 | 134/89800 | Mesken | 3059 |
| A2 | 10 | 49 | 154/89800 | Mesken | 3060 |
| A2 | 10 | 50 | 154/89800 | Mesken | 3061 |
| A2 | 10 | 51 | 134/89800 | Mesken | 3062 |
| A2 | 10 | 52 | 75/89800 | Mesken | 3063 |
| A2 | 11 | 53 | 134/89800 | Mesken | 3064 |
| A2 | 11 | 54 | 154/89800 | Mesken | 3065 |
| A2 | 11 | 55 | 154/89800 | Mesken | 3066 |
| A2 | 11 | 56 | 134/89800 | Mesken | 3067 |
| A2 | 11 | 57 | 75/89800 | Mesken | 3068 |
| A2 | 12 | 58 | 134/89800 | Mesken | 3069 |
| A2 | 12 | 59 | 154/89800 | Mesken | 3070 |
| A2 | 12 | 60 | 154/89800 | Mesken | 3071 |
| A2 | 12 | 61 | 134/89800 | Mesken | 3072 |
| A2 | 12 | 62 | 75/89800 | Mesken | 3073 |
| A2 | 13 | 63 | 134/89800 | Mesken | 3074 |
| A2 | 13 | 64 | 154/89800 | Mesken | 3075 |
| A2 | 13 | 65 | 154/89800 | Mesken | 3076 |
| A2 | 13 | 66 | 134/89800 | Mesken | 3077 |
| A2 | 13 | 67 | 75/89800 | Mesken | 3078 |
| A2 | 14 | 68 | 134/89800 | Mesken | 3079 |

| | | | | | |
|----|-----------|----|-----------|--------|------|
| A2 | 14 | 69 | 154/89800 | Mesken | 3080 |
| A2 | 14 | 70 | 154/89800 | Mesken | 3081 |
| A2 | 14 | 71 | 134/89800 | Mesken | 3082 |
| A2 | 14 | 72 | 75/89800 | Mesken | 3083 |
| A2 | 15 + Çatı | 73 | 190/89800 | Mesken | 3084 |
| A2 | 15 + Çatı | 74 | 208/89800 | Mesken | 3085 |
| A2 | 15 + Çatı | 75 | 208/89800 | Mesken | 3086 |
| A2 | 15 + Çatı | 76 | 190/89800 | Mesken | 3087 |
| A2 | 15 + Çatı | 77 | 124/89800 | Mesken | 3088 |
| A3 | Zemin | 1 | 125/89800 | Mesken | 3089 |
| A3 | Zemin | 2 | 144/89800 | Mesken | 3090 |
| A3 | Zemin | 3 | 125/89800 | Mesken | 3091 |
| A3 | 1 | 4 | 138/89800 | Mesken | 3092 |
| A3 | 1 | 5 | 157/89800 | Mesken | 3093 |
| A3 | 1 | 6 | 157/89800 | Mesken | 3094 |
| A3 | 1 | 7 | 138/89800 | Mesken | 3095 |
| A3 | 2 | 8 | 134/89800 | Mesken | 3096 |
| A3 | 2 | 9 | 154/89800 | Mesken | 3097 |
| A3 | 2 | 10 | 154/89800 | Mesken | 3098 |
| A3 | 2 | 11 | 134/89800 | Mesken | 3099 |
| A3 | 2 | 12 | 75/89800 | Mesken | 3100 |
| A3 | 3 | 13 | 134/89800 | Mesken | 3101 |
| A3 | 3 | 14 | 154/89800 | Mesken | 3102 |
| A3 | 3 | 15 | 154/89800 | Mesken | 3103 |
| A3 | 3 | 16 | 134/89800 | Mesken | 3104 |
| A3 | 3 | 17 | 75/89800 | Mesken | 3105 |
| A3 | 4 | 18 | 134/89800 | Mesken | 3106 |
| A3 | 4 | 19 | 154/89800 | Mesken | 3107 |
| A3 | 4 | 20 | 154/89800 | Mesken | 3108 |
| A3 | 4 | 21 | 134/89800 | Mesken | 3109 |
| A3 | 4 | 22 | 75/89800 | Mesken | 3110 |
| A3 | 5 | 23 | 134/89800 | Mesken | 3111 |
| A3 | 5 | 24 | 154/89800 | Mesken | 3112 |
| A3 | 5 | 25 | 154/89800 | Mesken | 3113 |
| A3 | 5 | 26 | 134/89800 | Mesken | 3114 |
| A3 | 5 | 27 | 75/89800 | Mesken | 3115 |
| A3 | 6 | 28 | 134/89800 | Mesken | 3116 |
| A3 | 6 | 29 | 154/89800 | Mesken | 3117 |
| A3 | 6 | 30 | 154/89800 | Mesken | 3118 |
| A3 | 6 | 31 | 134/89800 | Mesken | 3119 |
| A3 | 6 | 32 | 75/89800 | Mesken | 3120 |
| A3 | 7 | 33 | 134/89800 | Mesken | 3121 |
| A3 | 7 | 34 | 154/89800 | Mesken | 3122 |
| A3 | 7 | 35 | 154/89800 | Mesken | 3123 |
| A3 | 7 | 36 | 134/89800 | Mesken | 3124 |
| A3 | 7 | 37 | 75/89800 | Mesken | 3125 |
| A3 | 8 | 38 | 134/89800 | Mesken | 3126 |
| A3 | 8 | 39 | 154/89800 | Mesken | 3127 |
| A3 | 8 | 40 | 154/89800 | Mesken | 3128 |
| A3 | 8 | 41 | 134/89800 | Mesken | 3129 |
| A3 | 8 | 42 | 75/89800 | Mesken | 3130 |

