



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DENİZLİ İLİ – MERKEZ İLÇESİ

➤ 6226 ADA – 1 NUMARALI PARSEL

Gayrimenkul Değerleme Raporu

30.12.2011

SvP_11_PERAGYO_02

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----------|
| 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER | 2 |
| 1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası | 2 |
| 1.2. Değerleme Tarihi | 2 |
| 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası | 2 |
| 1.4. Rapor Türü | 2 |
| 1.5. Raporu Hazırlayanlar | 2 |
| 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 2 |
| 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri | 2 |
| 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri | 2 |
| 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ | 3 |
| 3.1. Değerleme Raporunun Amacı | 3 |
| 3.2. Sınırlayıcı Koşullar | 3 |
| 3.3. Beyanlar | 3 |
| 3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar | 4 |
| 3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler | 4 |
| 3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı | 4 |
| 3.5.2. Maliyet Yaklaşımı | 4 |
| 3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi | 5 |
| 4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER | 6 |
| 4.1. Global Görünüm | 6 |
| 4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm | 6 |
| 4.3. Piyasalarda Son Durum | 8 |
| 4.4. Sektörel Görünüm | 10 |
| 4.4.1. Perakende Piyasası; | 10 |
| 4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler, | 15 |
| 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER | 16 |
| 5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler | 16 |
| 5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı, | 16 |
| 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri, | 17 |
| 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri, | 18 |
| 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi | 19 |
| 5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri, | 19 |
| 5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri, | 19 |
| 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri, | 19 |
| 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri, | 19 |
| 5.3. Gayrimenkule Ait Kiralama İşlemleri | 20 |
| 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI | 22 |
| 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler | 22 |
| 6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler | 22 |
| 6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar | 22 |
| 6.4. Ayırıştırma Metodu (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) | 22 |
| 6.4.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi, | 22 |
| 6.4.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Maliyet Değerinin Belirlenmesi, | 23 |
| 6.4.3. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Belirlenmesi, | 24 |
| 6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi | 25 |
| 6.5.1. Kiralama Varsayımları: | 25 |
| 6.5.2. Doluluk Oranlarına Dair Varsayımlar, | 28 |
| 6.5.3. İNA Analizi | 29 |
| 6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri | 29 |
| 6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi, | 29 |
| 6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, | 30 |
| 6.6.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, | 30 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 31 |
| 7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması | 31 |
| 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 32 |
| 7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler | 32 |
| 7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 32 |
| 8. SONUÇ | 33 |
| 8.1. Nihai Değer Takdiri | 33 |
| 9. RAPOR EKLERİ | 34 |
| 10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ | 47 |
| 11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER..... | 47 |

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

26.01.2011 – PERAGYO/2011

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **21.11.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **15.12.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

30.12.2011/SvP_11_PERAGYO_02

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **PERA GYO. A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, tapuda; Denizli İli, Merkez İlçesi, Sümer Mahallesi, M22A22B2D pafta, 6226 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 47.709,00 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz ve üzerinde konumlanmış yapının **adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Güner **ŞAN** - Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

Eski Büyükdere Caddesi İz Plaza Giz No:4 Kat:6/18 Maslak – İstanbul
T: 0-212-290 64 93; F: 0-212-290 64 91; W: www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rıhtım Caddesi, No:51, Karaköy-Beyoğlu/İstanbul
T: 0 212 243 44 50; Faks: 0 212 243 81 79; W: www.peragyo.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

İş bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri ile GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile Müşteri, Rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Standart'a taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

| RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR | |
|---------------------------------|--|
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| Kurul | Sermaye Piyasası Kurulu |
| GYO | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| Müşteri | Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Standart | Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. |
| TAKS | Taban Alanı Kat Sayısı |
| KAKS | Kat Alanı Kat Sayısı |
| E | İnşaat Emsali |
| H _{max} | Maksimum Yapı Yüksekliği |
| m ² | Metrekare |
| İNA | İndirgenmiş Nakit Akımı |
| DED | Devam Eden Değer |
| Rf | Risksiz Getiri Oranı |
| Rp | Risk Primi |
| β | Beta Katsayısı |
| % | Yüzde |
| 000 | Bin |
| € | Euro |
| ABD \$ | ABD Doları |
| ABD \$ / TL | 12.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,8597TL esas alınmıştır. |
| Euro / TL | 12.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 2,4685TL esas alınmıştır. |

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında yaygın olarak genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metod kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayırıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir. Krizin ardından geniş kapsamlı ve etkili kamusal müdahalelerin, efektif talebi canlandırması ve finansal piyasalarda hüküm süren belirsizlik ve sistemik riskleri hafifletmesi ile yeniden ekonomik büyüme sürecine girilmiştir.

Finansal piyasalardaki koşullar düzelmeye devam etmektedir, ancak esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle bütçe dengesinde ciddi boyutta bozulmanın yaşandığı ve kamu borçluluk düzeyinin aşırı yükseldiği gelişmiş ülkelerde mevcut kırılma noktaları önemini korumaktadır.

Kriz sonrası dönemde küresel düzeyde ortaya çıkan atıl kapasite ve özel tüketim ve yatırımın azalması, tüm dünyada enflasyonu bir kaygı olmaktan çıkarmış, ekonomide öncelik finansal istikrar, büyüme ve istihdama yönelmiştir. Bu çerçevede, ekonomileri canlandırmak amacıyla para politikaları mümkün olduğunca gevşetilmiş, bütçe açıkları artırılmıştır. Uygulanan gevşek para politikalarının sunduğu bu ortam bir yandan ekonomileri canlandırırken, diğer yandan da başta gıda ve petrol olmak üzere emtia fiyatlarının, yüksek oranda artmasına imkan tanımıştır. Bu koşullar altında krizin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte enflasyon, özellikle gelişmekte olan ülkelerde geleceğe dair en önemli risklerden biri haline gelmiştir.

Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünleşik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelerde daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş) 4.677 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.¹ Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi 2011 yılının ilk dört ayında toplam 6.002 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. 4.342 milyon doları

¹ Hazine Müsteşarlığı, Uluslararası Doğrudan Yatırım Verileri Bülteni, Haziran 2011

mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektöründen kaynaklanmıştır. 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde nakit sermaye girişinin %88,6'sı AB ülkeleri kaynaklıdır.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir.

2010 yılının son çeyreğine ilişkin hesaplanan gayri safi yurtiçi hâsıla değeri bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %9,2 artış göstererek 28.015 milyon TL olmuştur. 2010 yılı gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla %16,0'lık artışla 1.105.101 milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,9'luk artışla 105.680 milyon TL olmuştur. 2010 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla 15.138 TL, ABD doları cinsinden 10.079 dolar olarak hesaplanmıştır.

İşsizlik oranları kriz öncesi seviyelerine yaklaşırsa da, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir.

Küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte artan işsizlik oranları mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle 2009 yılı ilk çeyreğinden itibaren gerilemeye başlamış, 2011 yılı ilk çeyreğinden itibaren ise istihdamda görülen güçlü artışların etkisiyle hızla azalarak kriz öncesi seviyelerine yaklaşmıştır. 2011 yılı Mart döneminde %10,8'e gerilemiştir². İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

Cari işlemler açığı artmaya devam etmektedir.

Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle daralan ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerileyen dış ticaret açığı, ekonomideki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2011 Nisan ayında 9,1 milyar dolar açık vermiştir. İhracattaki toparlanmaya rağmen ithal mallara yönelik talebin ivmelenmesi sonucu, 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %86,7 artarak 33,7 milyar ABD doları olurken, 12 aylık kümülatif dış ticaret açığı Mart'taki 83,7 milyar ABD dolardan 87,2 milyar ABD dolara genişlemiş ve iç ve dış talebin toparlanma hızlarındaki ayrışma daha belirgin hale gelmiştir. Nisan ayındaki ihracat, Mart'taki %19,5'ten sonra yıllık bazda %26,5 artarak 11,9 milyar ABD dolara ulaşmıştır. Diğer taraftan ithalat %40,2 artışla 21 milyar ABD doları olarak gerçekleşerek, ilk çeyrek boyunca görülen artış hızının altında kalmıştır. Diğer yandan mevsimsellik ve çalışılan işgünü etkisinden arındırılmış verilere göre ihracat Nisan'da önceki aya göre %9,2 yükselirken, bu yükseliş ithalattaki %2,8 artışın oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Nisan ayı verileri ihracat ve ithalatın büyüme oranlarının birbirine önemli oranda yaklaşması nedeniyle cari açıktaki yavaşlama konusunda ilk önemli işaret olabilir. Küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin %2,3'üne kadar gerileyen cari işlemler açığı, iktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı sonu itibarıyla milli gelirin % 6,6'sına ulaşmıştır. Ocak-Nisan 2010 döneminde 13,9 milyar ABD doları açık veren cari işlemler hesabı, 2011 yılı ilk dört ayında %113,8 oranında artarak 29,6 milyar ABD dolara yükselmiştir.

Para politikası sıkı bir duruş sergilerken iktisadi faaliyetin öngörülenden hızlı toparlanması, kontrol altında tutulan kamu harcamaları ve faiz giderlerindeki düşüş kamu maliyesi dengelerini olumlu yönde etkilemiştir.

2010 yılında bütçe gelirleri, iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemiş ve 2009 yılı sonunda yıllık 440 milyon TL olan merkezi yönetim faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı sonunda 8,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Merkezi yönetim bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılında 39,6 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, 2009 yılında milli gelirin % 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılında milli gelirin % 3,6'sına düşmüştür. 2011 yılının ilk dört aylık döneminde bütçe performansındaki iyileşme devam etmektedir. Bu dönemde artan vergi gelirleri ve faiz harcamalarındaki gerileme bütçe gelişmelerine olumlu katkıda bulunurken, faiz dışı harcamaların artış hızının yavaşlaması bütçe performansındaki iyileşmeye destek vermiştir. 2011 yılı Ocak-Mart dönemine ilişkin bütçe açığı geçen yılın aynı

² TÜİK

dönemine göre % 63,6 oranında azalarak 4,1 milyar TL olmuştur. Faiz dışı fazla ise geçen yılın aynı dönemine göre 2,7 kat artarak 9,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,5 oranında artarak 68,7 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise sadece % 6,6 oranında artarak 72,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre % 19,9 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşın faiz hariç bütçe giderleri ise % 10,3 oranında artarak 58,9 milyar TL olmuştur.³ Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır. Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılında kademeli olarak artmış, 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla 461 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı da 2010 yılı sonunda bir önceki yılsonuna göre 2,9 puan artarak % 39,1'e yükselmiştir. 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla firmaların finansal borçlarının % 59'u yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. Aynı dönemde yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı % 29,2 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı 2010 yılı Eylül ayına göre, 1,8 puan artarak % 79,8'e ulaşmıştır.

Firmaların kredi kullarımlarının yanı sıra satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören firmaların satış gelirleri 2011 yılı Mart döneminde geçen yıla göre % 25, faaliyet kârları % 28 artarken, dönem kârları % 13,1 azalmıştır. Firmaların artan satış gelirleri ve faaliyet kârlarına rağmen kur farkı giderlerindeki artışa bağlı olarak artan finansal giderler dönem kârındaki azalışta etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2010 yılı Mart döneminde % 3,72 olan özkaynak kârlılığı, 2011 yılı Mart döneminde % 2,95'e gerilemiştir. Firmaların gerileyen özkaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki düşüş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki artış firmaların kâr marjlarını olumsuz etkilemiştir.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonunun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre % 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu, 2011 yılı Şubat ayında % 28,6 artarak 100,1 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2011 yılı Şubat ayında yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise 2010 yılı son çeyreğinden itibaren 1,6 puan azalarak % 47'ye gerilemiştir.

Hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artmaya devam ederken, taşıt kredilerinin payı sınırlı bir artış, kredi kartlarının payı ise düşüş göstermiştir. Hane halkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2011 yılı Mart ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri % 53, konut kredileri % 42, taşıt kredileri % 43,6, kredi kartları ise % 18,4 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri, konut kredileri ve taşıt kredilerinin payı artarken, kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 ve 2011 yıllarında kredi kartı bakiyeleri artışını sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Piyasalarda Son Durum

2011 Ağustos ayı başı itibarıyla, piyasalarda, ABD ekonomisinin ikinci dibe girebileceğine ilişkin endişelerle TCMB'den gelen sürpriz kararlar etkili olmuştur. Bunlarla birlikte, İtalya ve İspanya'nın

³ Maliye Bakanlığı, Makro Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2011

10 yıllık tahvillerinin Alman tahvilleri ile arasındaki getiri farkının açılması, borç krizinin önümüzdeki dönemde bu ülkelerde daha sert hissedileceği yönündeki endişeleri güçlendirmektedir.

En önemli gelişmelerden birisi, kredi derecelendirme kuruluşu S&P'nin ABD'nin kredi notunu düşürmesi olmuştur. S&P ABD'nin "AAA" olan kredi notunun "AA+"ya düşürüldüğünü, kredi notu görünümünün ise negatif izlemeye alındığını açıklamıştır.

Gelişmiş ekonomilerde ve Çin'de son dönemde büyümede görülen yavaşlama Ağustos'ta yeniden belirsizlik dalgasını, dolayısıyla uluslararası piyasalardaki dalgalanmayı güçlendirmiş durumdadır. Avrupa'da yaşanan borç sorunlarına ABD kaynaklı endişelerin de eklenmesi, politika çözümlerinde geç kalınması ve yeterli adım atılmamasının Amerika'nın not düşüşüne neden olması, G7 ve G20 ülkelerinde politika yapımcıları yeniden koordineli bir çare arayışına itmiş gibi görünmektedir.

Temel olarak bakıldığında yılın ikinci yarısında Amerikan ekonomisinin daha iyi bir performans göstermesi olasılığı hala güçlü olmakla beraber, bunun için piyasalardaki satış ve panik havasının kontrol altına alınması gerektiği belirtilmektedir. G7 veya G20'den gelecek açıklamaların bu nedenle önemli olması beklenmektedir.

Yurtiçinde, yaşanan gelişmeler üzerine TCMB, gelişmiş ülkelerdeki sorunların artması ve yurtiçinde iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın beklenenden daha sert olması halinde para politikası araçlarının genişletici yönde kullanılabileceğinin sinyalini vermiştir. TCMB, küresel ekonomiye ilişkin giderek artan sorunların yurtiçi iktisadi faaliyet üzerinde "durgunluğa yol açma riskini" azaltmak amacıyla politika faiz oranını beklenmedik bir şekilde 50 baz puan indirerek %5,75 düzeyine çektiğini açıklamıştır. Ayrıca, kısa vadeli faizlerde oluşabilecek aşağı yönlü oynaklığı azaltmak amacıyla gecelik borçlanma faiz oranını %1,50 seviyesinden %5 düzeyine yükselttiğini duyurmuştur. Bunun yanında, 5 Ağustos'tan itibaren gerek gördüğü günlerde piyasaya döviz likiditesi sağlamak amacıyla döviz satım ihalelerine başlayacağını açıklamış, taraftan yabancı para cinsinden zorunlu karşılık oranlarında da tüm vadeler için 0,5 puan indirim yapmıştır.

Enflasyon verileri beklentilere kıyasla daha olumlu bir seyir izlemektedir. Temmuz 2011'de bir önceki aya göre TÜFE %0,41, ÜFE %0,03 gerilemiştir. Piyasanın aylık enflasyon beklentisi TÜFE'nin %0,07 düşeceği, ÜFE'nin ise %0,80 artacağı yönünde iken, TÜFE, aylık bazda Haziran 2011'de kaydettiği hızlı düşüşün ardından Temmuz 2011'de gerilemiş, yıllık artış ise hafif yükseliş kaydederek %6,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE artışı da benzer bir seyir izleyerek %10,3'e yükselmiştir. Temmuz 2011 itibarıyla TÜFE'deki gerilemenin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde, giyim ve ayakkabı ile gıda ve alkolsüz içecekler grubundaki fiyat gelişmeleri etkili olmuştur.

Bu ortamda bir süredir Türkiye'de sinyalini aldığımız büyümeye odaklı para politikası tercihinin ise Ağustos ayında TL'nin değerine istikrar kazandırma arayışı sırasında sürpriz bir faiz indiriminin eşlik etmesiyle yeni bir boyut kazanmıştır. Bu gelişme bize mevcut para politikasını enflasyon hedeflemesi çerçevesinde değerlendirmenin, diğer bir deyişle mevcut beklentilerle hedefler arasındaki farkı dikkate alarak temkinli bir duruş beklemenin yanıltıcı olduğunu göstermiştir. Önümüzdeki döneme dair görünüm değerlendirilirken, bunun dikkate alınması faydalı olacaktır.

Ülkelerin çok uzun süre yüksek cari açıkla yaşayamayacağı, çünkü yüksek cari açığın o ülkede döviz arzı eksikliği yaratacağı, bu da zaman içinde o ülkenin para biriminin değer kaybetmesine, dolayısıyla cari dengeye ulaşılmasına neden olacağı hipotezi, bu resme cari açığın finansmanını yani sermaye hareketlerini de eklendiğinde ve sermaye hareketlerinin cari açıktan daha güçlü olduğu zamanlarda bu tezi çürütmektedir. Bugün Türkiye'de izlenen para politikasının özünü de bu oluşturmaktadır. Yüksek cari açığı olan bir ülkede sermaye girişi güçlü kalmaya devam ediyorsa faizleri yükselterek ekonomiyi soğutmak bir çözüm olmaktan çok sorunu büyütebilir. Çünkü yüksek faiz dünyanın içinde bulunduğu konjonktür itibarıyla ülkeye sermaye girişini (daha çok da portföy yatırımları girişini) güçlendirebilecek, bu da para biriminde gereken düzeltmeyi

geciktirecek (aksine değeri lenmeyi güçlendirebilecek) Ve cari açık sorununu daha da büyütebilecektir.

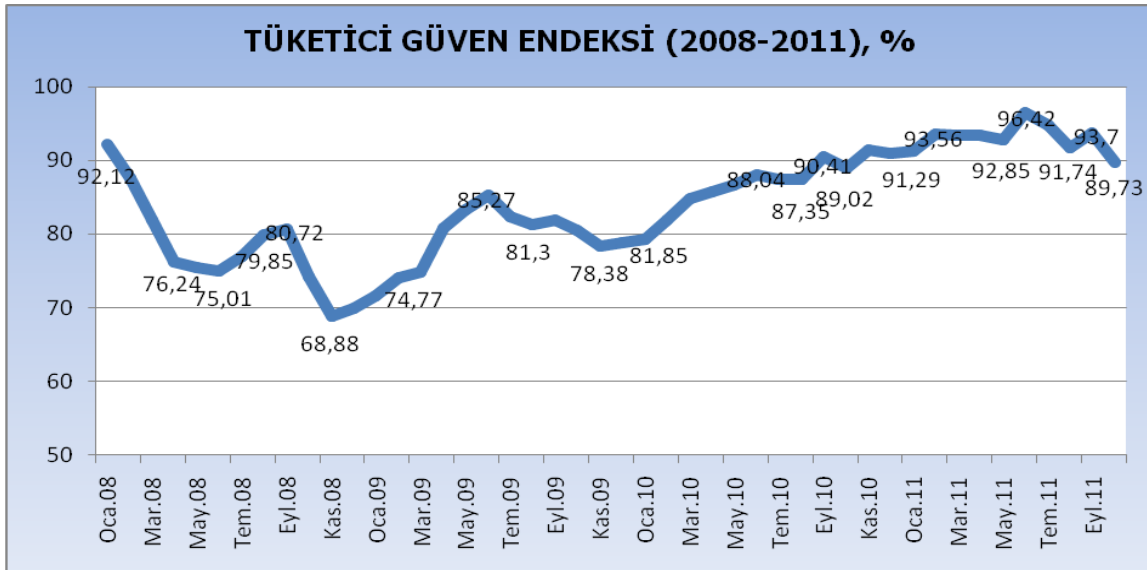
2009 krizine yüksek faiz ortamında giren TCMB'nin küresel belirsizlikleri dikkate alarak olası bir sermaye hareketi oynaklığına karşı benzer bir durumda kalmak istemediği açıkça görülmektedir. 2010 sonundan bu yana uygulanan para politikasının sermaye hareketlerinde bir kırılganlık yaratmamış olması da (ki bunu da Türkiye ekonomisinin yapısal güçlü tarafları ve genel olarak gelişmekte olan ülkelere olan ilgi ile açıklamak mümkün) bu duruşu desteklemektedir. Burada alınan en temel riskin ise kura istikrar kazandırmak ve enflasyon görünümüne ilişkin olduğu düşünülmektedir. Bu ortamda rezervlerin kullanılıyor olması kredi derecelendirme kuruluşlarından gelebilecek negatif bir tepki olasılığını arttırmış olsa da, buna kısa vadeli borç stokunun düşüşünün (özellikle bankaların) eşlik edebileceği ve görünümü rahatlatılabileceği düşünülmektedir. Temel güven unsurunun ise, enflasyonun baz etkisinin desteğiyle gerilemesi, önümüzdeki iki ayda verilerin ekonomideki yavaşlamayı teyit etmesi ve maliye politikasında beklenen sıkılaştırmanın açıklanmasının olacağı düşünülmektedir.

4.4. Sektörel Görünüm

4.4.1. Perakende Piyasası;

- **Tüketici Güven Endeksi;**

2011 yılının ilk iki çeyrek döneminde tüketicinin satın alma eğilimleri kuvvetli seyretilmiştir. Ekonomideki soğutma önlemlerine rağmen 2011 yılının birinci ve ikinci çeyreklerinde tüketicilerin satın alma eğilimleri hızlı ekonomik büyüme yaşanan 2010 yılı genelinin üzerinde gerçekleşmiştir.



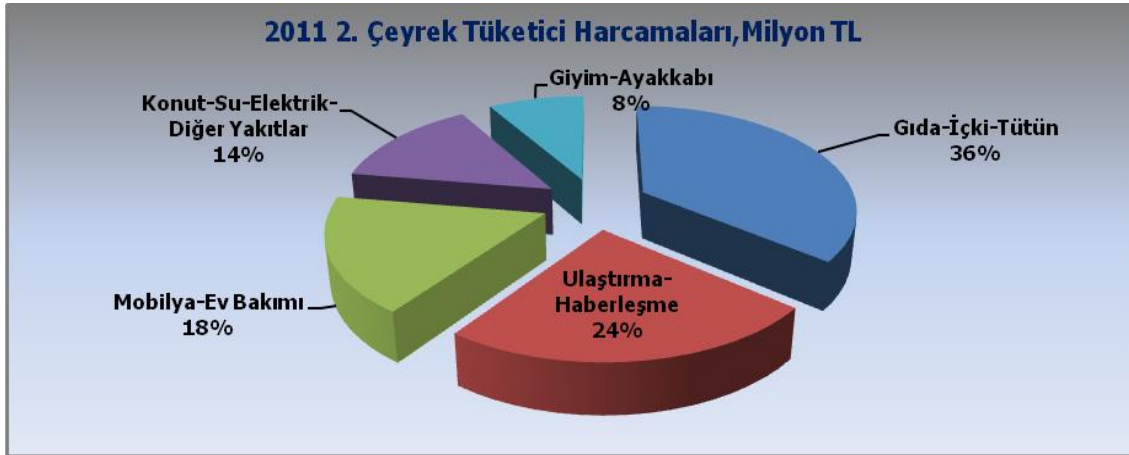
Kaynak: TÜİK

2008-2011 inceleme döneminde birkaç ay hariç endekste yetersiz de olsa bir artış trendinden bahsetmek mümkündür. Nisan 2008'den beri 80'li değerlerin altında seyretilmeye başlayan endeks değerinin, 2009 yılı Nisan ayından itibaren tekrar 80'lerin üzerinde değerler almaya başladığı, son iki yıldan bu yana ise kriz öncesi seviyelere ulaştığı görülmektedir. 2009-2010-2011 yıllarının tüm aylarında tüketici güven endeksinde endeks sayısının 100'ün altındaki değerlerde kalması, tüketici güvenindeki kötümser durumu göstermektedir.

- **Türkiye Hanehalkı Tüketim Harcamaları;**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2011 Yılı 2. Dönem Gayri Safi Yurtiçi Hasıla verilerine göre, yerleşik ve yerleşik olmayan hane halklarının **yurtiçi tüketimi harcamaları** yılın ikinci

çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,5 artışla 19 milyar 961 milyon TL'ye yükselirken, bunun 5 milyar 332 milyon TL'lik en büyük bölümünü gıda, içki ve tütün harcamaları oluşturmuştur.

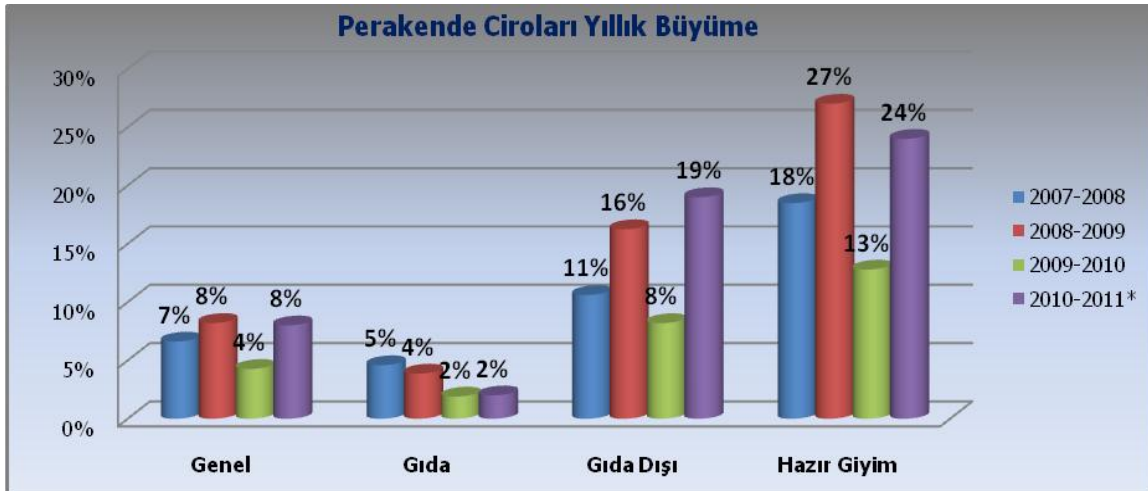


Kaynak: TÜİK

2011 yılının ikinci çeyreğinde ulaştırma ve haberleşme için 3 milyar 573 milyon TL; mobilya, ev aletleri ve ev bakımı için 2 milyar 617 milyon TL, konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar için 2 milyar 64 milyon TL, giyim ve ayakkabı için 1 milyar 272 milyon TL harcama yapıldığı kaydedilmiştir. Tüketicilerin yılın ikinci çeyreğinde yaptığı sağlık harcamaları 1 milyar TL'yi aşarken, eğitime 156 milyon TL, eğlence ve kültüre 897 milyon TL, lokanta ve otellere ise 710 milyon TL olmuştur.

- Perakende Ciroları;

Tüketici algısındaki olumlu değişimin etkisi ile perakende cirolarında artış gözlenmektedir. AMPD verilerine göre; 2011'in ilk 7 ayındaki gerçekleşen ciro incelendiğinde, 2010 ilk 7 aya göre **%8 büyüme ile önemli bir ivme yakalamıştır.**



Kaynak: AMPD

*2011 yılı ilk yedi ayına ilişkin değişimi ifade etmektedir.

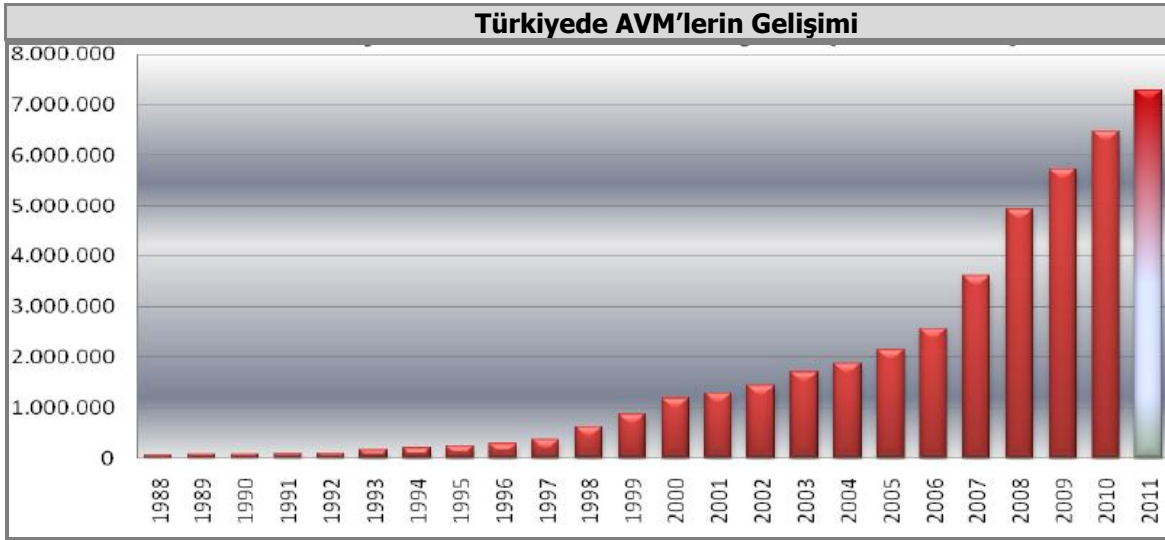
2011 yılının ilk 7 ayında tüm alt sektörlerde büyüme yaşanmış, özellikle gıda perakendesinden kaynaklı bir artış kaydedilmiştir. Gıda dışı cirolarında ise Hazirandaki mevsimsel artış, normal seyrine dönmüştür.

İkinci çeyrek sonu itibarıyla tüketicilerin satın alma eğilimi en üst seviyeye ulaşmıştır. Ancak üçüncü çeyrek içinde tüketicilerin güveninde ve genel ekonomiye ilişkin beklentilerinde bir

gevşeme ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak tüketicilerin dayanıklı tüketim malı satın alma isteği gerilerken, yarı dayanıklı tüketim malı harcamalarına eğilimin arttığı görülmektedir.

- **Perakende Arzı;**

İlk modern alışveriş merkezi olan **Galeria İstanbul Ataköy'de 1988 yılında**, açılmıştır. Bunu sırasıyla, Karum(1991), Carrefour(1991), Akmerkez(1993), Capitol(1993), Carousel(1995), Kipa(1995), Migros(1998), Profilo(1998) takip etmiştir. Alışveriş tutkusu Anadolu'ya yayıldığında ilk adımı ise Konya'da Adesa(1993) atmıştır. Organize Perakendecilik bu dönemden sonra bir patlama yapmıştır. Bu dikkat çekici büyümede hayat tarzlarındaki değişim, tüketici kredisi ve kredi kartının yaygınlaşması, otomobil sayısının artması ve kadınların çalışma hayatına katılması gibi çok değişik faktör rol oynamıştır.



Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)

Ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe önemli bir canlanma yaşanmıştır. Perakende sektöründeki canlanmaya bağlı olarak kriz döneminde yavaşlayan ve ertelenen AVM yatırımları 2010 yılında yeniden hız kazanmıştır. Yerli ve yabancı yatırımcıların İstanbul ve diğer illerde AVM yatırımları ve yeni proje girişimleri artmaktadır. Perakende sektöründeki gelişme, yabancı markaların da Türkiye'ye ilgisini arttırmakta ve girişini hızlandırmaktadır. Büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımları başlanmakta ve planlanmaktadır. Satın alma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleriyle birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına destek olmaktadır.

| Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri | | | | |
|---|--------------------------|--|--------------------------|--|
| DÖNEMLER | AÇILAN AVM SAYISI | AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M² | TOPLAM AVM SAYISI | TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M² |
| 2009 Q1 | 5 | 55.700 | 194 | 4.458.258 |
| 2009 Q2 | 5 | 129.000 | 199 | 4.587.258 |
| 2009 Q3 | 7 | 251.000 | 206 | 4.852.758* |
| 2009 Q4 | 7 | 368.700 | 213 | 5.221.458 |
| 2010 Q1 | 3 | 122.000 | 216 | 5.343.458 |
| 2010 Q2 | 7 | 148.280 | 223 | 5.491.738 |
| 2010 Q3 | 6 | 174.000 | 226 | 5.665.738 |
| 2010 Q4 | 7 | 250.000 | 261 | 6.285.271 |
| 2011 Q1 | 6 | 236.900 | 267 | 6.522.171 |
| 2011 Q2 | 11 | 350.725 | 278 | 6.872.896 |
| 2011 Q3* | 6 | 249.550 | 284 | 7.122.446 |

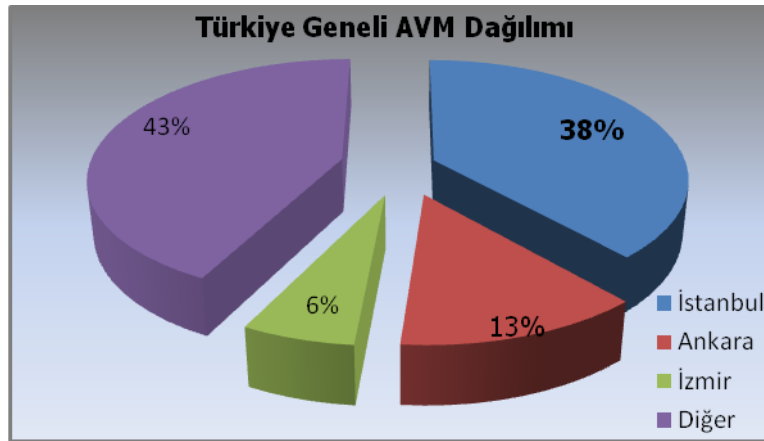
KAYNAK: TÜİK-AYD

*16 Eylül

AYD'den yapılan açıklamaya göre, Türkiye genelinde 2011 yılının ilk 3 çeyreğinde açılan 23 AVM ile sektörde kiralanabilir alan toplamı 837.175,-m² eklenerek toplam kiralanabilir alan 7,1 milyon m²'ye ulaşmıştır. Yeni AVM'lerin 3'ü İstanbul'da, 3'ü diğer illerde açılmıştır.