| | | | | | |
|----|-----------|----|-----------|--------|------|
| A3 | 9 | 43 | 134/89800 | Mesken | 3131 |
| A3 | 9 | 44 | 154/89800 | Mesken | 3132 |
| A3 | 9 | 45 | 154/89800 | Mesken | 3133 |
| A3 | 9 | 46 | 134/89800 | Mesken | 3134 |
| A3 | 9 | 47 | 75/89800 | Mesken | 3135 |
| A3 | 10 | 48 | 134/89800 | Mesken | 3136 |
| A3 | 10 | 49 | 154/89800 | Mesken | 3137 |
| A3 | 10 | 50 | 154/89800 | Mesken | 3138 |
| A3 | 10 | 51 | 134/89800 | Mesken | 3139 |
| A3 | 10 | 52 | 75/89800 | Mesken | 3140 |
| A3 | 11 | 53 | 134/89800 | Mesken | 3141 |
| A3 | 11 | 54 | 154/89800 | Mesken | 3142 |
| A3 | 11 | 55 | 154/89800 | Mesken | 3143 |
| A3 | 11 | 56 | 134/89800 | Mesken | 3144 |
| A3 | 11 | 57 | 75/89800 | Mesken | 3145 |
| A3 | 12 | 58 | 134/89800 | Mesken | 3146 |
| A3 | 12 | 59 | 154/89800 | Mesken | 3147 |
| A3 | 12 | 60 | 154/89800 | Mesken | 3148 |
| A3 | 12 | 61 | 134/89800 | Mesken | 3149 |
| A3 | 12 | 62 | 75/89800 | Mesken | 3150 |
| A3 | 13 | 63 | 134/89800 | Mesken | 3151 |
| A3 | 13 | 64 | 154/89800 | Mesken | 3152 |
| A3 | 13 | 65 | 154/89800 | Mesken | 3153 |
| A3 | 13 | 66 | 134/89800 | Mesken | 3154 |
| A3 | 13 | 67 | 75/89800 | Mesken | 3155 |
| A3 | 14 | 68 | 134/89800 | Mesken | 3156 |
| A3 | 14 | 69 | 154/89800 | Mesken | 3157 |
| A3 | 14 | 70 | 154/89800 | Mesken | 3158 |
| A3 | 14 | 71 | 134/89800 | Mesken | 3159 |
| A3 | 14 | 72 | 75/89800 | Mesken | 3160 |
| A3 | 15 + Çatı | 73 | 190/89800 | Mesken | 3161 |
| A3 | 15 + Çatı | 74 | 208/89800 | Mesken | 3162 |
| A3 | 15 + Çatı | 75 | 208/89800 | Mesken | 3163 |
| A3 | 15 + Çatı | 76 | 190/89800 | Mesken | 3164 |
| A3 | 15 + Çatı | 77 | 124/89800 | Mesken | 3165 |
| B1 | Zemin | 1 | 187/89800 | Mesken | 3397 |
| B1 | Zemin | 2 | 211/89800 | Mesken | 3398 |
| B1 | Zemin | 3 | 211/89800 | Mesken | 3399 |
| B1 | 1 | 4 | 185/89800 | Mesken | 3400 |
| B1 | 1 | 5 | 208/89800 | Mesken | 3401 |
| B1 | 1 | 6 | 208/89800 | Mesken | 3402 |
| B1 | 1 | 7 | 135/89800 | Mesken | 3403 |
| B1 | 2 | 8 | 195/89800 | Mesken | 3404 |
| B1 | 2 | 9 | 218/89800 | Mesken | 3405 |
| B1 | 2 | 10 | 218/89800 | Mesken | 3406 |
| B1 | 2 | 11 | 195/89800 | Mesken | 3407 |
| B1 | 3 | 12 | 185/89800 | Mesken | 3408 |
| B1 | 3 | 13 | 208/89800 | Mesken | 3409 |
| B1 | 3 | 14 | 208/89800 | Mesken | 3410 |
| B1 | 3 | 15 | 185/89800 | Mesken | 3411 |
| B1 | 4 | 16 | 185/89800 | Mesken | 3412 |

| | | | | | |
|----|----|----|-----------|--------|------|
| B1 | 3 | 17 | 206/89800 | Mesken | 3413 |
| B1 | 4 | 18 | 206/89800 | Mesken | 3414 |
| B1 | 4 | 19 | 185/89800 | Mesken | 3415 |
| B1 | 5 | 20 | 195/89800 | Mesken | 3416 |
| B1 | 5 | 21 | 216/89800 | Mesken | 3417 |
| B1 | 5 | 22 | 216/89800 | Mesken | 3418 |
| B1 | 5 | 23 | 195/89800 | Mesken | 3419 |
| B1 | 6 | 24 | 185/89800 | Mesken | 3420 |
| B1 | 6 | 25 | 206/89800 | Mesken | 3421 |
| B1 | 6 | 26 | 206/89800 | Mesken | 3422 |
| B1 | 6 | 27 | 185/89800 | Mesken | 3423 |
| B1 | 7 | 28 | 185/89800 | Mesken | 3424 |
| B1 | 7 | 29 | 206/89800 | Mesken | 3425 |
| B1 | 7 | 30 | 206/89800 | Mesken | 3426 |
| B1 | 7 | 31 | 185/89800 | Mesken | 3427 |
| B1 | 8 | 32 | 195/89800 | Mesken | 3428 |
| B1 | 8 | 33 | 216/89800 | Mesken | 3429 |
| B1 | 8 | 34 | 216/89800 | Mesken | 3430 |
| B1 | 8 | 35 | 195/89800 | Mesken | 3431 |
| B1 | 9 | 36 | 185/89800 | Mesken | 3432 |
| B1 | 9 | 37 | 206/89800 | Mesken | 3433 |
| B1 | 9 | 38 | 206/89800 | Mesken | 3434 |
| B1 | 9 | 39 | 185/89800 | Mesken | 3435 |
| B1 | 10 | 40 | 185/89800 | Mesken | 3436 |
| B1 | 10 | 41 | 206/89800 | Mesken | 3437 |
| B1 | 10 | 42 | 206/89800 | Mesken | 3438 |
| B1 | 10 | 43 | 185/89800 | Mesken | 3439 |
| B1 | 11 | 44 | 195/89800 | Mesken | 3440 |
| B1 | 11 | 45 | 216/89800 | Mesken | 3441 |
| B1 | 11 | 46 | 216/89800 | Mesken | 3442 |
| B1 | 11 | 47 | 195/89800 | Mesken | 3443 |
| B1 | 12 | 48 | 185/89800 | Mesken | 3444 |
| B1 | 12 | 49 | 206/89800 | Mesken | 3445 |
| B1 | 12 | 50 | 206/89800 | Mesken | 3446 |
| B1 | 12 | 51 | 185/89800 | Mesken | 3447 |
| B1 | 13 | 52 | 131/89800 | Mesken | 3448 |
| B1 | 13 | 53 | 199/89800 | Mesken | 3449 |
| B1 | 13 | 54 | 199/89800 | Mesken | 3450 |
| B1 | 13 | 55 | 131/89800 | Mesken | 3451 |
| B1 | 13 | 56 | 66/89800 | Mesken | 3452 |
| B1 | 13 | 57 | 66/89800 | Mesken | 3453 |
| B1 | 14 | 58 | 124/89800 | Mesken | 3454 |
| B1 | 14 | 59 | 175/89800 | Mesken | 3455 |
| B1 | 14 | 60 | 175/89800 | Mesken | 3456 |
| B1 | 14 | 61 | 124/89800 | Mesken | 3457 |
| B1 | 14 | 62 | 80/89800 | Mesken | 3458 |
| B1 | 14 | 63 | 80/89800 | Mesken | 3459 |
| B1 | 15 | 64 | 128/89800 | Mesken | 3460 |
| B1 | 15 | 65 | 180/89800 | Mesken | 3461 |
| B1 | 15 | 66 | 180/89800 | Mesken | 3462 |
| B1 | 15 | 67 | 128/89800 | Mesken | 3463 |