Faaliyet halindeki alışveriş merkezlerinin artışına bağlı olarak, Türkiye'de toplam kiralanabilir alan 2010 yılına göre %13 büyümüştür. İnşaatı süren AVM'lerin de tamamlanmasıyla toplam AVM sayısının 2011'de 304 ve toplam kiralanabilir alanın ise 8 milyon metrekare civarında olacağı öngörülmektedir.

İllere göre bakıldığında İstanbul 109 aktif alışveriş merkezi ile ilk sırada yer alırken, Ankara 37, İzmir 17 alışveriş merkezi ile İstanbul'u takip etmektedir.



KAYNAK:AYD

Türkiye'de henüz 81 ilin 48'inde AVM bulunmaktadır. Isparta, Artvin ve Hatay illerinde 2010 yılında ilk AVM'ler açılmışken, Mardin Kızıltepe, Siirt ve Kırıkkale illerinde ise yakında açılacak AVM'ler yatırımların küçük şehirlere doğru kaydığının bir göstergesidir. Adapazarı, Bursa, Düzce, Adana, Edirne, Antakya, Balıkesir, Antalya ve Diyarbakır AVM'lerin yeni adresleri olarak ortaya çıkmaktadır. 2013'te AVM yatırım potansiyeli taşıyan illerin arasında Kilis, Sinop, Kars, Iğdır, Kahramanmaraş ve Afyon yer alırken, Mersin, Sakarya, Nevşehir, Gaziantep ve Van doygunluğu devam edecek iller olarak sıralanmaktadır.

Türkiye, 1000 kişi başına 92 m²'lik kiralanabilir alan ihtiyacı ile birçok Avrupa ülkesinin gerisinde kalmaktadır. Fransa'da bu sayı her 1000 kişiye yaklaşık 252,9 m² iken İngiltere'de 258 m², Almanya'da ise 153,6 m²'dir. **İstanbul ve Ankara, sırasıyla 226 m² ve 225 m² ile, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bazında, en yoğun pazarlar olarak öne çıkmaktadır. İstanbul ve Ankara'yı Karabük, Bolu ve Trabzon takip etmektedir. Bu şehirlerdeki yüksek perakende yoğunluğunun arkasındaki temel sebep, pazarın gelişmişliği değil, şehir nüfuslarının azlığıdır.** Bu nedenle, ikincil şehirlerin perakende yoğunlukları ile öne çıkmaları sıkça görülen bir durumdur ve bazen ikincil şehirlerde orta ölçekli bir alışveriş merkezinin açılışı, o şehrin 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanını iki katına çıkartabilmektedir. 2013 sonuna kadar perakende yoğunluk sıralamasında önemli bir değişiklik beklenmemektedir, ancak Türkiye'de 2011 yılı üçüncü çeyrek dönem itibariyle, 1.000 kişi başına düşen 100 m² kiralanabilir alanın, 2013 sonu itibariyle 124 m²'ye çıkması beklenmektedir.

| 1.000 Kişi Başına Düşen TKA, 2011 3. Çeyrek | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Şehir | 2010 Q4 | 2011 Q3 |
| İstanbul | 210 m ² | 226 m ² |
| Ankara | 207 m ² | 225 m ² |
| Trabzon | 142 m ² | 143 m ² |
| Tekirdağ | 139 m ² | 139 m ² |
| Bursa | 134 m ² | 143 m ² |

| | | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Denizli | 119 m² | 130 m² |
| Bolu | 25 m ² | 148 m ² |
| Karabük | 65 m ² | 179 m ² |
| Türkiye | 90 m² | 100 m² |

KAYNAK: Jones Lang LaSalle

- ***Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi;***

| Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100 | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------------|--|
| DÖNEMLER | TOPLAM CİRO ENDEKSİ | KİRALANABİLİR ALAN M2 ENDEKSİ | M² BAŞINA CİRO ENDEKSİ |
| 2009 Q2 | 133 | 176 | 97 |
| 2009 Q3 | 155 | 183 | 109 |
| 2009 Q4 | 168 | 192 | 116 |
| 2010 Q1 | 127 | 195 | 90 |
| 2010 Q2 | 142 | 203 | 96 |
| 2010 Q3 | 153 | 205 | 101 |
| 2010 Q4 | 151 | 218 | 99 |
| 2011 Q1 | 141 | 221 | 92 |
| 2011 Q2 | 151 | 236 | 95 |
| 2011 Q3 | 161 | 238 | 101 |

KAYNAK: AMPD

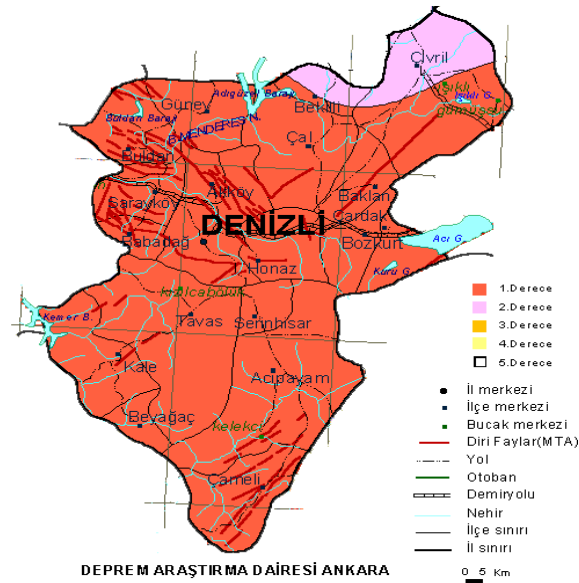
2011 yılı ilk çeyreğinde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,9 artmıştır. 2010 yılının son çeyreğine göre ise mevsimsellik etkisi ile gerilemiştir. Kiralanabilir alan endeksi yılın ilk çeyreğinde yüzde 1,4 oranında genişleme göstermiştir. M² başına ciro endeksi ise mevsimsellik etkisi ile bir önceki çeyreğe göre gerilemişken, geçen yılın aynı çeyrek dönemine kıyasla yüzde 2 artış göstermiştir. **2011 yılının ikinci çeyrek döneminde ise AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre %6,3 oranında artmıştır. Kiralanabilir alan endeksi de yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,8 oranında artış göstermiştir. M² başına ciro endeksi ise 95 ile geçen yılın aynı dönemine göre 1 puan gerilemiştir.**

4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler⁴,

DENİZLİ; Türkiye'de Ege Bölgesi'nin güneyinde bulunmaktadır. Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli İli'nin her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 38' - 30° 05' doğu meridyenleri (doğu uç noktası; Çivril ilçesi Gümüşsu - Gökgöl Koyu Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur.) Yüzölçümü 11.692 km², denizden yükseltisi ise 428m'dir.

Aydın'a 125,-km, Muğla'ya 153,-km, Afyon'a 219,-km, İzmir'e 231,-km, Antalya'ya 238,-km, Konya'ya 415,-km, Ankara'ya 476,-km ve İstanbul'a 632,-km mesafede yer almaktadır.

Denizli ili Ege Bölgesinde olmasına rağmen, Ege Bölgesinin iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.



Denizli ilinin ekonomisi tarıma dayanmasına rağmen, son 15 yıldır sanayi sektöründe önemli atılımlar gerçekleştirilmiştir. Denizli ekonomisine yön veren sanayi sektörünün başında tekstil sektörü yer alır. Etkin tekstil sanayi sektörlerini; çirçir, iplik, dokuma, konfeksiyon, boya-apre ve deri olarak sıralamak mümkündür.

Denizli nüfus bakımından Ege bölgesinin İzmir'den sonra en büyük kentidir. Türkiye'nin ise en büyük ve en gelişmiş on altı şehrinden biridir.

Denizli İli, Deprem Haritasına göre, 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Denizli Merkez İlçenin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| | İl/İlçe Merkezleri | | | Belde/Köyler | | | Toplam | | |
|----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam | Erkek | Kadın |
| Merkez | 498.643 | 248.498 | 250.145 | 28.974 | 14.623 | 14.617 | 527.617 | 263.121 | 264.496 |
| Denizli | 641.093 | 319.203 | 321.890 | 290.730 | 144.901 | 145.829 | 931.823 | 464.104 | 467.719 |

⁴ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkul, tapuda Denizli İli, Merkez İlçesi, Sümer Mahallesi, Sümer Sanayi Sitesi bitişğinde yer alan; tapuda, M22A22B2D pafta, 6226 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 47.709,00m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlanmış olan **Sümerpark Alışveriş Merkezi**'dir.



(EK : 1 : Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkul; Denizli Merkez Belediyesi sınırları içerisinde, Sümer Mahallesi'nde gerçekleştirilen, Konut-Hastane-Otel ve AVM'den oluşan, karma kullanımlı Sümerpark Projesi'nin **AVM** bileşenidir. Denizli'nin ana ulaşım akslarından İzmir-Denizli Karayolu'nun doğusunda, ulaşım açısından güçlü bir noktada yer alan taşınmaz aynı zamanda ana yoldan yüksek görünürlüğe sahiptir. Yakın çevresinde, Denizli Otogarı, TCDD istasyonu, Küçük Sanayi Sitesi ve Sümerpark Korusu gibi kentsel ölçekte işlev alanları yer almaktadır. Orta ve alt gelir grubunun barındığı bölgede niteliksiz konut alanları ve işyerleri yoğunudur.

Gayrimenkullerin bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

| | | | |
|------------------------|------------|------------------|-----------|
| Denizli-İzmir Karayolu | : ~0,20km. | Teras Park AVM | : ~6,-km. |
| Otogar | : ~0,50km. | Forum Çamlık AVM | : ~4,5km. |
| Havaalanı | : ~60,-km. | Denizli Merkez | : ~1,4km. |

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri,



Değerleme konusu gayrimenkul, Denizli- Merkez İlçesi, Sümer Sanayi Sitesi bitişiğinde yer alan, Çal Caddesi'ne cepheli; tapuda 1 parsel numarasında kayıtlı, 47.709,00m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlanmış olan **Sümerpark Alışveriş Merkezi**'dir. Betonarme sistemde inşa edilmiş olan bina, onaylı mimari projesine göre 3 bodrum + zemin + asma kat olmak üzere, toplam 5 kattan oluşmakta olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre toplam brüt kapalı alanı **107.794,06m²**'dir.

| PROJENİN TANITIMI | |
|--|--|
| İlçe/Semt | : Merkez/Sümer Mahallesi |
| Yer Seçimi | : Konut dokusu ve merkezi işlevlere yakın, karayolu üzerinde |
| Arsa Sahibi | : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Arsa Yüzölçümü,m ² | : 47.709,00 |
| Mimari Tasarım | : Atılğan İnşaat Mimarlık Emlak San. Tic. LTD. ŞTİ. |
| İnşaat Başlangıç Tarihi | : 2008 |
| Açılış Tarihi | : 2011/Mart |
| Toplam İnşaat Alanı,m ² | : 107.794,06 |
| Emsale Dahil İnşaat Alanı,m ² | : 39.926,92 |
| Emsale Dahil Olmayan İnşaat Alanı,m ² | : 67.867,44 |
| Kiralananabilir Alan,m ² | : 38.097,92 |
| Kat Sayısı | : 5 (3 Bodrum+Zemin+Asma Kat) |
| Toplam Otopark Kapasitesi | : 1.534 araç |
| Doluluk Oranı | : %83 |

Taşınmazın değerlendirilmede baz alınacak yapısal özellikleri aşağıda yer almaktadır.

| TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİ | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------|
| Yapı Tarzı | Betonarme Karkas+Çelik | | |
| Yapı Nizamı | Blok | | |
| Kat Adedi | 5 (3 Bodrum+Zemin+Asma Kat) | | |
| Brüt Kullanım Alanı,m ² | 107.794,06 | | |
| Kullanım Amacı | Alışveriş Merkezi | | |
| İnşaat Kalitesi | Çok iyi | | |
| Malzeme Kalitesi | Çok iyi | | |
| Fiziksel Eskime | Yok | | |
| TAŞINMAZIN MEVCUT TESİSATI | | | |
| Su-Kanalizasyon | Şebeke | Su Deposu | Mevcut |
| Elektrik | Şebeke | Jeneratör | Mevcut |
| Asansör | Mevcut | Yangın Tesisatı | Mevcut |
| Yangın Merdiveni | Mevcut | Yangın İhbar Sistemi | Mevcut |
| Hidrofor | Mevcut | Sığınak | Mevcut |
| Otopark | Kapalı/Açık | Isıtma Sistemi | Mevcut |

Bina içerisinde ortak alanlar, otopark ve mağazaların elektrik ihtiyacı için jeneratör, su deposu, yangın ihbar sistemi, binadaki tüm girişler, otopark girişleri, bina çevresi, AVM içerisinde merdiven ve asansör önlerinde güvenlik kameraları, 3 adet müşteri, 4 adet servis ve 2 adet yük asansörü, 8 adet yürüyen merdiven ve 6 adet yürüyen bant yer almaktadır.

Alışveriş Merkezi bünyesinde 63 adet depo, 112 adet işyeri ve 1'er adet yapı marketi, fırın, pastane ve hipermarket ile toplam **1.534 araç kapasiteli otopark** bulunmaktadır.

2. ve 3. bodrum kat otopark alanı olarak kullanılmakta olup, bu katlarda ayrıca teknik alanlar ile dükkanlar da yer almaktadır. 1. Bodrum kat elektronik mağazalar, yapı marketi ve food court alanları, Zemin kat ise hipermarket (KİPA) ve çeşitli mağazalardan oluşmaktadır.

Bina girişi, koridorları, merdiven basamak, riht ve sahanlıkları renkli mermer kaplamadır. Müşteri WC'lerinde zeminler seramik, duvarlar kısmen seramik, kısmen saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavadır. Teknik hacimler ve personel kullanımındaki alanlarda zeminler seramik veya karo mozaik kaplı, duvarlar kısmen seramik kısmense plastik boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Otopark alanlarının zeminleri ise sertleştirilmiş beton kaplıdır.

Kiralanan hacimlerin iç dekorasyonları kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde düzenlenmiştir.

Alışveriş Merkezi'nin kat kullanımları, brüt alan ve kiralanabilir alan bilgileri aşağıda ki tabloda sunulmuştur.

| Kat | Brüt İnşaat Alanı,m ² | Otopark Alanı | Toplam Kiralanabilir Alan,m ² | | | | Diğer Alanlar |
|--------------------|----------------------------------|------------------|--|---------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | | İşyeri | Büyük Mağaza (200+) | Food Court | Depo | |
| 3. Bodrum Kat | 27.995,68 | 21.418,32 | 155,66 | - | - | 1.008,64 | 5.413,06 |
| 2. Bodrum Kat | 26.770,42 | 21.634,84 | 316,19 | - | - | 1.212,56 | 3.606,83 |
| 1. Bodrum Kat | 27.255,76 | 3.659,87 | 4.327,26 | 10.782,83 | 1.043,52 | - | 7.442,28 |
| Zemin Kat+Asma Kat | 25.772,20 | - | 4.367,94 | 15.335,55 | - | - | 6.068,71 |
| TOPLAM | 107.794,06 | 46.713,03 | 9.167,05 | 26.118,38 | 1.043,52 | 2.221,20 | 22.530,88 |

Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam **38.550,15m² kiralanabilir alan** mevcut olup, kiralanabilir alanlar, mağazaları, yeme-içme ünitelerini, yapı market, hipermarket ve depo alanlarını içermektedir. Buna göre kiralanabilir alan dağılımları aşağıda sunulmuştur;

- **35.285,43m² toplam işyeri alanı** (mağaza+yapı market+hipermarket),
- **1.043,52m² toplam food-court alanı,**
- **2.221,20m² depo alanı**

mevcuttur.

Mimari projede işyeri nitelikli gösterilen trafo ve yönetim ofisleri kiralanabilir alanlara dahil edilmemiştir.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri,

| | | |
|--------------------------|---|--|
| İli | : | Denizli |
| İlçesi | : | Merkez |
| Mahallesi | : | Sümer |
| Pafta No. | : | M22A22B2D |
| Ada No. | : | 6226 |
| Parsel No. | : | 1 |
| Niteliği | : | Arsa |
| Yüzölçümü,m ² | : | 47.709,00 |
| İktisap Tarihi | : | 12.06.2008 |
| Yevmiye No. | : | 11630 |
| Cilt No./ Sahife No. | : | 42/4151 |
| Malik | : | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Hisse Oranı | : | Tam |

(EK: 2 : Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

21.11.2011 tarihi itibari ile Denizli Tapu Sicil Müdürlüğü ve Denizli Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen hususlar aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri,

Söz konusu taşınmazın tamamı **Kentsel Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Planlama A.Ş.** adına kayıtlı iken 12.06.2008 tarih 11630 yevmiye numarası ile **Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden tescil edilmiştir.

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri,

| | | |
|----------------------|---|---|
| İpotek Hanesi | : | Asya Katılım Bankası A.Ş. Lehine, 100.000.000,-TL bedeli, %25 faizli, 1. dereceden, F.B.K. Müddetle, 12.05.2010 tarih ve 3685 yevmiye no. ile ipotek tesis edilmiştir. |
| | : | Asya Katılım Bankası A.Ş. Lehine, 50.000.000,-TL bedeli, %25 faizli, 2. dereceden, F.B.K. Müddetle, 12.05.2010 tarih ve 3710 yevmiye no. ile ipotek tesis edilmiştir. |
| Şerh Hanesi | : | Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. Lehine 24.001.560,-YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20 yıllık kira şerhi)(Başlama Tarih:05.09.2008 Süre:20 Yıl) 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye no. ile |
| | : | Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. Lehine 05.09.2008 tarih ve 17485 yevmiye numaralı Kira Şerhi tadil edilmiştir.(01.11.2010-20844 yevmiye no. ile) |

(EK: 3 : Gayrimenkule Ait Yazılı Takyidat Belgesi)

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri,

- Denizli İli, Merkez İlçesi, 2. Bölge, Sümer Mahallesi, Dolapaltı Mevkii, 71 pafta, 612 ada, 7 no.lu parselde kayıtlı, 148.957,-m² yüzölçümüne sahip, "Bahçeli Sümerbank Fabrikası ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkul;
 - o 04.05.2007 tarih ve 8241 yevmiye numarası ile imar uygulaması görmüş;
 - o İmar uygulaması sırasında 46.984,-m²lik alan D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisine uğramış,
 - o Kesintiden sonra kalan 101.973,-m² net parsel alanı; 6223 ada 2 no.lu parsel, 6224 ada 1 no.lu parsel, 6225 ada 1 no.lu parsel, **6226 ada 1 no.lu parsel**, 6227 ada 1 no.lu parsel ve 6228 ada 1 no.lu parsel olarak tescil edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul, 09.01.2007 tasdik tarihli ve 54 sayılı meclis kararınca onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "**Ticaret Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.
 - o **KAKS (Emsal): 1,60**
 - o H_{max}: Serbest
 - o Yoldan Çekme Mesafeleri; yol genişliklerine göre 40,-m., 25,-m., 15,-m., 10,-m. ve 5,-m. Şeklinde dir.

Yapı Ruhsatı ve Mimari Proje : Söz konusu gayrimenkule ait, 15.07.2011/941-04 tarih ve numaralı, 107.794,06m² alanlı, 1 bağımsız bölüm için alınmış tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Gayrimenkule ait, 13.10.2010 numaralı tadilat projesinin "180 Bağımsız Bölümlü Yapının 1 Bağımsız Bölüm Alışveriş Merkezine Dönüşmesi"ne ilişkin tadilatı olan 20.08.2011 tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu gayrimenkule ait, 08.08.2011 tarih ve 991/18 numaralı, 107.794,06,-m² alanlı, 1 bağımsız bölüm için alınmış **yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.**

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,

Değerleme konusu gayrimenkulün, yapı denetimi İnci Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait İmar Durum Paftası)

(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi)

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Mimari Proje/Kat Planları)

5.3. Gayrimenkule Ait Kiralama İşlemleri

Sümer Park AVM'yi oluşturan mahallerin konu oldukları kiralama işlemleri sonucunda;

- Toplam kiralanabilir alan miktarı,
- Mevcut kiralanılan alan miktarı,
- Doluluk oranı,
- Mahal bazında kira bedellerini gösteren veriler aşağıda sunulmuştur.

i. Alışveriş Merkezi bazında toplam kiralanabilir alan ve mevcut kiralanılan alanlar ile doluluk oranını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır;

| Σ Toplam Alan, m ² | Σ Mevcut Kiralanmış Alan(*),m ² | Kiralanabilir Boş Alan,m ² | Doluluk Oranı,% |
|-------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------|
| 38.550 | 31.857 | 6.693 | 83% |

(* Kiosk Alanları Hariç)

- Alışveriş Merkezi toplam kiralanabilir kapalı alanı onaylı mimari projeye göre **38.550,-m²**'dir.
- Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan kiralama verilerine göre, kiralanmış alanların toplamı **31.857,-m²**'dir.
- Alışveriş Merkezi toplam doluluk oranı **% 83** olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca Alışveriş Merkezi bünyesinde ayrıca KİOSK alanları mevcut olup, kiosk alanları, toplam kira bedeli ve birim (m²) kira bedelini gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

| Kiralanan Kiosklar | | | | |
|--------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Sıra No | Kiralanan Alan,M ² | Aylık Kira Bedeli,TL | M ² Kira Bedeli,TL | M ² Kira Bedeli,ABD \$ |
| 1 | 6 | 1.938 | 323,00 | 173,68 |
| 2 | 8 | 1.350 | 168,75 | 90,74 |
| 3 | 8 | 1.150 | 143,75 | 77,30 |
| 4 | 4 | 1.555 | 388,75 | 209,04 |
| 5 | 4 | 1.040 | 259,94 | 138,38 |
| 6 | 4 | 1.040 | 259,94 | 138,38 |
| 7 | 4 | 1.040 | 259,94 | 138,38 |
| 8 | 4 | 1.040 | 259,94 | 138,38 |
| 9 | 4 | 1.050 | 262,50 | 141,15 |
| 10 | 4 | 1.040 | 259,94 | 138,38 |
| 11 | 9 | 1.937 | 215,22 | 115,73 |
| | 59 | 14.179 | 240,32 | 128,75 |

ii. Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam kiralanabilir mağaza/işyeri alanı ve mevcut kiralanılan mağaza/işyeri alanları ile doluluk oranını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır;

| Toplam Mağaza Alanı, m ² | Mevcut Kiralanmış Mağaza Alanı, m ² | Kiralanabilir Boş Alan, m ² | DOLULUK ORANI,% |
|-------------------------------------|--|--|-----------------|
| 35.285 | 31.514 | 3.771 | 89% |

- Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam mağaza/işyeri kapalı alanı (ortak alanlar hariç) onaylı mimari projeye göre **35.285,-m²**'dir.
- Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan kiralama verilerine göre kiralanmış mağaza/işyeri alanlarının toplamı **31.513,-m²**'dir. (675,-m² alan yeme-içme alanı fonksiyonlu kiraya verilmiştir)
- Mağaza/işyeri alanı doluluk oranı **%89** olarak tespit edilmiştir.

Kiralamaya konu mağaza alanların **ortalama kira bedellerini** gösterir tablo aşağıda sunulmuştur;

| Mevcut Kiralanmış Mağaza Alanı, m ² | Birim (m ²) Kira Bedeli, TL | Birim(m ²) Kira Bedeli, ABD \$ |
|--|---|--|
| 31.514 | 17 | 9 |

iii. Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam kiralanabilir Food-Court alanı ve mevcut kiralanmış Food-Court alanları ile doluluk oranını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır;

| Toplam Food Court Alanı,m ² | Mevcut Kiralanmış Food Court Alanı, m ² | Kiralanabilir Boş Alan, m ² | Doluluk Oranı,% |
|--|--|--|-----------------|
| 1.044 | 816 | 228 | 78% |

- Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam kiralanabilir food-court alanı onaylı mimari projeye göre **1.044,-m²**'dir.
- Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan kiralama verilerine göre mevcutta kiralamaya konu olmuş food-court alanlarının toplamı **816,-m²** olup, mağaza katında yer alan 675,-m² alanın da food court alanı olarak kiraya verildiği ve toplam 1.491,-m² alanın yeme-içme alanı olarak kiraya verildiği tespit edilmiştir.
- Food-court alanları için tespit edilen doluluk oranı **%78**'dir.

Kiralamaya konu alanların **ortalama kira bedellerini** gösterir tablo aşağıda sunulmuştur;

| Mevcut Kiralanmış Food-Court Alanı, m ² | Birim (m ²) Kira Bedeli, TL | Birim (m ²) Kira Bedeli, ABD \$ |
|--|---|---|
| 816 | 33 | 18 |

iv. Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam kiralanabilir depo alanı ve mevcut kiralanmış depo alanları ile doluluk oranını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır;

| Toplam Depo Alanı,m ² | Mevcut Kiralanmış Depo alanı,m ² | Kiralanabilir Boş Alan, m ² | Doluluk Oranı,% |
|----------------------------------|---|--|-----------------|
| 2.221,20 | 202,00 | 2.019,20 | 9% |

- Alışveriş Merkezi bünyesinde toplam depo kapalı alanı, onaylı mimari projeye göre **2.231,17m²**'dir.
- Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan kiralama verilerine göre kiralanmış depo alanlarının toplamı **202,-m²**'dir.
- Depo alanı doluluk oranı **%9** olarak tespit edilmiştir.

| Mevcut Kiralanmış Depo Alanı, m ² | Birim (m ²) Kira Bedeli, TL | Birim (m ²) Kira Bedeli, ABD \$ |
|--|---|---|
| 202 | 5 | 3 |

v. Alışveriş Merkezi bünyesinde gelir getiren diğer alanlar ve sağlanan gelirlere ilişkin veriler aşağıda yer almaktadır;

| Kiralanan Baz İstasyonu | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Sıra No | Kiralanan Alan,m ² | Toplam Kira Bedeli,TL | M ² Kira Bedeli,TL | M ² Kira Bedeli,ABD \$ |
| 1 | 63 | 480 | 7,62 | 4,10 |
| 2 | 30 | 233 | 7,77 | 4,18 |

| Oyun Alanı | Aylık Kira Bedeli,TL |
|-----------------------|----------------------|
| Tren-Vending Machines | 1.625 |

| | Aylık | Yıllık |
|--|----------------|------------------|
| 2011 Yılı Σ AVM Kira Geliri⁵, \$ | 317.652 | 3.811.824 |
| Mağaza Kira Geliri, ABD \$ | 281.712 | 3.380.544 |
| Food-Court Kira Geliri, ABD \$ | 26.549 | 318.593 |
| Depo Kira Geliri, ABD \$ | 537 | 6.446 |
| KİOSK Kira Geliri, ABD \$ | 7.596 | 91.155 |
| Diğer Kira Gelirleri, ABD \$ | 1.257 | 15.086 |

⁵ Kasım2011 aylık gerçekleşmesi dikkate alınarak, mevcut doluluk oranıyla, 12 aylık geliri temsil etmektedir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu gayrimenkulle ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan her hangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün **arsa** değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkul özel kullanım amaçlı olması, bölgede emsal alınacak sınırlı sayıda benzer nitelikli gayrimenkul olması gibi sebeplerle, toplam (arsa+yapı) değerinin tespiti amacıyla Piyasa (Emsal Değer) yaklaşımı kullanılamamıştır.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Piyasa Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gayrimenkulün toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

6.4. Ayrıştırma Metodu (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)

Ayrıştırma Metodu, söz konusu **Arsa Değeri** ile **Yapı Değerinin** ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanması ile gayrimenkulün değerinin bulunması işlemidir.

- Söz konusu parselin değeri, konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, aynı ya da benzer imar durumlarına sahip olan arsaların Emsal araştırma yöntemi kullanılarak **Piyasa Değeri Yaklaşımı** ile bulunmaktadır.
- Yapının özellikleri dikkate alınarak **Maliyet Analizi Yaklaşımı** ile yeniden yapım maliyeti bulunmakta ve yıpranma payının çıkarılması sonucunda **Yapı Değerine**,
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile de değerlemesi yapılan **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmaktadır.

6.4.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi,

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık **arsa emsalleri** araştırılmış olup, yapılan araştırmaların değerlendirmeleri aşağıda sunulmuştur;

- Ankara Bulvarı ve Denizli-İzmir Yolu'nun oluşturduğu ve değerlendirme konusu taşınmazın da bulunduğu üçgen bölgenin, kentsel dönüşüm alanı sınırlarında yer aldığı, bu sebeple arsa satış bedellerinde son yıllarda artış yaşandığı,
 - Denizli- İzmir aksının yeni cazibe merkezi olduğu,
 - Bölgede büyük metrajlı arsa arzının kısıtlı olduğu,
 - Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan taşınmazların, yapılaşma hakları, konum ve cephe kriterlerine göre birim deklare satış bedellerinin değişkenlik gösterdiği,
 - o Bölgede sanayi imarlı arsaların yoğun olduğu,
 - o İzmir-Denizli Karayolu'na yaklaştıkça arsa (m²) birim satış bedellerinin arttığı,
 - o Bölgede yer alan ve benzer imar yapılaşma haklarına sahip arsaların (m²) birim satış bedellerinin ortalama **750,-TL** olduğu,
 - o E:2,40 yapılaşma hakkına sahip arsaların m² bedellerinin konumlarına göre **1.000,-TL** ile **1.400,-TL** aralığında değiştiği,
 - o E:1 yapılaşma hakkına sahip, Ankara Bulvarı'na cephe ticari imarlı, 5.750,-m² yüzölçümlü arsanın **550,-TL/m²** bedelden satışa sunulduğu,
- tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkule emsal alınan parsellerin farklı yapılaşma haklarına sahip olmaları sebebiyle, "m² yapılaşma hakkına göre parsel değeri" hesaplanmış ve değerlendirme konusu gayrimenkulün **1,60** olan yapılaşma hakkı dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzeltilmiştir.

| Emsal Değer, m ² /TL | Emsal Yapılaşma Hakkı | m ² Başına İnşaat Hakkı Değeri, TL | 1,60 Yapılaşma Hakkına Göre Düzeltilmiş Parsel Değeri, TL |
|--------------------------------------|-----------------------|---|---|
| 1.000 | 2,4 | 416,67 | 667 |
| 1.400 | 2,4 | 583,33 | 933 |
| 550 | 1,0 | 550,00 | 880 |
| Düzeltilmiş Parsel Değeri, TL | | | 827 |

Emsal mülklerin m² birim bedellerinin yapılaşma hakları doğrultusunda düzeltilmesi yoluyla elde edilen **827,TL/m²** parsel değerinin, değerlendirme konusu gayrimenkulün;

- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,
- Görülebilirliğin yüksek olması,
- Merkeze yakın konumu,
- Büyük metrajı

gibi kriterler dikkate alınarak, değerlendirme çalışmalarına **750,-TL/m²** birim değerinin esas alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu birim emsal değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PIYASA YAKLAŞIMI/PARSEL DEĞERİ | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Arsa Alanı, m ² | 47.709 |
| m ² Değeri, TL | 750 |
| Toplam Arsa Değeri, TL | 35.781.750 |
| ABD \$/TL | 1,8597 |
| Toplam Arsa Değeri, ABD \$ | 19.240.603 |

Sonuç olarak, Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu **6226 ada/1 no'lu parselin değeri 35.781.750,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 19.240.603,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.4.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Maliyet Değerinin Belirlenmesi,

Değerleme konusu gayrimenkulün, yapı ruhsatında belirtilmiş olan 5-A yapı sınıfı kategorisinde olduğu dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlar altında, yeniden yapım maliyetleri hesaplanmıştır.