| | | | | | |
|----|-------|----|-----------|--------|------|
| B1 | 15 | 68 | 71/89800 | Mesken | 3464 |
| B1 | 15 | 69 | 71/89800 | Mesken | 3465 |
| B1 | 16+17 | 70 | 294/89800 | Mesken | 3466 |
| B1 | 16+17 | 71 | 332/89800 | Mesken | 3467 |
| B1 | 16+17 | 72 | 382/89800 | Mesken | 3468 |
| B1 | 16+17 | 73 | 368/89800 | Mesken | 3469 |
| B2 | Zemin | 1 | 211/89800 | Mesken | 3470 |
| B2 | Zemin | 2 | 187/89800 | Mesken | 3471 |
| B2 | Zemin | 3 | 211/89800 | Mesken | 3472 |
| B2 | 1 | 4 | 208/89800 | Mesken | 3473 |
| B2 | 1 | 5 | 185/89800 | Mesken | 3474 |
| B2 | 1 | 6 | 135/89800 | Mesken | 3475 |
| B2 | 1 | 7 | 208/89800 | Mesken | 3476 |
| B2 | 2 | 8 | 218/89800 | Mesken | 3477 |
| B2 | 2 | 9 | 195/89800 | Mesken | 3478 |
| B2 | 2 | 10 | 195/89800 | Mesken | 3479 |
| B2 | 2 | 11 | 218/89800 | Mesken | 3480 |
| B2 | 3 | 12 | 208/89800 | Mesken | 3481 |
| B2 | 3 | 13 | 185/89800 | Mesken | 3482 |
| B2 | 3 | 14 | 185/89800 | Mesken | 3483 |
| B2 | 3 | 15 | 208/89800 | Mesken | 3484 |
| B2 | 4 | 16 | 206/89800 | Mesken | 3485 |
| B2 | 4 | 17 | 185/89800 | Mesken | 3486 |
| B2 | 4 | 18 | 185/89800 | Mesken | 3487 |
| B2 | 4 | 19 | 206/89800 | Mesken | 3488 |
| B2 | 5 | 20 | 216/89800 | Mesken | 3489 |
| B2 | 5 | 21 | 195/89800 | Mesken | 3490 |
| B2 | 5 | 22 | 195/89800 | Mesken | 3491 |
| B2 | 5 | 23 | 216/89800 | Mesken | 3492 |
| B2 | 6 | 24 | 206/89800 | Mesken | 3493 |
| B2 | 6 | 25 | 185/89800 | Mesken | 3494 |
| B2 | 6 | 26 | 185/89800 | Mesken | 3495 |
| B2 | 6 | 27 | 206/89800 | Mesken | 3496 |
| B2 | 7 | 28 | 206/89800 | Mesken | 3497 |
| B2 | 7 | 29 | 185/89800 | Mesken | 3498 |
| B2 | 7 | 30 | 185/89800 | Mesken | 3499 |
| B2 | 7 | 31 | 206/89800 | Mesken | 3500 |
| B2 | 8 | 32 | 216/89800 | Mesken | 3501 |
| B2 | 8 | 33 | 195/89800 | Mesken | 3502 |
| B2 | 8 | 34 | 195/89800 | Mesken | 3503 |
| B2 | 8 | 35 | 216/89800 | Mesken | 3504 |
| B2 | 9 | 36 | 206/89800 | Mesken | 3505 |
| B2 | 9 | 37 | 185/89800 | Mesken | 3506 |
| B2 | 9 | 38 | 185/89800 | Mesken | 3507 |
| B2 | 9 | 39 | 206/89800 | Mesken | 3508 |
| B2 | 10 | 40 | 206/89800 | Mesken | 3509 |
| B2 | 10 | 41 | 185/89800 | Mesken | 3510 |
| B2 | 10 | 42 | 185/89800 | Mesken | 3511 |
| B2 | 10 | 43 | 206/89800 | Mesken | 3512 |
| B2 | 11 | 44 | 216/89800 | Mesken | 3513 |
| B2 | 11 | 45 | 195/89800 | Mesken | 3514 |

| | | | | | |
|----|-------|----|-----------|--------|------|
| B2 | 11 | 46 | 195/89800 | Mesken | 3515 |
| B2 | 11 | 47 | 216/89800 | Mesken | 3516 |
| B2 | 12 | 48 | 206/89800 | Mesken | 3517 |
| B2 | 12 | 49 | 185/89800 | Mesken | 3518 |
| B2 | 12 | 50 | 185/89800 | Mesken | 3519 |
| B2 | 12 | 51 | 206/89800 | Mesken | 3520 |
| B2 | 13 | 52 | 199/89800 | Mesken | 3521 |
| B2 | 13 | 53 | 131/89800 | Mesken | 3522 |
| B2 | 13 | 54 | 131/89800 | Mesken | 3523 |
| B2 | 13 | 55 | 199/89800 | Mesken | 3524 |
| B2 | 13 | 56 | 66/89800 | Mesken | 3525 |
| B2 | 13 | 57 | 66/89800 | Mesken | 3526 |
| B2 | 14 | 58 | 175/89800 | Mesken | 3527 |
| B2 | 14 | 59 | 124/89800 | Mesken | 3528 |
| B2 | 14 | 60 | 124/89800 | Mesken | 3529 |
| B2 | 14 | 61 | 175/89800 | Mesken | 3530 |
| B2 | 14 | 62 | 80/89800 | Mesken | 3531 |
| B2 | 14 | 63 | 80/89800 | Mesken | 3532 |
| B2 | 15 | 64 | 180/89800 | Mesken | 3533 |
| B2 | 15 | 65 | 128/89800 | Mesken | 3534 |
| B2 | 15 | 66 | 128/89800 | Mesken | 3535 |
| B2 | 15 | 67 | 180/89800 | Mesken | 3536 |
| B2 | 15 | 68 | 71/89800 | Mesken | 3537 |
| B2 | 5 | 69 | 71/89800 | Mesken | 3538 |
| B2 | 16+17 | 70 | 332/89800 | Mesken | 3539 |
| B2 | 16+17 | 71 | 294/89800 | Mesken | 3540 |
| B2 | 16+17 | 72 | 368/89800 | Mesken | 3541 |
| B2 | 16+17 | 73 | 382/89800 | Mesken | 3542 |

Not: Proje bünyesinde 608 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde değerlendirme tarihi itibariyle bulunan bağımsız bölümlere ait arsa paylarının toplamı **72272/89800**'dür. Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin toplam hissesine düşen arsa alanı ise $72272/89800 \times 34.421 \text{ m}^2 = \mathbf{27.702,39 \text{ m}^2}$ olarak hesaplanmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Denizli İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 15.11.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan A5 Blok 14, 15, 28, 55, 56, 61, 65 ve 70 no'lu bağımsız bölümler ile A6 Blok 15, 16 ve 59 no'lu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup diğer taşınmazların tapu kayıtları üzerinde müştereken aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 02.04.2012 tarihli.

Rehinler Bölümü:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 26.800.000,-TL tutarında ipotek. (15.04.2008 tarih ve 7684 yevmiye no ile)

Not: Pera GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre yukarıda yer alan ipotek proje finansmanı için alınmıştır.

Not: Proje bünyesinde yer alan bazı blokların inşaat işleri devam etmekte bazılarının ise henüz inşaat başlamamıştır. Bu nedenle bu bloklar için henüz yapı kullanma izin belgesi alınamamıştır. Ayrıca proje kat mülkiyetine de geçmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre "Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her **türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.** Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Bu bilgilerin ışığında her ne kadar proje bünyesindeki bazı blokları için iskan belgesi alınmış olsa da inşaat işlerinin devam etmesi ve henüz kat mülkiyetinin kurulmamasından dolayı rapor konusu taşınmaz proje kapsamında değerlendirilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Denizli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu projenin konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir.

Bu plana göre yapılaşma şartları ve plan notları aşağıda listelenmiştir.

- **Emsal (E) :** 2,40 (*)
- **Bina yüksekliği (h_{max}) :** Serbest
- Ortak mülkiyet alanlarında yapılacak; peyzaj, oyun alanları, dinlenme alanları, açık ve kapalı spor alanları için konut emsal alanına E: 0,03 ilave edilecektir.
- Bahçe çekme mesafeleri içinde kalmak şartıyla zemin altında kapalı otopark alanları düzenlenebilir.