- Mağaza ve Ortak Alanlar için, 56 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2011 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Ticarethane ve işyerleri için lüks inşaat birim maliyeti olan **1.398,36 TL/m²** esas

alınmış, ancak 2011 yılı üçüncü dönem TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçilik endeksi artış oranında (%12,76) eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

- Otopark Alanı için, 56 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Eki olan, 2011 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, Yeraltı Garajları için 2.sınıf inşaat birim maliyeti olan **512,33 TL/m²** esas alınmış, ancak 2011 yılı üçüncü dönem TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçilik endeksi artış oranında (%12,76) eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Belirlenen birim değerlere Mimari ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon, Genel ve Diğer Giderler bedeli ilave edilmiştir.
- Çevre düzenleme maliyeti yapı inşaat maliyetinin %3 oranında olduğu varsayılmıştır.

| | | |
|--|---|------|
| Mimari ve Mühendislik Maliyetleri | : | 0,03 |
| Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır. | | |
| Koordinasyon ve Genel Giderler | : | 0,03 |
| Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır. | | |
| Diğer Maliyetler | : | 0,03 |
| Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır. | | |

| MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPI MALİYET DEĞERİNİN HESAPLANMASI | |
|--|--------------------|
| Bina Σ Kapalı Alanı, m² | 107.794,06 |
| Mağaza ve Ortak Alan, m ² | 61.081 |
| Otopark Alanı, m ² | 46.713 |
| Σ İnşaat Maliyeti, TL (1+2+3) | 136.197.418 |
| 1-Mağaza ve Ortak Alanlar İnşaat Maliyeti, TL | 105.244.231 |
| • Birim Maliyet, TL | 1.577 |
| • Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL | 47 |
| • Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL | 49 |
| • Diğer Maliyetler, TL | 50 |
| • Giydirilmiş Birim Maliyet, TL | 1.723 |
| 2- Otopark Alanı İnşaat Maliyeti, TL | 26.986.272 |
| • Birim Maliyet, TL | 578 |
| 3- Çevre Düzenleme Maliyeti, TL | 3.966.915 |
| ABD \$ / TL | 1,8597 |
| Σ İnşaat Maliyeti, ABD \$ | 73.236.230 |

Sonuç olarak, maliyet yaklaşımı ile gayrimenkulün yapı değeri **136.197.418,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.3. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Belirlenmesi,

Değerleme konusu gayrimenkulün piyasa (emsal) yaklaşımı sonucunda ulaşılan arsa değerine, maliyet yaklaşımı ile hesaplanan yapının bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle toplam değerine ulaşılmış olup, aşağıda tablo olarak sunulmuştur;

| Değerleme Konusu Taşınmazın Toplam Değeri | |
|--|--------------------|
| A. Arsa Değeri, TL | 35.781.750 |
| B. Yapı Değeri, TL | 136.197.418 |
| DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, TL | 171.979.168 |
| DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, ABD \$ | 92.476.834 |

Sonuç olarak, piyasa/maliyet yaklaşımı ile değerlendirme konusu **gayrimenkulün toplam değeri 171.979.168,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 92.476.834,-ABD\$) olarak hesaplanmıştır.

6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde**, diğer bir deyişle gayrimenkul değerinin piyasa koşullarına göre ayrıklık gösterip göstermediği hususunda önemli bir göstere olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup, gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, geleceğe (sonsuz katar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı⁶ yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibarıyla ABD \$ bazlı yıllık % 10,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün; mevcut kira bedelleri ve olası kira bedelleri üzerinden Rapor'un ilgili kısımlarında detayları verildiği üzere artış oranları öngörülmüş olup, devam eden yıllar için %5 artış oranı esas alınmak suretiyle, yıllık getiri beklentileri hesaplanmıştır.

| | |
|-------------------------|--------------|
| İskonto Oranı | 10,5% |
| Risksiz Getiri Oranı(*) | 6,4% |
| Piyasa Risk Primi | 2,5% |
| Sektör Risk Primi | 1,6% |

(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (2041 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.

6.5.1. Kiralama Varsayımları:

- Değerleme konusu gayrimenkulün İNA analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine amacıyla taşınmazın yer aldığı bölge ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu elde edilen veriler aşağıda ki tabloda sunulmuştur;

| KİRALIK MAĞAZA/DÜKKAN EMSALLERİ | | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------|-------------------|----|-------------------|----|
| Açıklama | Kapalı Alan, m ² | KİRA BEDELİ | | | | |
| | | TL | TL/m ² | \$ | \$/m ² | |
| Emsal #1 | Muratdede Mahallesi, Hastane Caddesi üzeri, zemin katta konumlu dükkan kiralıktır. | 40 | 1.600 | 40 | 857 | 22 |
| Emsal #2 | Saraylar Mahallesi, Bayramyeri Meydanı, zemin katta konumlu dükkan kiralıktır. | 140 | 7.000 | 50 | 3.750 | 27 |
| Emsal #3 | Muratdede Mahallesi, Hastane Caddesi üzeri, zemin katta konumlu dükkan kiralıktır. | 90 | 4.000 | 44 | 2.143 | 24 |
| Emsal #4 | Saraylar Mahallesi, Bayramyeri Meydanı, 5 katlı mağaza kiralıktır. | 1.300 | 30.000 | 23 | 16.073 | 12 |

Bölgede yapılan tespitler ve yukarıdaki emsaller ışığında;

⁶ Uluslararası piyasalar paralelinde, Ülkemizde de İndirgenmiş Nakit Akımı analizine esas alınan yıllık iskonto oranları ve risk primleri dolar bazlı olarak ele alınmaktadır. Analiz, izleyen yıllara ilişkin bedellerin ABD Doları olarak hesaplanmaması sonucu hatalı sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönülmesi gerekmektedir.

- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan iş merkezlerinin zemin katında konumlu mağaza/dükkan fonksiyonlu taşınmazların kira bedellerinin **22,-ABD \$/m²** ile **24,-ABD \$/m²** aralığında yer aldığı,
 - Emsal 2’de yer alan, konu gayrimenkule ~1,-km. mesafede, ticari hareketliliğin yüksek olduğu, Bayramyeri Meydanı’nda konumlu dükkanın 27 ABD\$/m²/ay bedelden kiralamaya konu olduğu,
 - Emsal 4’de yer alan, Bayramyeri Meydanı’nda konumlu, 5 katlı mağazanın bütün olarak kiralamaya konu olduğu,
 - Emsal 1 ve 3’de yer alan emsallerin merkezi bir bölgede, Hastane (Doktorlar) Caddesi üzerinde yer aldığı,

tespitleri yapılmıştır.

- Aynı zamanda, yakın çevresinde yapılan AVM analizine göre;
 - Teras Park AVM ile Forum Çamlık AVM, değerlendirme konusu gayrimenkule benzer konsepti ile ön plana çıkmaktadır.
 - Teras Park AVM Denizli Merkez’in 7,-km batısında, gelişmekte olan Yenişehir Mahallesi’nde ve konut dokusuna yakın bir bölgede yer almaktadır.
 - Forum Çamlık AVM ise, Kınıklı Yunussemre Mahallesi’nde, Üniversiteye yakın, konu dokusu içinde yer seçmiştir.
 - Buna göre mevcut AVM’lerin konut alanları içerisinde, alt kademe yollar üzerinde yer seçtikleri ve etki alanlarının bölgedeki konut dokusuyla sınırlı olduğu tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün ;

- Ulaşılabilirlik açısından güçlü bir konumda yer alması,
- Görülebilirliğinin yüksek olması,
- İzmir-Denizli Yolu (Çevreyolu) üzerinde ve Denizli Merkez’e yakın bir konumda yer seçmesi sebebiyle kentsel ölçekte hizmet vermesi,
- Bulunduğu bölge ve yakın çevresinin kentsel dönüşüm programı içerisine dahil olması,
- Yakın gelecekte otel, konut, hastane ve AVM bileşeninden oluşan bir cazibe noktasının merkezinde yer alacak olması,
- Gerek mimari, gerek inşaat malzemesi açısından yer aldığı bölgedeki binalara göre daha üstün özelliklere sahip olması,

gibi değerini pozitif yönde etkileyen kriterler ışığında,

- emsal kira bedelleri ve
- mevcut kira bedelleri

dikkate alınarak metrekare kira bedellerinin tespiti için halihazırda kiralanmış ve kiralamaya konu olmamış alan ayırımına gidilmiştir.

I. Kiralanmış Alanlara İlişkin Öngörülen Kira Bedelleri ve Artış Oranları;

Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan 2015 yılına kadar devam eden, 5 yıllık kira dönemini içeren kira verilerine göre;

- 2011 Mart ayında hizmete sunulan AVM içerisinde kiralamaya konu olmuş alanların Rapor’un 5.3 Gayrimenkule Ait Kiralama İşlemleri bölümünde belirtildiği üzere kira bedellerinin;
 - Mağazalar için ortalama 9,-ABD \$
 - Food-Court alanları için ortalama 18,-ABD \$
 - Depo alanları için ise ortalama 3,-ABD \$

olduğu tespitleri yapılmıştır.

Mevcut kira kontratları hükümleri (sabit kira bedelleri, ciro payları, artış oranları) ve piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda 2012 ve sonraki yıllarda öngörülen artış oranları ve yaklaşık birim (m²) kira bedelleri aşağıda ki tabloda sunulmuştur.

| Kiralanmış Alanlara İlişkin Öngörülen artış oranları ve yaklaşık birim (m ²) kira bedelleri | | | | | | | | | | | |
|---|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Mevcut Kira Artış Oranı, % | - | 1,03 | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1,07 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | |
| Mevcut Kira Bedelleri | Mağaza | \$9 | \$10 | \$10 | \$10 | \$11 | \$12 | \$12 | \$13 | \$13 | \$14 |
| | Food-Court | \$18 | \$18 | \$19 | \$20 | \$21 | \$22 | \$23 | \$24 | \$26 | \$27 |
| | Depo | \$3 | \$3 | \$3 | \$3 | \$3 | \$3 | \$3 | \$4 | \$4 | \$4 |

Buna göre;

- 2012 yılında⁷ mevcut koşulların stabil olacağı ve kira artışlarının mevcut kiralama sözleşmeleri de dikkate alındığında, ABD doları cinsinden %3 dolayında artış gerçekleştirilebileceği,
- 2013-2015 yılları arası müşteri potansiyelinin artacağı öngörüsüyle, ciro paylarının da etkisiyle kira bedellerinin %4 oranında artacağı,
- 2016 yılından itibaren, **mevcut kira kontrat sürelerinin biteceği**, kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirileceği, bölgenin canlanacağı ve cazibesinin artacağı öngörüsüyle 2016 yılı kırılma noktası olarak düşünülmüş ve bu tarihten itibaren kira artış oranlarının yüksek seviyelerde seyredeceği,
- 2020 yılı ve devam eden yıllarda ise kira artış oranlarının tekrar reel seviyede kendini koruyacağı ve %5 oranında artış olacağı,

öngörülmüştür.

II. Kiralanabilir Boş Alanlara İlişkin Öngörülen Kira Bedelleri ve Artış Oranları;

Rapor'un 5.3. Gayrimenkule Ait Kiralama İşlemleri bölümünde belirtildiği üzere, 3.771,-m² kiralanabilir boş mağaza alanı, 2.019,20m² kiralanabilir boş depo alanı ve 228,- m² kiralanabilir boş Food-Court alanı tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde;

- bölge rayiç kira bedellerinin **21,-ABD \$/m²** ile **24,-ABD \$/m²** aralığında yer aldığı,
- halihazırda kiraya verilen yeme-içme alanları ile mağazaların ortalama kira bedellerinin **18,-ABD \$** ile **9,-ABD \$** olduğu
- AVM doluluk oranının artmış olması sebebiyle yeni kiralama alanlarının daha yüksek bedellerle yapılabileceği,

Hususları dikkate alınarak, olası kira bedeli tespitinde emsal kira bedelleri ile hali hazır kira bedelleri ortalamalarının alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre 2012 ve sonraki yıllarda henüz **kiralanmamış alanlara ilişkin öngörülen artış oranları ve yaklaşık birim (m²) kira bedelleri** aşağıda ki tabloda sunulmuştur.

| Kiralanmamış Alanlara İlişkin Öngörülen artış oranları ve yaklaşık birim (m ²) kira bedelleri | | | | | | | | | | | |
|---|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | |
| Olası Kira Artış Oranı, % | - | - | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1,07 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | |
| Olası Kira Bedelleri | Mağaza | - | \$15 | \$16 | \$16 | \$17 | \$18 | \$19 | \$20 | \$21 | \$22 |
| | Food-Court | - | \$20 | \$21 | \$22 | \$22 | \$24 | \$25 | \$27 | \$28 | \$29 |
| | Depo | - | \$6 | \$6 | \$6 | \$7 | \$7 | \$8 | \$8 | \$8 | \$9 |

III. Yıllar İtibariyle Öngörülen Toplam Kira Gelirleri;

Yukarıda açıklandığı üzere, mevcut kiralanmış alanlar ve kiralanması beklenen alanlar dikkate alınarak belirlenen toplam AVM kira gelirleri aşağıda ki tabloda sunulmuştur.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ΣMevcut Kira Geliri, ABD \$ | 4.407.296 | 4.619.283 | 4.804.054 | 4.996.216 | 5.345.951 | 5.613.249 | 5.893.911 | 6.188.607 | 6.498.037 |
| Mağaza Kira Geliri, ABD \$ | 3.569.358 | 3.737.633 | 3.887.138 | 4.042.624 | 4.325.607 | 4.541.888 | 4.768.982 | 5.007.431 | 5.257.803 |
| Food-Court Kira Geliri | 335.045 | 348.447 | 362.385 | 376.880 | 403.262 | 423.425 | 444.596 | 466.826 | 490.167 |
| Depo Kira Geliri | 6.640 | 6.905 | 7.181 | 7.469 | 7.991 | 8.391 | 8.811 | 9.251 | 9.714 |
| KİOSK Kira Geliri | 477.803 | 507.109 | 527.394 | 548.489 | 586.884 | 616.228 | 647.039 | 679.391 | 713.361 |

⁷ Sözleşmede belirtilen 2012 yılına ilişkin sabit kira bedelleri hesaplamalar sırasında dikkate alınmıştır.

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Diğer Kira Geliri | 18.451 | 19.189 | 19.956 | 20.754 | 22.207 | 23.318 | 24.484 | 25.708 | 26.993 |
| Olası Kira Gelirleri, ABD \$ | 878.848 | 914.002 | 950.562 | 988.585 | 1.057.786 | 1.110.675 | 1.166.209 | 1.224.519 | 1.285.745 |
| Mağaza Kira Geliri | 678.861 | 706.015 | 734.256 | 763.626 | 817.080 | 857.934 | 900.831 | 945.872 | 993.166 |
| Food-Court Kira Geliri | 145.382 | 151.198 | 157.246 | 163.535 | 174.983 | 183.732 | 192.919 | 202.565 | 212.693 |
| Depo Kira Geliri | 54.605 | 56.789 | 59.061 | 61.423 | 65.723 | 69.009 | 72.459 | 76.082 | 79.886 |
| Toplam Kira Gelirleri, ABD \$ | 5.286.144 | 5.533.285 | 5.754.616 | 5.984.801 | 6.403.737 | 6.723.924 | 7.060.120 | 7.413.126 | 7.783.782 |

Mevcut kira gelirleri, kiralamaya konu olmuş mağaza, depo ve food-court alanları ile halihazırda KİOSK ve diğer gelirler olarak adlandırılan, oyun alanları ve baz istasyonlarından elde edilen kira gelirlerini ifade etmektedir.

2012 yılı için mevcut sözleşmelerdeki kira bedelleri ve artış oranları (sözleşmelerde belirtilen TEFE/ÜFE artış oranlarının reel seviyelerde olacağı düşünülerek CPI oranı %3 esas alınmıştır) dikkate alınmış olup, sonraki yıllar için Rapor'un önceki bölümlerinde detayları verilen varsayımlar esas alınmıştır.

Olası kira gelirleri, halihazırda kiralamaya konu olmamış, mağaza, depo ve food-court alanlarının, Rapor'un önceki bölümlerinde detayları verilen varsayımlar altında kiraya verilmesi halinde elde edilecek olan kira gelirlerini ifade etmektedir.