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Sümerpark Evleri Projesi için belediyece verilmiş olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- A1 blokta bulunan 77 adet bağımsız bölüme ait 22.12.2011 tarih, 956/39 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yapı sınıfı 4, yapı grubu A olan, zemin altı 1 kat ve zemin üzeri 16 kat olmak üzere toplam 17 kat ve 11.458,64 m² inşaat alanından oluşan blok için tanzim edilmiştir.
- A2 blokta bulunan 77 adet bağımsız bölüme ait 22.12.2011 tarih, 956/40 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yapı sınıfı 4, yapı grubu A olan, zemin altı 1 kat ve zemin üzeri 16 kat olmak üzere toplam 17 kat ve 11.458,64 m² inşaat alanından oluşan blok için tanzim edilmiştir.
- A3 blokta bulunan 77 adet bağımsız bölüme ait 22.12.2011 tarih, 956/41 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yapı sınıfı 4, yapı grubu A olan zemin altı 1 kat ve zemin üzeri 16 kat olmak üzere toplam 17 kat ve 11.458,64 m² inşaat alanından oluşan blok için tanzim edilmiştir.

- A4 blokta bulunan 77 adet bağımsız bölüme ait 22.12.2011 tarih, 956/42 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yapı sınıfı 4, yapı grubu A olan zemin altı 1 kat ve zemin üzeri 16 kat olmak üzere toplam 17 kat ve 11.458,64 m² inşaat alanından oluşan blok için tanzim edilmiştir. Ayrıca A4 Blok'a ait "Yapı Denetim – Müteahhit Değişikliği" nedeniyle yenilenmiş 03.09.2013 tarih ve 1016/09 sayılı 11.458,64 m² inşaat alanından oluşan "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- A5 blokta bulunan 77 adet bağımsız bölüme ait 29.04.2011 tarih, 930/41 no'lu "Yapı Ruhsatı" ile 01.10.2012 tarih, 1027/48 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi yapı sınıfı 4, yapı grubu A olan zemin altı 1 ve zemin üzeri 16 kat olmak üzere toplam 17 kat ve 10.299,63 m² inşaat alanından oluşan blok için tanzim edilmiştir. Yapı ruhsatında inşaat alanı 11.565,61 m² olarak belirtilmiştir.
- A6 blokta bulunan 77 adet bağımsız bölüme ait 29.04.2011 tarih, 930/42 no'lu "Yapı Ruhsatı" ile 01.10.2012 tarih, 1027/47 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi yapı sınıfı 4, yapı grubu A olan zemin altı 1 ve zemin üzeri 16 kat olmak üzere toplam 17 kat ve 10.299,63 m² inşaat alanından oluşan blok için tanzim edilmiştir. Yapı ruhsatında inşaat alanı 11.565,61 m² olarak belirtilmiştir.
- B1 ve B2 blokta bulunan 146 adet bağımsız bölüme ait 22.12.2011 tarih, 956/43 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yapı sınıfı 5, yapı grubu A olan zemin altı 1 kat ve zemin üzeri 18 kat olmak üzere toplam 19 kat ve 33.817,62 m² inşaat alanından oluşan 2 adet blok için tanzim edilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alacak açık 250 m² alanlı yüzme havuzu (yapı sınıfı 1, yapı grubu B) için tanzim edilmiş 11.06.2012 tarih, 974/34 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde yer alacak 656,63 m² alanlı ortak alan niteliğindeki sosyal tesis binası (yapı sınıfı 3, yapı grubu B, zemin üzeri 1 kat) için tanzim edilmiş 12.04.2011 tarih ve 968/33 no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Proje bünyesindeki A Blokların her birinde 77, B Blokların herbirinde ise 73 adet daire bulunmakta olup proje bünyesinde toplam 608 adet daire (bağımsız bölüm), sosyal tesis ve havuz bulunmaktadır.

Mimari projeye göre proje bünyesindeki toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerlemede mimari projede belirtilen blok alanları dikkate alınmıştır.

| BLOK TİPİ | İNŞAAT ALANI |
|------------------|---------------------|
| A Blok (6 adet) | 68.751,84 |
| B Blok (2 adet) | 33.817,62 |
| C Blok (1 adet) | 656,63 |
| Havuz | 250 |
| TOPLAM | 103.476,09 |

Not: A5 ve A6 Blokların inşaat işleri bitmiş, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve oturma başlanmıştır. A4 Blok'un ise inşaatına başlanmış olup inşaat seviyesi yaklaşık % 25'dir. Proje bünyesinde inşa edilmeyen kısımların toplam inşaat alanı (havuz dâhil) 80.558,81 m²'dir.

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanı bilgisi Pera GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere ve ilgili resmi kurumlarda mevcut (İlçe Belediyesi) arşiv dosyasındaki incelemelere göre belirlenmiştir.

Projenin bünyesindeki blokların yapı ruhsatları üzerinde yapılan incelemelerde yapı denetim işlerinin A4 blok hariç İnci Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmış olduğu anlaşılmıştır. A4 Blok için Yapı Denetim – Müteahhit Firması değişikliği nedeniyle alınan 03.09.2013 tarih ve 1016/09 sayılı yapı ruhsatı üzerinde yapılan incelemelerde ise yapı denetim firmasının Yön Yapı Denetim Limited Şirketi olduğu belirlenmiştir. Proje bünyesindeki A5 ve A6 Bloklar için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yapı denetim firması ile ilişkileri kalmamıştır. Ancak A3 Blok hariç olmak üzere A1, A2, A4, B1 ve B2 Blokları ile ilgili 07.06.2012 tarihli yapı tatil tutanakları bulunmaktadır. Tutanaklarda "Denizli 5. Noterliği'nin 09.05.2012 tarih ve 08812 sayılı noter fesih ihbarnamesi ile 6224 ada 1 parselde alınan yapı ruhsatında yapı sahibi inşaatla başlamadığından yapı denetim hizmet sözleşmesi fesih olmuştur. Yeni bir yapı denetim hizmet sözleşmesi yapılmıyca kadar inşaat durdurulmuştur" ifadeleri yer almaktadır. Ayrıca seviye tespit tutanağında ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeline istinaden A1, A2, A3, A4, B1 ve B2 blokların gerçekleşme seviyesi % 10 olarak belirlenmiştir. Yerinde kalan bloklardan sadece A4 bloğun Yapı Denetim – Müteahhit Firması değişikliğinden yapı ruhsatı yenilenmiş ve inşaatına başlanmış olup henüz diğer blokların inşaatına başlanmamıştır. Projenin genel inşaat seviyesi (A4, A5 ve A6 bloklar dâhil tamamı için) ise yaklaşık % 25 mertebesindedir.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ancak A1, A2, B1 ve B2 Bloklar için yeniden bir yapı denetim firması ile sözleşme yapılması gerekmektedir.

Taşınmazların imar durumu itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

A1, A2, B1 ve B2 Bloklar için yeniden yapı denetim sözleşmesi yapılması ve bu doğrultuda ruhsat yenilemesi yapılması önerilmektedir

3.4 PROJENİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazlar 12.04.2012 tarih ve 12106 yevmiye no ile kat irtifakı tesisi işleminden Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmişlerdir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.5 PROJENİN HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

11.10.2013 tarihi itibarıyla taşınmazın imar durumuna ilişkin hukuki durum aşağıda belirtilmiştir.

| Denizli İdare Mahkemesi 2007/824 E. | |
|--|--|
| Davacı | : Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği |
| Davalı | : Denizli Belediye Başkanlığı |
| Müdahil | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Konu | : Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması |
| Son Durum | : Denizli ili, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 no'lu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 tarihli, 54 karar no'lu plan değişikliğine dair kararının iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi plan değişikliğine dair Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, rapora Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından itiraz edilmiştir. İdare mahkemesi tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Davacı "karar düzeltme" isteminde bulunmuş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiştir. |

| Denizli İdare Mahkemesi 2010/266 E., Danıştay 6. Daire 2012/1597 E. | |
|--|---|
| Davacı | : Muhammer GÜHAN |
| Davalı | : Denizli Belediye Başkanlığı |
| Müdahil | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Konu | : Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması |
| Son Durum | : Denizli ili, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 no'lu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 tarihli, 54 karar no'lu plan değişikliğine dair kararının iptali talebi ile açılan dava daha evvel davacının ilgili sıfatının bulunmaması nedeni ile dava reddedilmiş, karar Danıştay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. İnceleme sonuçlanmış olup Pera Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. lehine olan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebi reddedilmiştir. |

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 6226 ada 1 no'lu parsel, 612 ada 7 no'lu parselin imar uygulamasından oluşmuştur. Taşınmazın imar durumu ile ilgili olumsuz yönde kesinleşmiş bir karar bulunmaması nedeniyle bu durumun taşınmaz için bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konusu taşınmaz; Denizli İli, Merkez İlçesi, Sümer Mahallesi, 2482. Sokak üzerindeki **Sümerpark Projesi**'dir.

Proje bünyesinde A1, A2, A3, A4, A5, A6 B1 ve B2 Bloklarda toplam 608 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Halihazırda proje bünyesinde yer alan A5 ve A6 Bloklardaki bağımsız bölümlerin inşaat işleri tamamlanmıştır. A4 Blok'un inşaatına başlanmış olup kalan diğer blokların inşaatına henüz başlanılmamıştır.

Projeye ulaşım; Muğla - Denizli Karayolu üzerinden Denizli İl merkezine girildikten sonra üçgen olarak adlandırılan Denizli - Ankara Karayolu, Denizli - Muğla Karayolu ve Denizli - İzmir Karayolu'nun kesiştiği noktadan İzmir yoluna dönülerek eski Denizli Otogarı ve TCDD İstasyonu geçildikten sonra sağdan sırasıyla Çal Caddesi ve Akçeşme Caddesi'ne girilerek ve devamında 2482. Sokak takip edilmek suretiyle sağlanır.

Rapor konusu projenin yakın çevresinde; Denizli - İzmir Karayolu, Sümerpark AVM, TCDD İstasyonu, Küçük Sanayi Sitesi, Pamukkale Sanayi Sitesi, niteliksiz biçimdeki konutlar, akaryakıt istasyonları, ticari akslar ve Toprak Mahsülleri Ofisi Denizli Müdürlüğü bulunmaktadır.

Proje; Denizli-İzmir Yolu'na 450 m, Üçgen Meydanı'na 1,30 km, Denizli Atatürk Stadi'na 3,30 km ve Çardak Havaalanı'na ise yaklaşık 60 km mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti ve hemen yanı başında Sümer Korusu ve Sümerpark AVM'nin bulunması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Denizli Merkez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 SÜMERPARK EVLERİ PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Pera GYO A.Ş. öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.
- Rapor konusu projenin konumlandığı parsel ve yüzölçümü aşağıdaki gibidir.

| ADA NO /PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²) |
|-------------------|--------------------------------|
| 6224/1 | 34.421 |

- Proje, A ve B tipi olmak üzere 2 tipte 8 adet blok ile kullanım alanları 71,46 m² ile 360,56 m² arasında değişen toplam 608 adet daireden oluşmaktadır.
- Dairelerin dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
 - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

| ADA NO / PARSEL NO | BLOK NO | KAT ADEDİ | DAİRE SAYISI | TOPLAM DAİRE SAYISI |
|--------------------|---------|-----------|--------------|---------------------|
| 6224/1 | A1 | 17 | 77 | 608 |
| | A2 | 17 | 77 | |
| | A3 | 17 | 77 | |
| | A4 | 17 | 77 | |
| | A5 | 17 | 77 | |
| | A6 | 17 | 77 | |
| | B1 | 19 | 73 | |
| | B2 | 19 | 73 | |

- Proje bünyesinde yer alan 8 adet blokta toplam 608 adet daire bulunmaktadır. Bu bloklardan A5 ve A6 Blok'un inşaatı tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Projede yer alacak sosyal aktiviteler aşağıda listelenmiştir.
 - Açık yüzme havuzu,
 - Fitness center,
 - Kafe,
 - Açık otopark
 - Tenis kortu,
 - Basketbol sahası,
 - Yürüyüş / koşu yolu,
 - Bisiklet yolu,
 - Çocuk parkı,
 - Güneşlenme terası,
 - Yeşil alan içerisinde oturma alanları.
- Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekindeki mahal listesinde sunulmuştur.

- Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den edinilen bilgilere göre taşınmazların satışa esas kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 BLOKLAR | | |
|--|-------|---------------------------|
| Daire No | Kat | Satış Brüt m ² |
| 01 | Zemin | 148,86 |
| 02 | Zemin | 170,93 |
| 03 | Zemin | 148,86 |
| 04 | 1 | 148,86 |
| 05 | 1 | 170,93 |
| 06 | 1 | 170,93 |
| 07 | 1 | 148,86 |
| 08 | 2 | 148,86 |
| 09 | 2 | 170,93 |
| 10 | 2 | 170,93 |
| 11 | 2 | 148,86 |
| 12 | 2 | 88,01 |
| 13 | 3 | 164,67 |
| 14 | 3 | 186,91 |
| 15 | 3 | 186,61 |
| 16 | 3 | 164,67 |
| 17 | 3 | 88,01 |
| 18 | 4 | 147,67 |
| 19 | 4 | 169,61 |
| 20 | 4 | 169,91 |
| 21 | 4 | 147,67 |
| 22 | 4 | 84,21 |
| 23 | 5 | 147,67 |
| 24 | 5 | 169,61 |
| 25 | 5 | 169,91 |
| 26 | 5 | 147,67 |
| 27 | 5 | 84,21 |
| 28 | 6 | 147,67 |
| 29 | 6 | 169,61 |
| 30 | 6 | 169,61 |
| 31 | 6 | 147,67 |
| 32 | 6 | 84,21 |
| 33 | 7 | 147,67 |
| 34 | 7 | 169,61 |
| 35 | 7 | 169,61 |
| 36 | 7 | 147,67 |
| 37 | 7 | 84,21 |