6.5.2. Doluluk Oranlarına Dair Varsayımlar,

Mağaza, depo ve food-court alanlarına ilişkin yıllar itibariyle varsayılan doluluk oranlarını gösteririr cetvel aşağıda yer almaktadır.

| MAĞAZA ALANLARI, m ² | DOLULUK ORANI, % | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2011(*) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 35.285 | 89% | 95% | 95% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% | 98% |
| | 31.513,98 | 33.521,16 | 33.521,16 | 34.579,72 | 34.579,72 | 34.579,72 | 34.579,72 | 34.579,72 | 34.579,72 | 34.579,72 |

| FOOD-COURT ALANLARI, m ² | DOLULUK ORANI, % | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2011(*) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 1.044 | 78% | 86% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 816,00 | 897,43 | 980,83 | 980,83 | 1.043,52 | 1.043,52 | 1.043,52 | 1.043,52 | 1.043,52 | 1.043,52 |

| DEPO ALANLARI, m ² | DOLULUK ORANI, % | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2011(*) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 2.221 | 9% | 50% | 75% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 202,00 | 1.110,60 | 1.665,90 | 2.221,20 | 2.221,20 | 2.221,20 | 2.221,20 | 2.221,20 | 2.221,20 | 2.221,20 |

(*)Halihazırda Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan kiralama işlemlerine göre tespit edilen mevcut doluluk oranını temsil etmektedir.

6.5.3. İNA Analizi

Yukarıdaki tablolarda yer alan varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi hesaplamaları aşağıda sunulmuştur.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ΣAVM Kira Gelirleri, ABD \$ | 4.937.417 | 5.225.229 | 5.662.188 | 5.888.676 |
| Mevcut Kira Geliri, ABD \$ | 3.478.737 | 3.655.545 | 3.855.594 | 4.178.961 |
| Mağaza Kira Geliri, ABD \$ | 3.390.890 | 3.550.751 | 3.809.395 | 3.961.771 |
| Food-Court Kira Geliri, ABD \$ | 261.335 | 299.664 | 362.385 | 376.880 |
| Depo Kira Geliri, ABD \$ | 3.320 | 5.179 | 7.181 | 7.469 |
| Olası Kira Geliri, ABD \$ | 785.619 | 843.336 | 935.877 | 973.312 |
| Mağaza Kira Geliri, ABD \$ | 644.918 | 670.715 | 719.571 | 748.354 |
| Food-Court Kira Geliri, ABD \$ | 113.398 | 130.030 | 157.246 | 163.535 |
| Depo Kira Geliri, ABD \$ | 27.302 | 42.592 | 59.061 | 61.423 |
| Diğer Kira Gelirleri, ABD \$ | 496.254 | 526.298 | 547.350 | 569.244 |
| KİOSK Kira Geliri, ABD \$ | 477.803 | 507.109 | 527.394 | 548.489 |
| Diğer Kira Geliri, ABD \$ | 18.451 | 19.189 | 19.956 | 20.754 |
| Proje Net Nakit Akımı, ABD \$ | 4.937.417 | 5.225.229 | 5.662.188 | 5.888.676 |
| İskonto Oranı | 0,105 | 0,105 | 0,105 | 0,105 |
| İskonto Faktörü | 1,1050 | 1,2210 | 1,3492 | 1,4909 |
| 1 / İskonto Faktörü | 0,90 | 0,82 | 0,74 | 0,67 |
| Nakit Akımlarının NBD, ABD \$ | 4.468.251 | 4.279.379 | 4.196.599 | 3.949.740 |

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | D.E.D. |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| ΣAVM Kira Gelirleri, ABD \$ | 6.300.883 | 6.615.927 | 6.946.724 | 7.294.060 | 7.658.763 |
| Mevcut Kira Geliri, ABD \$ | 4.649.149 | 4.650.348 | 4.882.866 | 5.127.009 | 5.383.359 |
| Mağaza Kira Geliri, ABD \$ | 4.239.095 | 4.451.050 | 4.673.602 | 4.907.283 | 5.152.647 |
| Food-Court Kira Geliri, ABD \$ | 403.262 | 423.425 | 444.596 | 466.826 | 490.167 |
| Depo Kira Geliri, ABD \$ | 7.991 | 8.391 | 8.811 | 9.251 | 9.714 |
| Olası Kira Geliri, ABD \$ | 1.041.444 | 1.093.516 | 1.148.192 | 1.205.602 | 1.265.882 |
| Mağaza Kira Geliri, ABD \$ | 800.739 | 840.775 | 882.814 | 926.955 | 973.303 |
| Food-Court Kira Geliri, ABD \$ | 174.983 | 183.732 | 192.919 | 202.565 | 212.693 |
| Depo Kira Geliri, ABD \$ | 65.723 | 69.009 | 72.459 | 76.082 | 79.886 |
| Diğer Kira Gelirleri, ABD \$ | 609.091 | 639.546 | 671.523 | 705.099 | 740.354 |
| KİOSK Kira Geliri, ABD \$ | 586.884 | 616.228 | 647.039 | 679.391 | 713.361 |
| Diğer Kira Geliri, ABD \$ | 22.207 | 23.318 | 24.484 | 25.708 | 26.993 |
| Proje Net Nakit Akımı, ABD \$ | 6.300.883 | 6.615.927 | 6.946.724 | 7.294.060 | 139.250.235 |
| İskonto Oranı | 0,105 | 0,105 | 0,105 | 0,105 | 0,105 |
| İskonto Faktörü | 1,6474 | 1,8204 | 2,0116 | 2,2228 | 2,4562 |
| 1 / İskonto Faktörü | 0,61 | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,41 |
| Nakit Akımlarının NBD, ABD \$ | 3.824.635 | 3.634.269 | 3.453.378 | 3.281.490 | 56.693.783 |
| Toplam NBD, ABD \$ | | | | | 87.781.524 |
| ABD \$ / TL | | | | | 1,8597 |
| Toplam NBD, TL | | | | | 163.247.301 |

Sonuç olarak, İNA Analizi sonucu hesaplanan gayrimenkulün toplam değeri **163.247.301,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 87.781.524,-ABD \$) olarak hesaplanmıştır.

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,

Değerleme konusu parselin mevcut durumunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.6.3. Gayrimenkul ve Bunlara Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere; gayrimenkul üzerinde, **Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine toplam 150.000.000,-TL bedelli ipotek bulunmaktadır.**

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesinde;

- Piyasa Yaklaşımı,
- Piyasa / Maliyet Yaklaşımı ve
- Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri değerlendirme konusu gayrimenkulün niteliklerine göre değişmiştir.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün **arsa** değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkul özel kullanım amaçlı olması sebebiyle toplam (arsa+yapı) değerinin tespiti amacıyla Piyasa(Emsal Değer) yaklaşımı kullanılmamıştır.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Piyasa Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapının yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gayrimenkulün toplam değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve tespit edilen değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

| ÖZET TABLO | | |
|----------------------------|----------------------|---------------------|
| KULLANILAN YÖNTEM | TL | ABD \$ |
| Piyasa / Maliyet Yaklaşımı | 171.979.168,- | 92.476.834,- |
| İNA Analizi | 163.247.301,- | 87.781.524,- |
| ORTALAMA | 167.613.234,- | 90.129.179,- |

Sonuç olarak;

- Farklı değerlendirme yöntemleriyle bulunan değerlerin birbirleriyle yakın olduğu ancak örtüşmediği, gelir esaslı yaklaşım (İNA) ile bulunan değer, piyasa ve maliyet yaklaşımıyla bulunan değer altta bulunduğu, diğer bir ifadeyle, **gayrimenkulün mevcut piyasa koşullarında beklenen geliri sağlayamadığı,**
- Bu hususun, değerlendirme konusu mülkün (AVM) 2011 yılında kiralamaya başlanmış olması ve beklenildiği üzere ilk doluluk oranlarının yükselmesini teminen mağaza/işyeri ve yeme-içme mahallerinin görece düşük bedellerle kiralamaya konu edilmiş olmasından kaynaklandığı,
- AVM'nin bulunduğu bölgede beklenen dönüşümler, gelecekteki işletme başarısı, doluluk oranlarında beklenen artış ve paralelinde beklenen kiralama bedelleri yükselişi dikkate alınarak, ilk yıllarda yaşanması beklenen bu gelir artırıcı etkilerle, gayrimenkulün sağlayacağı nakit akımlarının yükselmesinin beklendiği,
- Gayrimenkul değerinin, henüz bir takvim yılını doldurmamış faaliyet döneminde yaratılan gelirlerden yola çıkılarak belirlenimin (gayrimenkulün yaratacağı net nakim akımları, gayrimenkul değeri) hatalı sonuçlara yol açabileceği,
- Tüm hususlar birlikte değerlendirildiğinde, **Piyasa/maliyet** yaklaşımıyla bulunan değer ile **İndirgenmiş Nakit Akımları** yöntemi ile **bulunan değerlerin ortalaması olan 167.613.234,-TL** tutarındaki değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini en doğru şekilde temsil edeceği,
- Farklı değerlendirme yöntemleri birlikte kullanılmak suretiyle hesaplanan **167.613.234,-TL** tutarındaki değer, gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerleme konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, **mevzuat gereğince izin ve belgeleri eksiksiz ve tamdır.**

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere, **Değerleme konusu gayrimenkulün;**

- 21.11.2011 tarihinde yapılan Tapu Kütüğü incelemesine göre **arsa** olan ana gayrimenkul vasfının, cins tashihi yapılarak **4 Katlı Betonarme Alışveriş Merkezi** olarak **tescil edildiği Şirket yetkililerince tarafımıza sunulan yeni tapu belgesinde görülmüştür.** (EK:Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)
- Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Md. 34/Fıkra 2 (Değişik: Seri:VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile) "**Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz.**" hükmü gereği,
 - o **Gayrimenkulün üzerinde bulunan toplam 150.000.000,-TL tutarındaki ipoteğe konu kredilerin, Müşteri firma yetkililerince edinilen bilgi/belgeye göre (EK:7) değerlendirme konusu gayrimenkulün geliştirilmesi amacıyla kullanılmış olduğu belirtildiğinden, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,**

Kanaatlerine varılmıştır.

Analiz, değerlendirme konusu mülk ve üzerinde kurulan ipoteğe ilişkin olup, ilgili Tebliğ hükümlerince GYO için getirilen genel borçlanma sınırı, toplam ipoteklerin portföydeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamayacağına ilişkin genel ipotek sınırı ve portföy sınırlamaları dikkate alınmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)'nin** yazılı talebi üzerine, tapuda; Denizli İli, Merkez İlçesi, Sümer Mahallesi, M22A22B2D pafta, 6226 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, **47.709,00 m²** yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz ve üzerinde konumlanmış yapının **adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

I) GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı, ancak, Rapor'un 7.4.üncü bölümünde belirtildiği üzere, **makul bir süre içerisinde cins tashihi** yapılarak arsa olan ana gayrimenkul vasfının, inşaatın bitmiş haline uygun vasıfla tescil edilmesinin gerektiği,

II) Adil piyasa değerinin, fiili değerlendirme tarihi itibariyle, peşin değer esasına göre;

- **KDV Hariç 167.613.234,-TL**
- **KDV Dahil 197.783.616,12TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla


Güner **SAN**
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: **400288**




Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No.: **400471**



İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **PERA GYO. A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR










EK : 2 : GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

Eski Tapu Belgesi

| | | | | | | | |
|--|--|--|------------|--------------|----------------|-----------------|--|
| İli | DENİZLİ | <p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> | | | Fotoğraf | | |
| İlçesi | MERKEZ | | | | | | |
| Mahallesi | SÜMER | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | |
| Satış Bedeli | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | | |
| 0,00 | M22A22B2D | 6226 | I | ha | m ² | dm ² | |
| | | | | 47.709,00 m2 | | | |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | ARSA | | | | | |
| | Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 20772570 | | | | | |
| | Edinme Sebebi | Tamamı KENTSEL GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIK PLANLAMA ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. | | | | | |
| | Sahibi | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 11630 | 42 | 4151 | | 12/06/2008 | Cilt No. | |
| Sahife no. | <p>Siciline Uygundur</p> <p>Abdullah TÜRK</p> <p>Denizli 2. Bölge Tapu Sicil Müdüğü</p>  | | | | | Sahife No. | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | Tarih | |
| <p>NOT: **Mevkiyi aynı ayın hâkimiyetinde olan tapu kütüphanesinde sakat edilmiştir.</p> <p>** Tebligat Kanunu hükümlerine göre bu belgeyi tasdik eden Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> | | | | | | | |

Yeni Tapu Belgesi

| | | | | | | |
|---|---------------|---|------------|-----------|----------------|-----------------|
| İli | DENİZLİ | Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | |
| İlçesi | MERKEZ | | | | | |
| Mahallesi | SÜMER | | | | | |
| Köyü | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | |
| Satış Bedeli | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | |
| 0,00 | M22A22B2D | 6226 | 1 | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | 47.709,00 | m ² |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | 4 KATLI BETONARME ALIŞVERİŞ MERKEZİ | | | | |
| | Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 20772570 | | | | |
| | Edinme Sebebi | Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşlemden. | | | | |
| | Sahibi | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi |
| Cilt No. | 36682 | 42 | 4151 | | 25/11/2011 | Cilt No. |
| Sahife No. | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | Tarih |
| <p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul satış ve alım işlemlerinde kullanılmaya başlanması için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre tapu cins değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> | | | | | | |

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

EK : 3 : GAYRİMENKULE AİT YAZILI TAPU TAKYİDAT BELGELERİ

| TASINMAZ BİLGİLERİ | | | |
|--------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Zemin Tipi | : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel | : 6226/1 ✓ |
| Zemin No | : 20772570 | Yüzölçüm | : 47.709,00 m ² |
| İl / İlçe | : DENİZLİ/MERKEZ | Ana Tas. Nitelik | : ARSA |
| Kurum Adı | : Denizli TM | | |
| Mahalle / Köy Adı | : SÜMER Mah. | | |
| Mevkii | : | | |
| Cilt / Sayfa No | : 42 / 4151 | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
|--------------------|---|--|--------------------|------------------------------|--|------------------------------|
| Sistem No | Malik | Elbirtliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 70380309 | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | TAM | | 47.709,00 | Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 12/06/2008 - 11630- | -- |
| S/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. | | |
| Serh | 24.001.560 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20 yıllık kira şartı) (Başlama Tarihi:05/09/2008 Süre:20 Yıl) | TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ | 05/09/2008 - 17485 | -- | | |
| Serh | 05/09/2008 tarih 17485 yevmiye numaralı Kira Şerhi tadil edilmiştir. | TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ | 01/11/2010 - 20844 | -- | | |

| İpotek | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|---|-----------|--|
| Alacaklı | Müşterekmi? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı | |
| (SN:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0910068613 SicilNo:353195/300777 | Hayır | 100.000.000,00 TL. | %25 | 1 / 0 | F.B.K. | 12/05/2010- 3685 | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Yok | |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | | | | |
| Denizli TM - SUMER Mah. 6226 Ada 1 Parsel | 1 / 1 | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 100.000.000,00 TL. | 12/05/2010- 3685 | -- | | | | |
| İpotek S/B/İ Bilgisi | | | | | | | | | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | | | | | |
| | | | | -- | | | | | |
| Alacaklı | Müşterekmi? | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev. | Borçlu | SDF Hakkı | |
| (SN:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0910068613 SicilNo:353195/300777 | Hayır | 50.000.000,00 TL. | %25 | 2 / 0 | F.B.K. | 12/05/2010- 3710 | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Var | |

Rapor Tarihi / Saati : 21.11.2011 11:08

| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
|---|-----------------|---|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Taşınmaz | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | |
| Denizli TM - SUMER Mah. 6226 Ada 1 Parsel | 1 / 1 | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 50.000.000,00 TL. | 12/05/2010- 3710 | -- | |
| İpotek S/B/İ Bilgisi | | | | | | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik | Tarih/Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | | |
| | | | | -- | | |

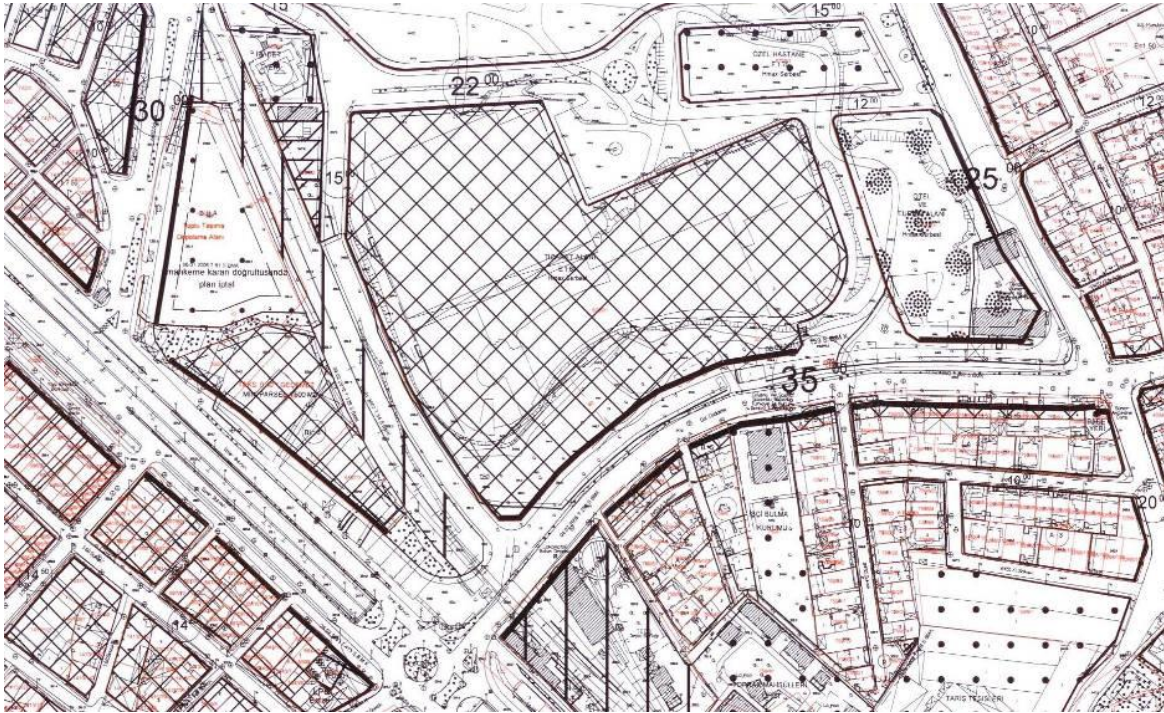
Raporlayan: 6809-Pınar BİLGİN

Kaydına Uygundur.

21.11.2011



EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUM PAFTASI VE PLAN NOTLARI



PLAN NOTLARI

1. a. TİCARET ALANI
KAKS (Emsal) : 1.60
Hmax : Serbest
- b. OTEL ve TURİZM ALANI
KAKS (Emsal) : 2.10
Hmax : Serbest
- c. SAĞLIK TESİSİ
KAKS (Emsal) : 1.75
Hmax : Serbest
- d. KONUT ALANI
KAKS (Emsal) : 2.40
Hmax : Serbest

2. YAPI ADALARINDA:

- a Blok boyları ve yapıların iç yükseklikleri serbesttir.
- b Bahçe çekme mesafelerinde site güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.

3. TİCARET ALANI, OTEL VE TURİZM ALANI, HASTANE ALANINDA:

- a Arsa sınırından 5 metre ye kadar zemin kat altında bodrum açılabilir.
- b Otopark ve yaya yollarının zemini , altındayapılar arasında otopark bağlantısı ve otoparklar düzenlenebilir.

4. KONUT ALANLARINDA:

- a Ortak mülkiyet alanlarında yapılacak; peyzaj, oyun alanları, dinlenme alanları, açık ve kapalı spor alanları için konut emsal alanına E=0,03 ilave edilecektir.
- b Bahçe çekme mesafeleri içinde kalmak şartıyla zemin altında kapalı otopark alanları düzenlenebilir.

5. TİCARET ALANINDA:

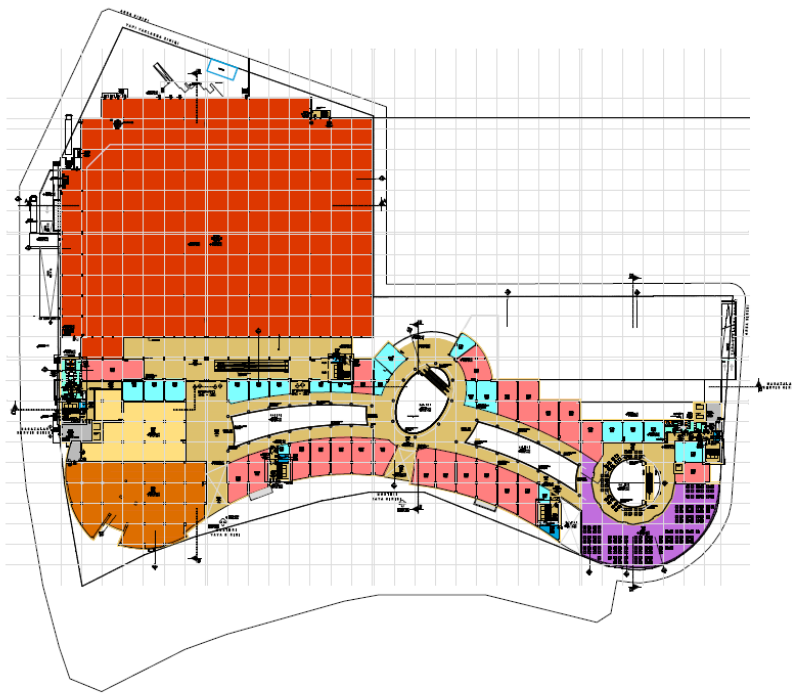
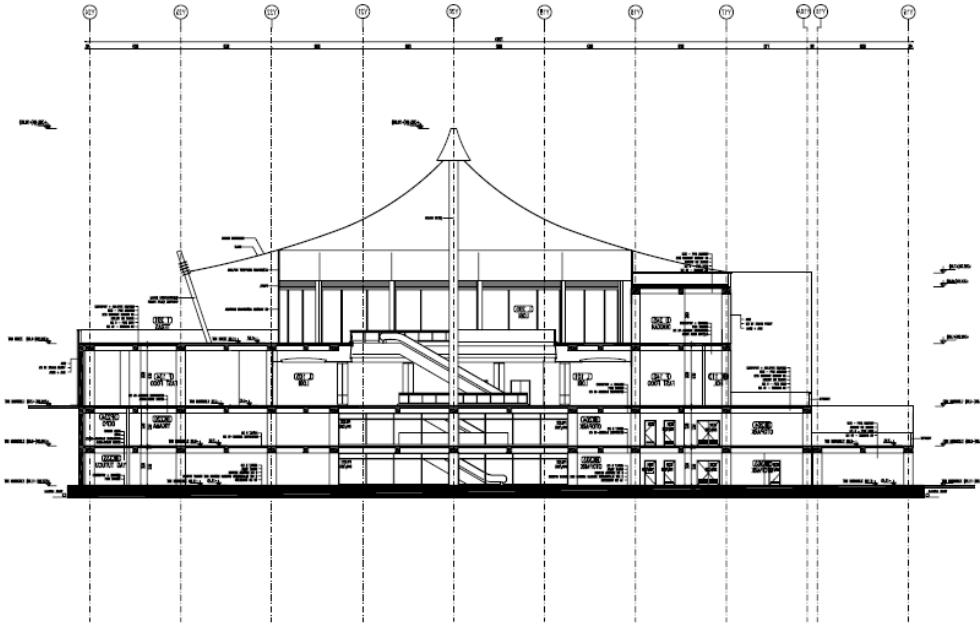
- a Ön bahçe mesafesinde Sümerbank tesislerini simgeleyen anıt, meydan ve sergi alanları yapılabilir.

EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

| YAPI RUHSATI | | | | | | | | | | 1291213 | | | | | |
|--|--|---------------------------------|--|--|--|---|--|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|--|---------------------------------------|--|
| 1.Ruhsat Veren Kurum: DENİZLİ BELEDİYESİ | | | | 8.Ruhsatın Veriliş Amacı: | | | | 9.Ruhsatın onay tarihi: 13/07/2011 | | 10.Ruhsat no: 941/04 | 11.3k ruhsat tarihi: 10.09.2007 | 12.3k ruhsat no: 848/43 | | | |
| 2.Ruhsat verilen yapının adresi: DENİZLİ | | İlçe: MERKEZ | | 1.Yeni Yapı | | 10.Restorasyon | | 13.İmar planı onay tarihi: 13.07.2011 | | 14.İmar durumu tarihi: 13.07.2011 | | | | | |
| 3.Büyük: DENİZLİ BELEDİYESİ | | Köy: SUMER | | 2.Yenileme | | 11.Güçlendirme | | 17.Planlaşım plan onay tarihi: | | 15.İmar durumu no: 968930 | | | | | |
| 4.Şahıs: DENİZLİ BELEDİYESİ | | Muhalefe tahdit kodu: 49 | | 3.Yeniden | | 12.Kullanım Değişimi | | 18.Planların kullanma amacı: TİCARET ALANI | | 19.Planların alan(m ²): 47709 | | | | | |
| 5.Meydan/bahçe/sadece/saklık/köme adı: ÇAL | | Mevki adı: SÜMER PARK | | 4.EK Bina | | 13.Fosforik | | 20.Tapu tesisi belgesi verilen kurum: MERKEZ 2 BÖLGE | | 21.Tapu tesisi belgesi tarihi: 14.07.2011 | | | | | |
| 6.Caddesi/Sokakı/tandem kodu: 174 | | Diğer tapı no: 1 | | 5.Kat beşerli | | 14.Mekânik Tesaat | | 22.Tapu tesisi değeri no: 42/4151 | | | | | | | |
| 7.Şifre No: M22A22B2D | | 4.Ada No: 6226 | | 6.İlave | | 15.Elektrik Tesaat | | 23.ÇED raporu onay tarihi: | | 24.Planların inşaatı başlama tarihi: | | | | | |
| 8.Şifre No: 1 | | 6.Blok No: 1 | | 7.Bağimsiz bölüm no: 1 ADET | | 16.İlim Değişikliği | | 25.Planların inşaatı bitirme tarihi: | | 26.İnşaatın geçeri tarihi: 14/07/2011 | | | | | |
| 9.Şifre No: 1 | | 8.Blok No: 1 | | 10.Şifre No: 1 | | 17.İnat Durumu | | | | | | | | | |
| 11.Şifre No: 1 | | 12.Şifre No: 1 | | 13.Şifre No: 1 | | 18.Şifre No: 1 | | | | | | | | | |
| 14.Şifre No: 1 | | 15.Şifre No: 1 | | 16.Şifre No: 1 | | 19.Şifre No: 1 | | | | | | | | | |
| 27.Adı soyadı,Ünvanı, TC kimlik no: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 58861073862 | | | 32.Adı soyadı,Ünvanı, TC kimlik no: KUR İNŞ.TİC.VE SAN.A.Ş. 1839582124 | | | 43.Adı soyadı,Ünvanı: | | | | | | | | | |
| 28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAŞKENT VD | | | 33.Ödeme şekli no: 51657 | | | 34.Ödeme şekli ibrazı belge no: 44/83 | | | 44.TC kimlik no: | | | | | | |
| 29.Vergi kimlik no: 58861073862 | | | 35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAŞKENT VD | | | 36.Vergi kimlik no: 593009382 | | | 45.Ödeme şekli durumu belge no: | | | | | | |
| 30.Adres: RIHİM CAD NO:51 KARAKÖY İSTANBUL | | | 37.Sığırta sicil no: | | | 38.Sözleşme tarihi: 14.07.2011 | | | 39.Sözleşme no: | | | | | | |
| 31.İmza: | | | 32.Sözleşme adresi: ÖZLÜZLAR MAH 39.SOK N 5 BALGAT ÇANKAYA ANKARA | | | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: | | | 41.Sığırta sicil no: | | | | | | |
| | | | | | | 42.İmza: | | | 43.Adres: | | | | | | |
| | | | | | | | | | 46.Sığırta no: | | | | | | |
| | | | | | | | | | 47.Sözleşme tarihi: | | | | | | |
| | | | | | | | | | 48.Sözleşme no: | | | | | | |
| | | | | | | | | | 49.İmza: | | | | | | |
| | | | | | | | | | 50.İmza: | | | | | | |
| Form Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri | | | | | | Yapı ile İlgili Özellikler | | | | | | | | | |
| 51.Kullanıma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları | | 52.Bağımsız bölüm sayısı | | 53.Yüzölçümü (m ²) | | 54.Benzersiz yapı sayısı | | 55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı | | 56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı | | 57.Yapının taban alanı(m ²) | | 58.Yapı inşaat alanı(m ²) | |
| 1(12301) Alışveriş merkezleri | | 1 | | 107794,06 | | 1 | | 1 | | 28687,63 | | 107794,06 | | 107794,06 | |
| 59.Toplam yapı sayısı | | 60.Toplam bağımsız bölüm sayısı | | 61.Toplam konut birimi(daire) sayısı | | 62.Toplam taban alanı(m ²) | | 63.Toplam yapı inşaat alanı(m ²) | | 64.Yapının yalıtım sınıfı sayısı | | 65.Yapının toplam kat sayısı | | 67.İlave kat sayısı | |
| 1 | | 1 | | 1 | | 107794,06 | | 107794,06 | | 4 | | 4 | | 0 | |
| 66.Yapı inşaat yüksekliği(m) | | 67.Yapının yalıtım sınıfı | | 68.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 69.Yapının yalıtım sınıfı | | 70.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 71.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 72.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 73.Yapının toplam yüksekliği(m) | |
| 11,5 | | 1 | | 22,3 | | 1 | | 22,3 | | 22,3 | | 22,3 | | 22,3 | |
| 74.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 75.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 76.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 77.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 78.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 79.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 80.Yapının toplam yüksekliği(m) | | 81.Yapının toplam yüksekliği(m) | |
| 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | | 5 | |
| Yapının Teknik Özellikleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79.İzleme sistemi | | | | 85.Tesviyeler | | | | 86.Ortak Kullanım Alanları | | | | 87.Yapının Taahhüt Sistemi | | | |
| 1.Merkezi izleme sistemi <input type="checkbox"/> 2.Bina iç izleme sistemi <input type="checkbox"/> 3.Kat izleme sistemi <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Đöğel gaz sistemi <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> | | | | 1.Ayırma <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Đöğel gaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Kabarcık <input type="checkbox"/> 6.Plastik <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Planatör <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesviyesi <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/> | | | | 1.Asanör <input type="checkbox"/> 2.Baskı kabinesi <input type="checkbox"/> 3.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapalı alan <input type="checkbox"/> 6.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 7.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 8.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> | | | | 1.1.Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2.Yıldırım (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yeni prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Kirli <input type="checkbox"/> | | | |
| 80.Yapının amaçlı kullanılan yalıtım sistemi | | | | 81.Su Temin Şekli | | | | 82.Sıcak Su Yalıtım Sistemi | | | | 83.İçerme | | | |
| 1.Kalı yalıtım <input checked="" type="checkbox"/> 2.Fuel oil <input type="checkbox"/> 3.Đöğel gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> | | | | 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şifon <input type="checkbox"/> 3.Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Kat Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> | | | | 1.Biriktir <input type="checkbox"/> 2.Yığıl <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Köpük <input type="checkbox"/> 6.Gaz beton <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Yalıt <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> | | | | 1.Plex Kiriş <input type="checkbox"/> 2.Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3.Asriolen <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hızır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> | | | |
| 83.İçerme suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Taşıma suyu <input type="checkbox"/> 5.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yapı Projeleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90.Onay tarihi: 13.07.2011 | | 91.Adı soyadı: MURAT ATILGAN | | 92.TC kimlik no: 18457830736 | | 93.Ödeme şekli durumu belge no: 2011 P.001336 | | 94.Adresi: YÜCEBAĞ MAH 834 SOK SAADET İŞMER N:14/11 | | 95.İmza: | | | | | |
| 14.07.2011 | | BURCU TANRIKULU BULAM | | 26006579546 | | RAPOR | | ALTINTOP MAH LİSE CD ÇINAR İŞMERK N:7/86 | | 14.07.2011 | | | | | |
| 14.07.2011 | | TURAY VOLKAN AYANOĞLU | | 33211867124 | | RAPOR | | GÜRCAN MAH 789 SOK N:2 D:40 | | 14.07.2011 | | | | | |
| 14.07.2011 | | YASIN ÖZTÜRK | | 28048499082 | | RAPOR | | HALK CAD N:53 | | 14.07.2011 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ | | | | | 1208842 | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------|--|-------------------------|--|
| 1. Belgeli Yapan Kurum | | DENİZLİ BELEDİYESİ | | 9. Belgeli yapı, amaç: | | <input type="checkbox"/> Kısım kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni | | 10. Belgeli tarih / saat | | 08.08.2011 991/18 | | | | | | | | | |
| 2. Belgeli verilen yapının adresi: | | 8. DENİZLİ İlçe MERKEZ | | 12. Belgeli alan kullanım: | | <input type="checkbox"/> 1. Hava taşı <input type="checkbox"/> 2. Enerji <input type="checkbox"/> 3. Tesisler <input type="checkbox"/> 4. E.A. Binalar <input type="checkbox"/> 5. Hava taşıma <input type="checkbox"/> 6. Bina <input type="checkbox"/> 7. Çeşme <input checked="" type="checkbox"/> 8. Fabrika <input type="checkbox"/> 9. Çiğirg <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Süzenlik <input type="checkbox"/> 12. Kültürün Belgeleri <input type="checkbox"/> 13. Müze <input type="checkbox"/> 14. Meskeni Tesisleri <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesisleri <input type="checkbox"/> 16. İçerme Tesisleri <input type="checkbox"/> 17. İçerme Tesisleri <input type="checkbox"/> 18. Benzeri Tesisler | | 13. 16. yapa ruhsat tarihi | | 14. 16. yapa ruhsat no | | 15. Sanj yapm ruhsat tarihi | | 16. Sanj yapm ruhsat no | | 17. Yarıdemer ruhsat tarihi | | 18. Yarıdemer ruhsat no | |
| 3. Yapanın Adı | | 4. Yapanın Adres | | 5. Yapanın No | | 6. Yapanın No | | 19. 1. inşaat ruhsat tarihi | | 20. 1. inşaat ruhsat no | | 21. 1. inşaat ruhsat tarihi | | 22. 1. inşaat ruhsat no | | | | | |
| 7. Yapanın Adı | | 8. Yapanın Adres | | 9. Yapanın No | | 10. Yapanın No | | 23. 2. inşaat ruhsat tarihi | | 24. 2. inşaat ruhsat no | | 25. 2. inşaat ruhsat tarihi | | 26. 2. inşaat ruhsat no | | | | | |
| 11. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 12. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 13. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 14. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 15. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 16. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 17. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 18. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | | | | |
| 19. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 20. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 21. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 22. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 23. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 24. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 25. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 26. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | | | | |
| 27. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 28. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 29. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 30. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 31. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 32. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 33. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | 34. Kısım kullanma izni ile belge verilen bagimsız bölüm | | | | | |
| Yapı Sahibinin | | | | Yapı Müteahhidinin | | | | Şantiye Şefinin | | | | | | | | | | | |
| 11. Adı soyadı unvanı T.C. Kimlik no PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 58861073862 | | | | 36. Adı soyadı unvanı T.C. Kimlik no KURUN, T. C. VE SAĞAN, A. G. 18395562124 | | | | 37. Adı soyadı unvanı T.C. Kimlik no | | | | | | | | | | | |
| 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı | | | | 37. Önce satıcı no: | | | | 38. Önce satıcı tutar bedeli no: | | | | | | | | | | | |
| 33. Vergi kimlik no: 58861073862 | | | | 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAŞKEHİR VED. | | | | 39. Önce satıcı tutar bedeli no: 583009382 | | | | | | | | | | | |
| 34. Adres: RIHTIM CAD. NO: 51 KARAKÖY (İSTANBUL) | | | | 41. Başlangıç tarihi: 14.07.2011 | | | | 42. Başlangıç tarihi: 15.07.2011 | | | | | | | | | | | |
| 35. İmza: | | | | 43. Başlangıç tarihi: 14.07.2011 | | | | 44. Başlangıç tarihi: 15.07.2011 | | | | | | | | | | | |
| 45. Sicil no ve adres: 0024LAR MAH 39 SOK N 5 BALGAT ÇANKAYA ANKARA | | | | 46. İmza: | | | | 47. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 48. İmza: | | | | 49. İmza: | | | | 50. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 51. İmza: | | | | 52. İmza: | | | | 53. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 54. İmza: | | | | 55. İmza: | | | | 56. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 57. İmza: | | | | 58. İmza: | | | | 59. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 60. İmza: | | | | 61. İmza: | | | | 62. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 63. İmza: | | | | 64. İmza: | | | | 65. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 66. İmza: | | | | 67. İmza: | | | | 68. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 69. İmza: | | | | 70. İmza: | | | | 71. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 72. İmza: | | | | 73. İmza: | | | | 74. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 75. İmza: | | | | 76. İmza: | | | | 77. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 78. İmza: | | | | 79. İmza: | | | | 80. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 81. İmza: | | | | 82. İmza: | | | | 83. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 84. İmza: | | | | 85. İmza: | | | | 86. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 87. İmza: | | | | 88. İmza: | | | | 89. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 90. İmza: | | | | 91. İmza: | | | | 92. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 93. İmza: | | | | 94. İmza: | | | | 95. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 96. İmza: | | | | 97. İmza: | | | | 98. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 99. İmza: | | | | 100. İmza: | | | | 101. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 102. İmza: | | | | 103. İmza: | | | | 104. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 105. İmza: | | | | 106. İmza: | | | | 107. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 108. İmza: | | | | 109. İmza: | | | | 110. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 111. İmza: | | | | 112. İmza: | | | | 113. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 114. İmza: | | | | 115. İmza: | | | | 116. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 117. İmza: | | | | 118. İmza: | | | | 119. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 120. İmza: | | | | 121. İmza: | | | | 122. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 123. İmza: | | | | 124. İmza: | | | | 125. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 126. İmza: | | | | 127. İmza: | | | | 128. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 129. İmza: | | | | 130. İmza: | | | | 131. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 132. İmza: | | | | 133. İmza: | | | | 134. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 135. İmza: | | | | 136. İmza: | | | | 137. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 138. İmza: | | | | 139. İmza: | | | | 140. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 141. İmza: | | | | 142. İmza: | | | | 143. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 144. İmza: | | | | 145. İmza: | | | | 146. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 147. İmza: | | | | 148. İmza: | | | | 149. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 150. İmza: | | | | 151. İmza: | | | | 152. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 153. İmza: | | | | 154. İmza: | | | | 155. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 156. İmza: | | | | 157. İmza: | | | | 158. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 159. İmza: | | | | 160. İmza: | | | | 161. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 162. İmza: | | | | 163. İmza: | | | | 164. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 165. İmza: | | | | 166. İmza: | | | | 167. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 168. İmza: | | | | 169. İmza: | | | | 170. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 171. İmza: | | | | 172. İmza: | | | | 173. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 174. İmza: | | | | 175. İmza: | | | | 176. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 177. İmza: | | | | 178. İmza: | | | | 179. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 180. İmza: | | | | 181. İmza: | | | | 182. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 183. İmza: | | | | 184. İmza: | | | | 185. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 186. İmza: | | | | 187. İmza: | | | | 188. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 189. İmza: | | | | 190. İmza: | | | | 191. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 192. İmza: | | | | 193. İmza: | | | | 194. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 195. İmza: | | | | 196. İmza: | | | | 197. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 198. İmza: | | | | 199. İmza: | | | | 200. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 201. İmza: | | | | 202. İmza: | | | | 203. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 204. İmza: | | | | 205. İmza: | | | | 206. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 207. İmza: | | | | 208. İmza: | | | | 209. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 210. İmza: | | | | 211. İmza: | | | | 212. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 213. İmza: | | | | 214. İmza: | | | | 215. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 216. İmza: | | | | 217. İmza: | | | | 218. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 219. İmza: | | | | 220. İmza: | | | | 221. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 222. İmza: | | | | 223. İmza: | | | | 224. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 225. İmza: | | | | 226. İmza: | | | | 227. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 228. İmza: | | | | 229. İmza: | | | | 230. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 231. İmza: | | | | 232. İmza: | | | | 233. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 234. İmza: | | | | 235. İmza: | | | | 236. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 237. İmza: | | | | 238. İmza: | | | | 239. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 240. İmza: | | | | 241. İmza: | | | | 242. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 243. İmza: | | | | 244. İmza: | | | | 245. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 246. İmza: | | | | 247. İmza: | | | | 248. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 249. İmza: | | | | 250. İmza: | | | | 251. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 252. İmza: | | | | 253. İmza: | | | | 254. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 255. İmza: | | | | 256. İmza: | | | | 257. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 258. İmza: | | | | 259. İmza: | | | | 260. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 261. İmza: | | | | 262. İmza: | | | | 263. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 264. İmza: | | | | 265. İmza: | | | | 266. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 267. İmza: | | | | 268. İmza: | | | | 269. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 270. İmza: | | | | 271. İmza: | | | | 272. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 273. İmza: | | | | 274. İmza: | | | | 275. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 276. İmza: | | | | 277. İmza: | | | | 278. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 279. İmza: | | | | 280. İmza: | | | | 281. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 282. İmza: | | | | 283. İmza: | | | | 284. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 285. İmza: | | | | 286. İmza: | | | | 287. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 288. İmza: | | | | 289. İmza: | | | | 290. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 291. İmza: | | | | 292. İmza: | | | | 293. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 294. İmza: | | | | 295. İmza: | | | | 296. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 297. İmza: | | | | 298. İmza: | | | | 299. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 300. İmza: | | | | 301. İmza: | | | | 302. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 303. İmza: | | | | 304. İmza: | | | | 305. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 306. İmza: | | | | 307. İmza: | | | | 308. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 309. İmza: | | | | 310. İmza: | | | | 311. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 312. İmza: | | | | 313. İmza: | | | | 314. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 315. İmza: | | | | 316. İmza: | | | | 317. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 318. İmza: | | | | 319. İmza: | | | | 320. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 321. İmza: | | | | 322. İmza: | | | | 323. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 324. İmza: | | | | 325. İmza: | | | | 326. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 327. İmza: | | | | 328. İmza: | | | | 329. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 330. İmza: | | | | 331. İmza: | | | | 332. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 333. İmza: | | | | 334. İmza: | | | | 335. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 336. İmza: | | | | 337. İmza: | | | | 338. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 339. İmza: | | | | 340. İmza: | | | | 341. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 342. İmza: | | | | 343. İmza: | | | | 344. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 345. İmza: | | | | 346. İmza: | | | | 347. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 348. İmza: | | | | 349. İmza: | | | | 350. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 351. İmza: | | | | 352. İmza: | | | | 353. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 354. İmza: | | | | 355. İmza: | | | | 356. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 357. İmza: | | | | 358. İmza: | | | | 359. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 360. İmza: | | | | 361. İmza: | | | | 362. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 363. İmza: | | | | 364. İmza: | | | | 365. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 366. İmza: | | | | 367. İmza: | | | | 368. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 369. İmza: | | | | 370. İmza: | | | | 371. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 372. İmza: | | | | 373. İmza: | | | | 374. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 375. İmza: | | | | 376. İmza: | | | | 377. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 378. İmza: | | | | 379. İmza: | | | | 380. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 381. İmza: | | | | 382. İmza: | | | | 383. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 384. İmza: | | | | 385. İmza: | | | | 386. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 387. İmza: | | | | 388. İmza: | | | | 389. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 390. İmza: | | | | 391. İmza: | | | | 392. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 393. İmza: | | | | 394. İmza: | | | | 395. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 396. İmza: | | | | 397. İmza: | | | | 398. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 399. İmza: | | | | 400. İmza: | | | | 401. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 402. İmza: | | | | 403. İmza: | | | | 404. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 405. İmza: | | | | 406. İmza: | | | | 407. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 408. İmza: | | | | 409. İmza: | | | | 410. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 411. İmza: | | | | 412. İmza: | | | | 413. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 414. İmza: | | | | 415. İmza: | | | | 416. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 417. İmza: | | | | 418. İmza: | | | | 419. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 420. İmza: | | | | 421. İmza: | | | | 422. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 423. İmza: | | | | 424. İmza: | | | | 425. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 426. İmza: | | | | 427. İmza: | | | | 428. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 429. İmza: | | | | 430. İmza: | | | | 431. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 432. İmza: | | | | 433. İmza: | | | | 434. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 435. İmza: | | | | 436. İmza: | | | | 437. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 438. İmza: | | | | 439. İmza: | | | | 440. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 441. İmza: | | | | 442. İmza: | | | | 443. İmza: | | | | | | | | | | | |
| 444. İmza: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

EK : 6 : GAYRİMENKULE AİT MİMARİ PROJE VE KAT PLANLARI



NOTLAR:
1. TİCARET MERKEZİ İÇİN MİMARİ PROJE VE KAT PLANLARI
2. 1/500 ÖLÇEKİNDE ÇİZİLMİŞTİR.

| | |
|-------------------|-------------|
| DÜKKAN (0-100) | Orange |
| DÜKKAN (100-250) | Yellow |
| DÜKKAN (250-400) | Light Green |
| DÜKKAN (400-1000) | Red |
| DÜKKAN (>1000) | Orange |
| FAST FOOD | Yellow |
| MARKET | Red |
| SİRKÜLASYON | Grey |
| MAL KABUL | Grey |
| TIRAS | Purple |
| TİBBİK HİÇİM | Blue |
| İSLAK HİÇİM | Light Blue |

SÖMERPAK AVİM
DİRENÇLİ

AVİM PLANI

| | | |
|----|------------|-------|
| NO | İSİM | ÖLÇEK |
| 01 | AVİM PLANI | 1/500 |
| 02 | AVİM PLANI | 1/500 |
| 03 | AVİM PLANI | 1/500 |
| 04 | AVİM PLANI | 1/500 |

CEM MİMARLIK VE MÜHÜRLEME

ŞEHİR: ANKARA
MÜHÜR: 01/07/2017

ZEMİN KAT PLANI
349.50 KOTU PLANI

ÖLÇEK: 1/500
TARİH: 04/04/2017

A-1104



KISILAR:
 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. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.

- DÜKKAN (0-100)
- DÜKKAN (100-250)
- DÜKKAN (250-400)
- DÜKKAN (400-1500)
- DÜKKAN (>1500)
- FAST FOOD
- YAPIL MARKET
- SİRKÜLASYON
- MAL KABUL
- TEKNİK HACİM
- İBLAK HACİM

SÖMERPARK AVİM DENEZLİ

AVİMİN PLANI

| | | |
|----|----------------|------------|
| 01 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |
| 02 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |
| 03 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |
| 04 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |

CİPİM MİMARLIK VE MÜHÜRLEME ŞİRKETİ

ŞEHİR: İZMİR
 NOHUTLU: S. ÖZTÜRK

**1. BODRUM KAT PLANI
 344.00 KOTU PLANI**

ŞİŞİ: 1/500
 TARİH: 15/04/2007 | A-1103



- DEPO
- SİRKÜLASYON
- MAL KABUL
- TEKNİK HACİM
- SİNİNK
- İBLAK HACİM

SÖMERPARK AVİM DENEZLİ

AVİMİN PLANI

| | | |
|----|----------------|------------|
| 01 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |
| 02 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |
| 03 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |
| 04 | 1. BODRUM KATI | 02/02/2007 |

CİPİM MİMARLIK VE MÜHÜRLEME ŞİRKETİ

ŞEHİR: İZMİR
 NOHUTLU: S. ÖZTÜRK

**2. BODRUM KAT PLANI
 340.50 KOTU PLANI**

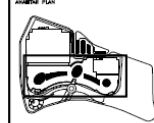
ŞİŞİ: 1/500
 TARİH: 15/04/2007 | A-1102



KUTUPLAN
 1/2000
 1/2000

- DEFO
- SİNGÜLASYON
- MAL KABUL
- TEKNİK HADİM
- SİZİNİK
- İSRAK HADİM
- YEMEKHANE

BÖMERPARK AVİM
DENİZLİ



| | | |
|--------|--------|--------|
| 1/2000 | 337.00 | 337.00 |
| 1/2000 | 337.00 | 337.00 |
| 1/2000 | 337.00 | 337.00 |
| 1/2000 | 337.00 | 337.00 |



ÇİZEN: H. ERGİNÖZ
 İZLENEN: S. AYDIN

3. BODRUM KAT PLANI
337.00 KOTU PLANI

ÖLÇEK: 1/500
 TARİH: 15/04/2022

A-1101

EK:7: İPOTEK BELGESİ

01-12-2011

İlgili Makama,

6226 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan ipotek; 6226 ada 1.no lu parsel üzerinde inşa edilmiş olan alışveriş merkezi inşaatı için alınan kredilere istinaden konulmuştur.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayşegül Bensele

F.Gül Atak

Genel Müdür

Proje Müdürü

PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rihtim Caddesi, No:51 Kat:3 Karaköy 34425 İstanbul / TURKEY
Tel: +90 (212) 243 44 50 Faks: +90 (212) 243 81 79
E-mail: info@peragvo.com web : www.peragvo.com

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.