| B1 - B2 BLOKLAR | | |
|------------------------|-------|---------------------------|
| Daire No | Kat | Satış Brüt m ² |
| 01 | Zemin | 187,46 |
| 02 | Zemin | 211,15 |
| 03 | Zemin | 211,15 |
| 04 | 1 | 184,88 |
| 05 | 1 | 208,57 |
| 06 | 1 | 205,57 |
| 07 | 1 | 134,47 |
| 08 | 2 | 195,24 |
| 09 | 2 | 218,58 |
| 10 | 2 | 218,58 |
| 11 | 2 | 195,24 |
| 12 | 3 | 184,82 |
| 13 | 3 | 205,51 |
| 14 | 3 | 208,51 |
| 15 | 3 | 184,82 |
| 16 | 4 | 184,82 |
| 17 | 4 | 206,13 |
| 18 | 4 | 206,13 |
| 19 | 4 | 184,82 |
| 20 | 5 | 195,38 |
| 21 | 5 | 216,71 |
| 22 | 5 | 216,71 |
| 23 | 5 | 195,41 |
| 24 | 6 | 184,82 |
| 25 | 6 | 206,13 |
| 26 | 6 | 206,13 |
| 27 | 6 | 184,82 |
| 28 | 7 | 184,82 |
| 29 | 7 | 206,13 |
| 30 | 7 | 206,13 |
| 31 | 7 | 184,82 |
| 32 | 8 | 195,38 |
| 33 | 8 | 216,71 |
| 34 | 8 | 216,71 |
| 35 | 8 | 195,41 |
| 36 | 9 | 184,82 |
| 37 | 9 | 206,13 |

| | | |
|----|----|--------|
| 38 | 8 | 147,67 |
| 39 | 8 | 169,61 |
| 40 | 8 | 169,61 |
| 41 | 8 | 147,67 |
| 42 | 8 | 84,21 |
| 43 | 9 | 147,67 |
| 44 | 9 | 169,61 |
| 45 | 9 | 169,61 |
| 46 | 9 | 147,67 |
| 47 | 9 | 84,21 |
| 48 | 10 | 147,67 |
| 49 | 10 | 169,61 |
| 50 | 10 | 169,61 |
| 51 | 10 | 147,67 |
| 52 | 10 | 84,21 |
| 53 | 11 | 147,67 |
| 54 | 11 | 169,61 |
| 55 | 11 | 169,61 |
| 56 | 11 | 147,61 |
| 57 | 11 | 84,21 |
| 58 | 12 | 147,67 |
| 59 | 12 | 169,61 |
| 60 | 12 | 169,61 |
| 61 | 12 | 147,61 |
| 62 | 12 | 84,21 |
| 63 | 13 | 147,67 |
| 64 | 13 | 169,61 |
| 65 | 13 | 169,61 |
| 66 | 13 | 147,61 |
| 67 | 13 | 84,21 |
| 68 | 14 | 147,67 |
| 69 | 14 | 169,61 |
| 70 | 14 | 169,61 |
| 71 | 14 | 147,61 |
| 72 | 14 | 84,21 |
| 73 | 15 | 217,80 |
| 74 | 15 | 238,55 |
| 75 | 15 | 238,55 |
| 76 | 15 | 217,80 |
| 77 | 15 | 139,62 |

| | | |
|----|---------|--------|
| 38 | 9 | 206,13 |
| 39 | 9 | 184,82 |
| 40 | 10 | 184,82 |
| 41 | 10 | 206,13 |
| 42 | 10 | 206,13 |
| 43 | 10 | 184,82 |
| 44 | 11 | 195,38 |
| 45 | 11 | 216,71 |
| 46 | 11 | 216,71 |
| 47 | 11 | 195,41 |
| 48 | 12 | 184,82 |
| 49 | 12 | 206,13 |
| 50 | 12 | 206,13 |
| 51 | 12 | 184,82 |
| 52 | 13 | 131,16 |
| 53 | 13 | 199,58 |
| 54 | 13 | 199,58 |
| 55 | 13 | 131,16 |
| 56 | 13 | 66,37 |
| 57 | 13 | 66,37 |
| 58 | 14 | 123,83 |
| 59 | 14 | 175,43 |
| 60 | 14 | 175,43 |
| 61 | 14 | 123,83 |
| 62 | 14 | 80,29 |
| 63 | 14 | 80,29 |
| 64 | 15 | 128,25 |
| 65 | 15 | 179,84 |
| 66 | 15 | 179,84 |
| 67 | 15 | 128,25 |
| 68 | 15 | 71,46 |
| 69 | 15 | 71,46 |
| 70 | 16 + 17 | 285,26 |
| 71 | 16 + 17 | 360,56 |
| 72 | 16 + 17 | 360,56 |
| 73 | 16 + 17 | 284,86 |

Proje bünyesinde yer alan 608 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir brüt alanı 96.959,52 m²'dir.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle projenin konumu, bağımsız bölümlerin büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin hâlihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla

birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

Denizli İli



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

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

İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

Batı Anadolu'nun ve Denizli'nin en yüksek dağı Honaz 2.571 m yüksekliğe sahiptir. Karcı (2.308 m), Akdağ (2.449 m), Bozdağ (2.421 m), Eşeler (2.254 m), Bulkaz (Burkaz) (1.990 m), Elmadağ (1.805 m), Büyük Çökelez (1.340 m) ve Beşparmak (1.307 m) ilin diğer önemli dağlarıdır.

Büyük Menderes ve Çürüksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çürüksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görünümlü Acıpayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, Şahman Süleymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir.

İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesi'nin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km ve ortalama debisi ise 44,32 m³/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağan) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

İlin en büyük gölü Acıgöl (Çardak Gölü), 44,32 km² yüz ölçümüne sahiptir. Denizli İlinin Çardak ilçesi ile Afyon İlinin Dazkırı ilçesi arasındaki graben arazide dünyanın en temiz sodyum sülfat tuzunun elde edildiği (toksik madde içermeyen) bir göldür. Doğal yapısı ile flamingo, ördek gibi yaklaşık otuz tür kuşun yaşadığı kuş cennetidir. Sodyum sülfat tuzu göl kenarında kurulan işletmeler tarafından değerlendirilmektedir. Beylerli (Çaltı) Gölü, Karagöl, Süleymaniye Gölü, Kartal Gölü ve Işıklı Baraj Gölü ilin diğer önemli göllerini oluşturmaktadır.

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

İlde, genel olarak, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. En çok yağış Aralık, Ocak, Şubat ve Mart aylarında görülmektedir. Aralık ayında m²'ye düşen ortalama yağış miktarı 90 mm.dir. Yağışlı gün sayısı yıllık ortalama 80 gündür. Ortalama yıllık nem oranları Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında %50'nin altında seyrederken, diğer aylarda artmakta, Aralık ve Ocak aylarında %70'ten fazla nem olmaktadır. Buhar basıncının en yüksek olduğu dönem ise yaz aylarıdır. Yükseklik arttıkça iklim sertleşmektedir. İlde dağlar daha çok denize dik uzandığından, denizden gelen rüzgârlara açık bulunmaktadır. Tüm bu iklim verileri ve iklim koşullarının uygunluğu Denizli'ye doğal çekicilik katmaktadır.

Var olan hava koşulları, yörede Karadeniz Bölgesinin bitki örtüsü çeşitleri olan kızılçam, ıhlamur, fındık, kestane, söğüt, eğrelti gibi türlerin yetişmesine ve karışıma girmesine olanak sağlar. Bölgenin yerel ağaç ormanları ise, denizden yüksekliğe bağlı olarak, dikey tabakalaşma oluşturur. Kızılçamla başlayan dikey yayılım 850 metrelerde yerini

karaçama bırakarak, yükseklerde toros sediri ve daha sonra çeşitli ardıç türleri ile alpin çam sınırına ulaşır. Buradan itibaren çayırlaşma başlar ve orman örtüsü son bulur.

Denizli ili Ege Bölgesi'nde olmasına rağmen, Ege Bölgesi'nin hakim iklimi olan Akdeniz iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Ege Bölgesi ikliminden sıcaklık olarak biraz farklılıklar görülebilir. Denizli'de dağlar genel olarak denize doğru dik olduğundan, denizden gelen rüzgarlara açık bulunmaktadır. Kışlar ilik ve yağışlı geçmektedir.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 950.557 kişi olup, bunun 473.041'i erkek, 477.516'sı kadındır. Merkez İlçe şehir nüfusu 670.812, belde/köy nüfusu 279.745'dir. Merkez hariç 18 ilçe, 87 Belediye ve 360 köyü vardır.

5.3 PROJENİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşımın kolaylığı,
- A5 ve A6 Bloklar için yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması,
- İzmir - Denizli Karayolu'na yakın konumlu olması,
- Sümerpark kompleks yaşam projesi dahilinde yer alması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Henüz natamam durumda olması,
- A5 ve A6 blokların henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Henüz inşaaata başlanmamış olması nedeniyle A1, A2, B1 ve B2 bloklara ilişkin yapı denetim hizmet sözleşmesinin fesih olmuş olması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan arsalar

1. Denizli Merkez, Dokuzkavaklar Mahallesi'nde konumlu 284 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS:0,40 – Kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 250.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 880,-TL)
İlgilisi / Arev Gayrimenkul: 0 258 242 66 90
2. Denizli Merkez, Sümer Mahallesi'nde konumlu 563 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Kat adedi: 3 kat" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 525.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 935,-TL)
İlgilisi / Deniz Emlak: 0 258 242 59 59
3. Denizli Merkez, Topraklık Mahallesi'nde konumlu 850 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Kat adedi: 5 kat" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 800.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 940,-TL)
İlgilisi / Çaybaşı Gayrimenkul: 0 258 265 55 55
4. Denizli Merkez, Sevindik Mahallesi'nde konumlu 2.000 m² yüzölçümlü, "Tercihli Alan" lejantına ve "Emsal (E): 2,40" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 2.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.250,-TL)
İlgilisi / Çalık Gayrimenkul: 0 506 370 36 78
5. Denizli Merkez, Sümer Mahallesi'nde konumlu 210 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Kat adedi: 3 kat" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 150.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 715,-TL)
İlgilisi / Çaybaşı Gayrimenkul: 0 539 552 05 89

Satılık konutlar

1. Sümerpark Evleri Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
 - Projede konumlu bir bloktaki 2+1, 147,61 m² alanlı daire için 167.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1130,-TL)
Satış Ofisi 0 258 252 12 45
 - Projede konumlu bir bloktaki 2+1, 164,67 m² alanlı daire için 183.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.110,-TL)
Satış Ofisi 0 258 252 12 45
 - Projede konumlu bir bloktaki 3+1, 169,61 m² alanlı daire için 200.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.180,-TL)
Satış Ofisi 0 258 252 12 45
 - Projede konumlu bir bloktaki 4+1, 238,55 m² alanlı dubleks daire için 250.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.050,-TL)
Satış Ofisi 0 258 252 12 45

- Projede konumlu bir bloktaki 2+1, 150 m² olduğu beyan edilen, 147,67 m² alanlı daire için 175.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.165,-TL)
Global Gayrimenkul 0 258 212 22 11

Proje bünyesinde yer alan dairelerin ortalama m² satış değerlerinin 1.125,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

2. TOKİ Denizli Merkez Eskihisar Konutları'ndaki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloktaki 3+1, 112,21 m² alanlı daire için 128.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.140,-TL)
Mal Sahibi: 0 542 725 49 55
- Projede konumlu bir bloktaki 3+1, 112,21 m² alanlı daire için 123.983 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.105,-TL)
- Projede konumlu bir bloktaki 3+1, 112,21 m² alanlı daire için 127.217 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.135,-TL)
- Projede konumlu bir bloktaki 3+1, 112,21 m² alanlı daire için 104.978 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 935,-TL)
- Projede konumlu bir bloktaki 3+1, 112,21 m² alanlı daire için 130.856 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.165,-TL)

Proje bünyesinde yer alan yeni dairelerin ortalama m² satış değerlerinin 1.095,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

3. 15 Mayıs ve Topraklık Mahalleleri'ndeki yeni inşa edilmiş konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- 15 Mayıs Mahallesi'nde konumlu bir binanın 3. katındaki 3+1, 125 m² alanlı daire için 140.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.120,-TL)
Ufuk Emlak 0 258 265 35 35
- Topraklık Mahallesi'nde konumlu bir binanın 3. katındaki 2+1, 95 m² alanlı daire için 95.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.000,-TL)
Akyapı Emlak 0 507 186 20 77
- 15 Mayıs Mahallesi'nde konumlu bir binanın 3. katındaki 2+1, 95 m² alanlı daire için 115.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.210,-TL)
Akyapı Emlak 0 507 186 20 77

Belirtilen bölgelerde yer alan dairelerin m² satış değerlerinin 1.110,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür.

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 PROJENİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

I. Arsa değeri

II. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

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

I- Arsa değeri:

Arsanın değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

I.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında bölgedeki yapılaşma eğilimine de bağlı olarak parsele eř değer nitelikte yüzölçümü ve imar düzenlemesine sahip satılık emsal bulunamamıştır.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

I.a.I) Emsallerin Analizi:

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen 4 no'lu emsalin şerefiyesi taşınmazdan yüksek olup analize dahil edilmemiştir. Diğer emsallerin tümü rapor konusu taşınmaza yakın konumda olup lokasyon bakımından da rapor konusu parselin konumlu olduğu bölge ile benzer bir şerefiyeye sahiptir. Piyasa bilgilerinde yer alan diğer emsallerin aritmetik ortalaması ((880 + 935 + 940 + 715)/4) ~ 870,-TL olarak hesaplanmıştır. Parsellerin satışı sırasında bir pazarlık payının olacağı, ayrıca proje arsasının büyüklük bakımından emsallerinden daha düşük bir şerefiyeye sahip olduğu görüş ve kanaatiyiz. Ayrıca rapor konusu parselin üzerinde gerçekleştirilen proje için yasal izinlerin alınmış olması ve yapılaşma hakkının da emsallerinden daha yüksek olduğu görüşüyle rapor konusu proje parselinin ayarlanmış m² birim değerinin **750,-TL** mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

ULAşILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerleme sürecinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değeri için **750,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu proje arsasının pazar değeri:

34.421 m² x 750,-TL/m² = (25.815.750) **25.815.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

I.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

A) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

B) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

A) PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Proje bünyesinde yer alan 608 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir net alanı yapı ruhsatlarından ve yapı kullanma izin belgelerinden toplam 89.013,39 m²'dir. Proje bünyesinde yer alan 608 adet bağımsız bölümün toplam satılabilir brüt alanı ise 96.959,52 m²'dir.
- Değerlemede bölgede yer alan konut projeleri ve konut fiyatları esas alınmıştır. Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsaller birbirlerine yakın konumdadırlar. Projede yeni inşa edilecek konutların şerefyelerinin bu emsallerden yüksek olacağı düşünülmektedir. Satışlar sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; $[(1.125 + 1.095 + 1.110) / 3] \times 0,90 \times 1,20 \cong 1.200,-\text{TL}$ olarak hesaplanır.
- Rapor konusu projenin ortalama m² satış değeri **1.200,-TL** olarak belirlenmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014, 2015 ve 2016 yılları için % 6 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alan 608 adet dairenin 2012 yılı içerisinde % 13'ünün, 2013 yılı içerisinde ise % 12'sinin satışı gerçekleşmiştir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı kabulü:

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Satış gerçekleşme oranı | % 25 | % 30 | % 35 | % 10 |

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı % 9,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **(114.663.469,-TL)** ~ **114.665.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Projedeki Pera GYO A.Ş.'nin 72272/89800 hissesine düşen projenin tamamlaması durumundaki toplam pazar değeri ise 114.665.000,-TL x 72272/89800 \cong (92.283.617,82) 92.285.000,-TL olarak hesaplanmaktadır.

B) PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

- **İnşaat Maliyeti :**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Projede yer alan blokların toplam inşaat alanları mimar projesinden **103.476,09 m²** olarak hesaplanmıştır.
- İnşâ edilecek olan projedeki konut blokların yapı ruhsatına göre yapı sınıfı IV-A ve V-A'dır. Ancak yapı denetim ile ilgili sözleşmenin fesh edilmiş olması nedeniyle inşaatına başlanılmamış bloklar için yeniden yapı denetim sözleşmesi yapılarak ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir. A1, A2, A3, B1, B2 ve C Blokları ile havuzun inşa edilmemiş olması nedeniyle m² birim inşaat maliyeti ortalama olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 650,-TL'dir.

- Proje bünyesinde hâlihazırda A4 bloğun inşaatı başlamış olup A5 ve A6 blokların inşaat işleri ise tamamlanmıştır. Kalan bloklarda ise henüz inşaat başlamamıştır. Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 25 mertebesindedir.
- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2013 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2013'te başlanıp 2016'da tamamlanacağı varsayılmıştır. Projenin halihazırda tamamlanma oranı % 25 olup kalan kısmının aşağıdaki tablodaki gibi yıllara yayılacağı varsayılmıştır.

| | İNŞAAT DÖNEMLERİ | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| İnşaat gerçekleşme oranı | % 25 | % 30 | % 30 | % 15 |

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **İskonto Oranı :**

İskonto oranı % 9,50 olarak kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar ve kabuller altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin geliştirme maliyetinin finansal değeri **64.989.217,-TL (~ 64.990.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

| | (TL) |
|--|-------------------|
| Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri | 114.665.000 |
| Proje geliştirme maliyeti (Fark) | - 64.990.000 |
| GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ | 49.675.000 |

I.c) Arsanın değerinin tespiti ile ilgili değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşıağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEğERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEğER |
|--------------------------|-----------------------|
| Emsal Karşılaştırma | 25.815.000,-TL |
| Gelir İndirgeme | 49.675.000,-TL |

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **25.815.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Değerlemeye konu proje arsasının Pera GYO A.Ş. hissesinin pazar değeri ise:

25.815.000,-TL X 72272/89800 \cong (20.776.187,97) **20.775.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Not: Pera GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplamı 72272/89800'dür. 608 adet bağımsız bölümden oluşan proje arsasının toplam değeri 25.815.000,-TL'dir. Buradan hareketle rapor konusu proje de yer alan ve Pera GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplamına denk düşen arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

II) Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Projedeki toplam inşaat alanı yapı ruhsatlarına göre 103.476,09 m²'dir. Projedeki konut blokların yapı ruhsatına göre yapı sınıfı IV-A ve V-A'dır. Ancak yapı denetim ile ilgili sözleşmenin fesh edilmiş olması nedeniyle inşaatına başlanılmamış bloklar için yeniden yapı denetim sözleşmesi yapılarak ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir. A1, A2, A3, B1, B2 ve C Blokları ile havuzun inşa edilmemiş olması nedeniyle m² birim inşaat maliyeti ortalama olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 650,-TL'dir

Bu durumda toplam inşaat maliyeti 103.476,09 m² x 650,-TL/m² = (67.259.458,09 TL) **67.260.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Rapor tarihi itibariyle projenin genel inşaat seviyesi % 25 mertebesindedir. Bu durumda mevcut inşaat maliyeti ise $\% 25 \times 67.260.000,-\text{TL} = \mathbf{16.815.000,-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Proje arsasının pazar değeri.....: 25.815.000,-TL

İnşai yatırımların değeri.....: 16.815.000,-TL olmak üzere

Projenin toplam pazar değeri 42.630.000,-TL'dir.

Projedeki Pera GYO A.Ş.'nin 72272/89800 hissesinin toplam pazar değeri ise $42.630.000,-\text{TL} \times 72272/89800 \cong (34.309.079,73 \text{ TL}) 34.310.000,-\text{TL}$ olarak hesaplanmaktadır.

8. BÖLÜM

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.b) bölümünde yer alan proje hâsılatının bugünkü finansal değeri başlığı altında **114.665.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projedeki Pera GYO A.Ş.'nin 72272/89800 hissesine düşen projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri ise $114.665.000,-\text{TL} \times 72272/89800 \cong (92.283.617,82)$ **92.285.000,-TL** olarak hesaplanmaktadır.

9. BÖLÜM

PROJE İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

| | |
|----------------------|--|
| Sözleşme Tarihi | : 30 Ocak 2012 |
| Ekspertiz Tarihi | : 06 Aralık 2012 |
| Rapor Tarihi | : 31 Aralık 2012 |
| Rapor No | : 048 - 2012/2672 |
| Raporu Hazırlayanlar | : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri | : 35.420.000,- TL (Projenin mevcut durumdaki Pera GYO A.Ş hissesinin değeri) 108.645.000,-TL (Projenin tamamlanması durumundaki değeri 608 bağımsız bölümün tamamı için) |

Not: Projenin mevcut durum değerinin bir önceki sene takdir edilen değerden daha düşük çıkmasının nedeni 31 Aralık 2012 tarihli raporumuzda proje bünyesindeki 608 adet bağımsız bölüm Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde 529 adet bağımsız bölüm bulunmasında kaynaklanmaktadır. 529 adet bağımsız bölüme ait arsa paylarının toplamı 80145/89800'dür. Rapor tarihi itibarıyla projede Pera GYO A.Ş. mülkiyetinde kalan bağımsız bölümlere ait arsa paylarının toplamı ise 72272/89800'dür.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sümerpark Konut Projesi**'nin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, inşaat tamamlanma seviyesine ve bölgedeki benzer nitelikli konut projelerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre proje takdir olunan pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | TL | USD |
|---|------------|------------|
| Projenin (Pera GYO A.Ş. hissesi) mevcut durumuyla pazar değeri | 34.310.000 | 15.958.000 |
| Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri (Pera GYO A.Ş. hissesi) | 92.285.000 | 42.923.000 |

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,1500 TL'dir.

Rapor konusu projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. A1, A2, B1 ve B2 Bloklar için yeniden yapı denetim sözleşmesi yapılması ve bu doğrultuda ruhsat yenilemesi yapılması önerilmektedir.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2013
(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar planı sureti
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Yapı denetime ilişkin belgeler ve tutanaklar
- Mahal listesi ve teknik şartname
- Dava raporu
- Takyidat yazıları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri