



## PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, SÜMER MAHALLESİ, 6226 ADA 1 PARSEL  
ÜZERİNDE YER ALAN A BLOK (AVM) ÇATISINDA GES KURULACAK KISMIN PAZAR  
KİRA DEĞER TESPİTİ

RAPOR NO: OZL-202200024

RAPOR TARİHİ: 12.04.2022

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....</b>	<b>5</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....</b>	<b>7</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSAN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
<b>4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....</b>	<b>11</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	16
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	17
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....</b>	<b>19</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	19
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....</b>	<b>37</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	37
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	37
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	37
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	38
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	38
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ .....</b>	<b>40</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	40
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	40
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	42
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ.....</b>	<b>43</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	43
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) .....</b>	<b>44</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 12.04.2022, rapor no: OZL-202200024'tür.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6226 ada 1 Parsel numarasında kayıtlı A blok, "Alışveriş Merkezi" vasıflı taşınmazın çatısında GES kurulacak kısmın Türk Lirası cinsinden toplam kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Muzaffer ULUSCU – SPK Lisans No: 409550

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ – SPK Lisans No: 400488

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 07.04.2022'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 25.03.2022 tarihli 2022/002 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 62.2 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 2 (iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile karşılıklı olarak imzalanmış 25.03.2022 tarihli 2022/002 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan kira değeri tespit raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 06.11.2015 tarih ve OZL-201500087 numaralı rapor, 12.12.2016 tarih ve OZL-201600130 numaralı rapor ile 04.12.2017 tarih ve OZL-201700126 numaralı rapor hazırlanmıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

#### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 62.2 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### **BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

#### 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

##### **PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Blok No:193 İç Kapı No:2 Şişli / İSTANBUL

## 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

### 2.3.1 PAZAR:

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

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

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

### 2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

6226 ADA 1 PARSEL	
<b>İLİ</b>	: DENİZLİ
<b>İLÇESİ</b>	: MERKEZEFENDİ
<b>MAHALLESİ</b>	: SÜMER
<b>KÖYÜ</b>	: -
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>SINIRI</b>	: PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	: M22a22b2d
<b>ADA NO</b>	: 6226
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 47.709,00
<b>ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ</b>	: 4 BLOKLU NATAMAM BİNA VE ARSASI

A BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	
<b>NİTELİĞİ</b>	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ
<b>ARSA PAYI</b>	: 35736/47709
<b>BLOK NO</b>	: A
<b>KAT NO</b>	: ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM+3.BODRUM
<b>BAĞ. BÖL.NO</b>	: 1
<b>EKLENTİSİ</b>	: -
<b>CİLT</b>	: 43
<b>SAHİFE</b>	: 4242
<b>TARİH</b>	: 27.02.2018
<b>YEVMIYE</b>	: 4736
<b>MALİK</b>	: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

#### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

6226 ADA 1 PARSEL
Müşteriden temin edilen ve TKGM sisteminden 10.03.2022 tarihinde alınmış olan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. <b>Rehinler Bölümü:</b> - Kayıt bulunmamaktadır. <b>Şerhler Bölümü:</b> - 21.001.560 YTL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR. (05-09-2008 tarih, 17485 yevmiye nolu.) - KİRA ŞERHİNİN SÜRESİNİN KISALTILMASI.05/09/2008 TARİH VE 17485 YEVMIYE NUMARALI KİRA ŞERHİ TADİL EDİLMİŞTİR. (01-11-2010 tarih, 20844 yevmiye nolu.)

**Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 19/02/2018 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (27-02-2018 tarih, 4736 yevmiye nolu.)

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. ( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (26-01-2015 tarih, 2035 yevmiye nolu.)

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Kayıt bulunmamaktadır.

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

Müşteriden temin edilen ve TKGM sisteminden 10.03.2022 tarih, saat: 09:15'te alınmış olan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde kira şerhi ve otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki kira sözleşmesi şerhlerinin taşınmazın değerine olumsuz bir etki etmeyeceği düşünülmektedir.

**3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

Söz konusu taşınmaz tapu sicilinde; PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup, 6226 ada, 1 parsel nolu, 4 BLOKLU NATAMAM BİNA VE ARSASI nitelikli ana taşınmaz üzerinde, A Blok, 1 nolu "ALİŞVERİŞ MERKEZİ" niteliğinde ve 27.02.2018 tarih ve 4736 yevmiye numarası ile Denizli, Merkezefendi, Sümer Mahallesi, 43 cilt ve 4242 sayfada tescillidir. Son üç yılda bir mülkiyet değişikliği olmamıştır. Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 1/1000 ölçekli revizyon imar planı örneği ekte verilmiştir. Buna göre; 6226 ada 1 numaralı parsel, 1/1000 ölçekli Merkezefendi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı"nda yer almakta ve Emsal:1.60, Hmaks: Serbest şartlarında yapılaşmaya uygundur. Ayrıca taşınmaza ait plan notları aşağıdaki gibidir;

**Plan Notları;**

- Ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında, 9,50 m ve daha dar yollara cepheli parsellerin zemin katları, istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın konut alanı olarak kullanılabilir. Ancak otopark ihtiyacı zemin katın ticaret olduğu varsayılarak hesaplanmalıdır. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- Plan ve plan hükümlerinde açıkça belirtilen bir hüküm yoksa ticaret alanı olarak ayrılan yapı adalarında istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın üst katlar konut alanı olarak kullanılabilir. (08.11.2013 T. 666 S.B.M.K.)
- \*Plan ve plan notlarında bina kütlesi / yapı nizamı / TAKS ve emsalden hiçbiri tanımlanmayan ticaret alanlarında yer alan parsellerin mevcut encümençe onaylanmış birkaç parselden oluşan kütlelerin boyu 30 metre üstünde ise bitişik bitişik nizam, 30 m ve altında ise ayrık nizamdır. (11.07.2013 T. Ve 438 S.B.M.K.)
- KAKS (Emsal): 1,60
- Hmax: Serbest
- Blok boyları ve yapıların iç yükseklikleri serbesttir.



- Bahçe çekme mesafelerinde site güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.
- Arsa sınırından 5 m'ye kadar zemin kat altında bodrum açılabilir.
- Otopark ve yaya yollarının zemini altında yapılar arasında otopark bağlantısı ve otoparklar düzenlenebilir.
- Açık otoparklara ait 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen PVC, alüminyum, ahşap vb. malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. (06.06.2007 T. ve 288 S.B.M.K.)
- 2009 yılının Temmuz ayından itibaren yapılan ve yapılacak olan yol genişlemeleri ile ilgili plan değişikliklerinden etkilenen parsellerde; mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde yola terk ve / veya ihdas işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemez. (10.11.2009 T. ve 853 S.B.M.K.)
- Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına "Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak işlenmesi şarttır. (07.01.2010 T. ve 66 S.B.M.K.)
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 17. Maddesinde belirlenen bina cephe şartlarında % 10 esneklik sağlanacaktır. Söz konusu esneklik şartı tevhid – ifraz sonucu ve / veya 18. Madde uygulaması oluşturulacak yeni parseller için geçerli değildir. (B.M.nin 08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. ile)
- 10.02.2010 tarih ve 132 sayılı Belediye Meclis Kararıyla; "kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökülüp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar duurmunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabii alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanılacaktır" Kararı alınmıştır.
- Ticaret alanında ön bahçe mesafesinde Sümerbank tesislerini simgeleyen anıt, meydan ve sergi alanları yapılabilir.
- Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Son üç yılda taşınmazın imar durumunda da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **3.3.1 MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER**

Merkezeşendi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, 6226 ada, 1 numaralı parsel üzerinde bulunan A blok Alışveriş Merkezi için düzenlenmiş;

-bila sayılı onaylı mimari proje,

-10.09.2007 tarih ve 848/43 no'lu 172.647,14 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı,

-21.05.2009 tarih ve 874/19 no'lu 136.925 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-21.10.2009 tarih ve 886/05 no'lu 107.002 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-08.03.2010 tarih ve 895/19 no'lu 107.002 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiş Y.den Değ – Müt. Değ. için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı,

-26.11.2010 tarih ve 915/13 no'lu 107.794,06 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-15.07.2011 tarih ve 941/04 no'lu 107.794,06 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-08.08.2011 tarih ve 991/18 no'lu 107.794,06 m<sup>2</sup> alanlı inşaat için tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

15.07.2011 tarih ve 941/04 no'lu tadilat ruhsatı ile 08.08.2011 tarih ve 991/18 no'lu yapı kullanma izin belgesi yapı sınıfı 5, yapı grubu A olan zemin altı 3 kat, zemin üzeri ise 1 kat olan toplam 4 katlı bina için tanzim edilmiştir. A blok tamamlanmış olup faal halde alışveriş merkezidir. Belediye işlem dosyası ve ilgili birimden alınan bilgiye göre, taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belge bulunmamaktadır.

### **3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Proje bünyesindeki A Blok için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yapı denetim firması ile ilişkileri tamamlanmıştır. Proje bünyesindeki B, C ve D blokların yapı ruhsatları üzerinde yapılan incelemelerde yapı denetim işlerinin Yön Yapı Denetim Şirketi tarafından yapılmış olduğu anlaşılmıştır.

# Yön Yapı Denetim Şirketi: Sırapapılar Mah. Saltak Cad. No:57 K:4 Merkezefendi (V.D.:983 041 41 29)

### **3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu A blok 1 nolu taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

### **3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Müşteriden temin edilen ve TKGM sisteminden 10.03.2022 tarih, saat: 09:15'te alınmış olan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Denizli Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Ticaret Alanı"nda kalmakta, taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4

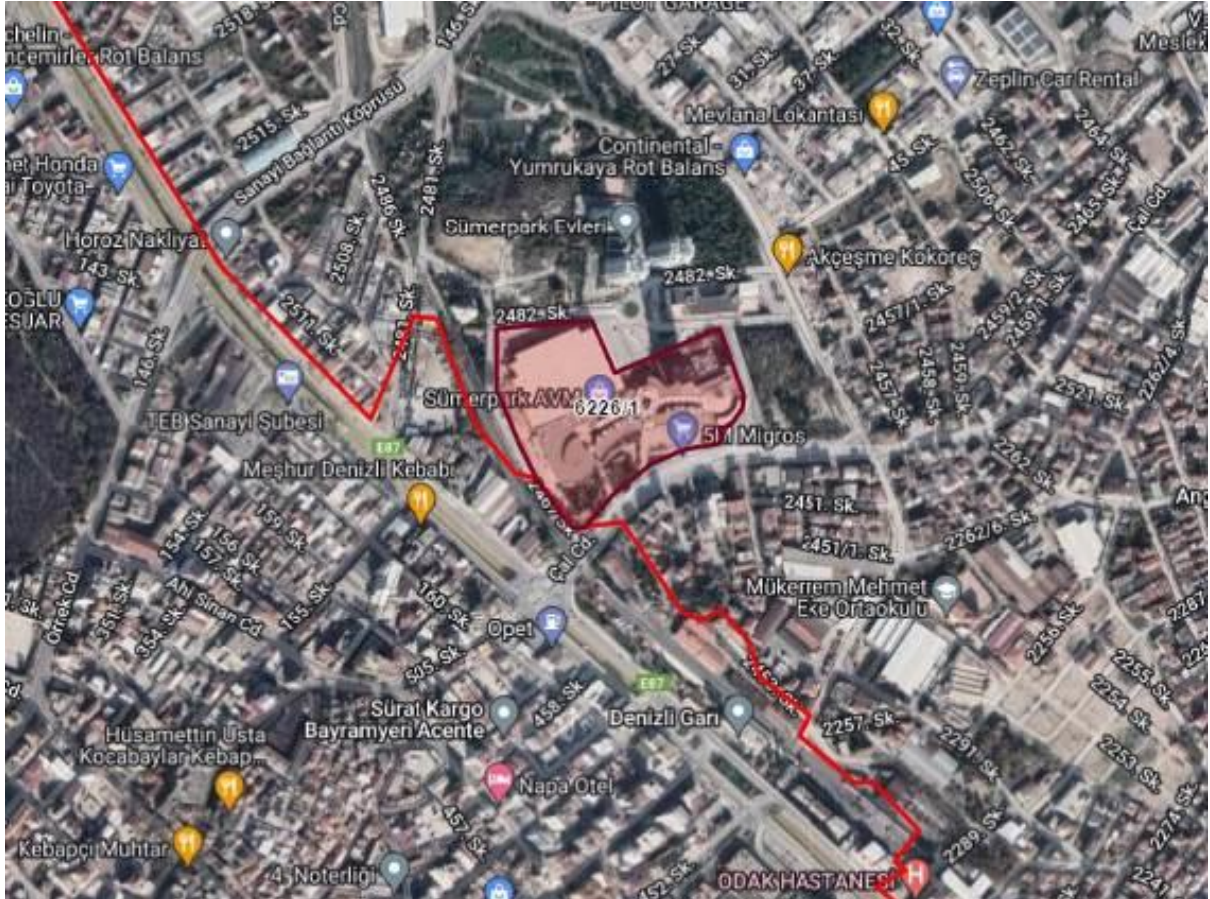
### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu A Blok 1 nolu taşınmaz, Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 adresinde yer almakta ve **N: 37.7902 E: 29.0894** coğrafi koordinatlarda konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından Sümerpark Alışveriş Merkezi olarak işletilmekte ve bir bölümü zincir market olarak kiraya verilmiş durumdadır.

Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmaz bu projenin AVM bölümünü oluşturmaktadır. Sümerpark Projesi, Sümerpark Evleri, Denizli Final Okulları, TCDD Tren Garı ve Küçük Sanayi Siteleri bu alanda yer almaktadır.

Denizli Kent Merkezi Büyükşehir olduktan sonra 2 kent merkezinden oluşmuştur. Kent Merkezi 10 farklı değer bölgesinden oluşmaktadır. Kent Merkezinde, gelişen yeni inşaatlar müstakil parsellerde konumlanmıştır. Kentsel dönüşüm yasaasının etkisi ile riskli bina tanımı yolu ile yeni inşaat projeleri yapılmakta ve kent merkezinde yenileme bu şekilde devam etmektedir. Kentin kuzeybatı bölümünde Üçler Bulvarı çevresi gibi boş arsa varlığının bulunduğu alanlarda korunaklı site özelliğinde konut alanlarının yapıldığı belirlenmiştir. Kent merkezinde eski sanayi alanlarının üzerine Sümerpark ve Sinpaş Aqua gibi alışveriş merkezi ve konut yatırımların yapıldığı belirlenmiştir. Denizli il Merkezinde Sümerpark AVM, Sinpaş AVM, Teras Park AVM ve Forum Çamlık olmak üzere 4 adet alışveriş merkezi yer almaktadır.



Taşınmaza ulaşmak için, Ulusal Egemenlik Meydanından itibaren, İzmir Bulvarı üzerinde, İzmir İstikametinde, kuzeybatı yönlü 1 km kadar ilerlenip, sağ kolda yer alan Çal Caddesine girildiğinde, değerlendirilmesi yapılan taşınmaz sol kolda yer alan 1 kapı nolu Sümerpark Alışveriş Merkezidir.

#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, Çal Caddesi, No:1 adresinde yer alan 6226 ada 1 Parselde kayıtlı 47.709,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan “4 Bloklü Natamam Bina Ve Arsası” vasfı ile tescilli ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre A blok 1 nolu “Alışveriş Merkezi” nitelikli taşınmazın, toplam 18.700 m<sup>2</sup> alanlı çatı kullanım alanıdır.

Taşınmazın da içinde yer aldığı, farklı parseller üzerine kurulu, karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m<sup>2</sup> arazide konut, 5.583 m<sup>2</sup>’lik arazide okul, 10.745 m<sup>2</sup> arazide hastane, 47.709 m<sup>2</sup> alanda ise alışveriş merkezi ve ofis fonksiyonları olmak üzere toplam 98.418,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirilmiş kapsamlı bir projedir. Projenin bir kısmı tamamlanmış ve faaliyette iken bir kısmı proje aşamasında, bir kısmı ise inşaat aşamasındadır.

Değerleme konusu taşınmaz, projenin 6226 ada, 1 Parsel üzerinde yer alan Sümerpark AVM isimli Alışveriş Merkezi binasıdır. Parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre A blok (tek bir bağımsız bölümden oluşmaktadır) halihazırda Sümerpark AVM yapısını oluşturmaktadır. Yapı tamamlanmış ve avm olark hizmet vermektedir. SkyCity ofis projesi mevcut kat irtifakında B ve C bloklardan oluşmaktadır. B blok inşaatı tamamlanmış olup ofisler Shell-core olarak teslim edilmiştir. Ofislerin iç mekanları kullanıcıları tarafından dekore edilmekte olup bu kısımlarda inşaat çalışmaları devam etmektedir. C blokun hafriyatı alınmış fakat henüz inşaatına başlanmamıştır.

Parsel üzerinde mevcut kat irtifakına göre bağımsız bölüm tip/sayıları ve bloklara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

	İnşaat Alanı	Alışveriş Merkezi	Depo	İşyeri	TOPLAM
<b>A Blok</b>	107.794,06	1			1
<b>B Blok</b>	15.427,85		2	149	151
<b>C Blok</b>	17.628,08		2	171	173
<b>TOPLAM</b>	140.849,99	1	4	320	<b>325</b>



**Alışveriş Merkezi Binası (Sümerpark AVM)**

3 bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde tanımlı inşaat alanı 107.794,06 m<sup>2</sup> olup bu alanın katlara göre dağılımı ve katların fonksiyonel özellikleri aşağıdaki gibidir;

3. Bodrum Kat	27.995,68	Teknik hacimler, 4 adet dükkan, 27 adet depo, sığınak, mal kabul, otopark ve WC'ler
2. Bodrum Kat	26.770,42	Teknik hacimler, 6 adet dükkan, 36 adet depo, otopark, mescitler, mal kabul ve WC'ler
1. Bodrum kat	27.255,76	Otopark, teraslar, 43 adet dükkan, yapı market, fastfood dükkanlar, mal kabul, yönetim ofisleri ve WC'ler
Zemin Kat	25.083,90	Fırın, pastane, hipermarket, 46 adet dükkan, teraslar, mal kabul ve WC'ler
Asma Kat	688,30	Hipermarkete ait eklenti
<b>TOPLAM</b>	<b>107.794,06</b>	

Sümerpark Alışveriş Merkezi Mart 2011 tarihinde faaliyete geçmiş olup yaklaşık 35.250 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı ile hizmet vermektedir. Mimari olarak açık hava konseptli bir alışveriş merkezi şeklinde tasarlanmış ve faaliyet göstermektedir.

**Teknik özellikler;**

- 1 adet 2000 KVA, 2 adet 1600 KVA ve 1 adet 800 KVA kapasiteli kuru tip güç trafoları, 2 adet CAT marka dizel yakıtlı 1100 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka dizel yakıtlı 900 KVA kapasiteli, 1 adet CAT marka 500 KVA kapasiteli jeneratör,
- 6 adet KONE marka 4 duraklı yolcu - yük asansörü mevcut, 6 yürüyen bant, 8 adet yürüyen merdiven,
- 500 ton kapasiteli betonarme su deposu, Grundfos marka hidrofor ve teknik ekipmanları mevcuttur.



- Isıtma ve Soğutma, 1 adet Eransan Marka 1200 KW kapasitesi sıvı ve gaz yakıtlı sıcak su kazanı ile 2 adet Form marka kapalı tip soğutma kuleleri, AHU marka klima santralleri ve teknik ekipmanları ile sağlanmaktadır.
- Binada yangın alarm ve söndürme sistemi, güvenlik kameraları ve alarm sistemi bulunmaktadır.

Binanın dış cephesi, izolasyonlu dış cephe boyalı, mağaza ön cepheleri traverten doğal taş kaplı,

dekoratif tuğla ve mozaik kaplıdır. Çatısı çakıl taşı kaplı teras çatı şeklindedir.

Binanın açık alan koridorlarında çelik üzeri ahşap, shingle veya branda kaplı güneşlikler, bazı ölümlerde dekoratif sundurma elemanları bulunmaktadır. Zeminler açık alanlarda granit beton, kapalı alanlarda seramik, otopark alanlarında ise epoksi şeklindedir. Duvarlar açık mekanlarda alçı sıva ve dış cephe boyası, iç mekanlarda alçı sıva ve boya kaplıdır. Tavanlar alçıpan ve taşıyıcı veya petek asma tavan şeklindedir. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan bölümlerinde iç dekorasyonlar fonksiyonlara uygun şekilde kullanıcılar tarafından yapılmaktadır. Ayrıca bir çok taşınmazda tadilat yapılmakta olduğu görülmüş, AVM genelinde tadilat ve yenileme çalışmaları yapıldığı bilgisi alınmıştır.



### **Ofis Blokları (SkyCity)**

Ofis blokları için ilk olarak 2015 yılı içerisinde ruhsat düzenlenmiş olup, alışveriş merkezi niteliğinde olan parselin bir bölümünde ilave olarak projelendirilmiştir. Toplamda 3 blok halinde projelendirilmiş olan SkyCity ofis projesi, iki kule ofis bloğu (B ve D bloklar) ile ara bağlantı bloğundan (C blok) oluşacak şekilde planlanmış fakat 2017 yılı içerisinde yapılan tadilat ile ara geçiş bloğu (C blok) iptal edilmiş ve 2.kule bloğu C blok olarak isimlendirilmiştir. Bağımsız bölüm sayılarında ve niteliklerinde de bazı değişiklikler yapılmıştır.

B blok 2 bodrum, zemin, 17 normal katlı olarak projelendirilmiş olup, 2.bodrum katında ortak alanlar ve 3 adet işyeri, 1.bodrum katında ortak alanlar, 2 adet ticari depo ve 3 adet işyeri, zemin katında bina girişi, fuaye ve resepsiyon alanları ile 2 adet işyeri; 1.normal katında 4 adet, 2. ve 3. normal katlarında 8'er adet, 4-14. normal katlarında 10'ar adet işyeri, 15. Ve 16. Normal katlarda 4'er adet işyeri, 17. katta ise 3 adet işyeri yer almaktadır. Toplamda 2 adet ticari depo ve 149 adet işyeri olmak üzere 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina lüks ofis binası olarak tasarlanmış olup tüm ortak alan inşaatı tamamlanmış ve iş bitirmesi alınmıştır. Bağımsız bölümler shell-core olarak teslim edilmekte olup iç mekanları kullanıcıları tarafından dekore edilmektedir.

C blok 2 bodrum zemin ve 21 normal katlı olarak projelendirilmiştir. 2.bodrum katında ortak alanlar ve 3 adet işyeri, 1.bodrum katında ortak alanlar, 2 ticari depo ve 3 adet işyeri, zemin katında bina girişi, fuaye alanı ve resepsiyon alanları ile 2 adet işyeri, 1.normal katında 4 adet işyeri, 2-3. Normal katlarında 8'er adet işyeri, 4-14. normal katlarda 10'ar adet işyeri, 15-20. normal katlarında 6'şar adet işyeri ve 21. normal katında 3 adet işyeri yer almaktadır. Toplamda 2 adet ticari depo ve 171 adet işyeri (ofis) olmak üzere 173 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın henüz inşaatına başlanmamış olup arazi hafriyatı alınmış, zemin düzenlemeleri yapılmıştır.



#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: V-A
Yapının Yaşı	: 11
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Elektrik	: VAR(Şebeke)
Su	: VAR(Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR(Şebeke)
Dış Cephe	: CEPHE GİYDİRME
Çatı	: BETONARME ÜZERİ İZOLASYON VE ÇAKIL
Isıtma-Soğutma:	MERKEZİ KLİMA SİSTEMİ
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi:	1.BÖLGE

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: YOK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

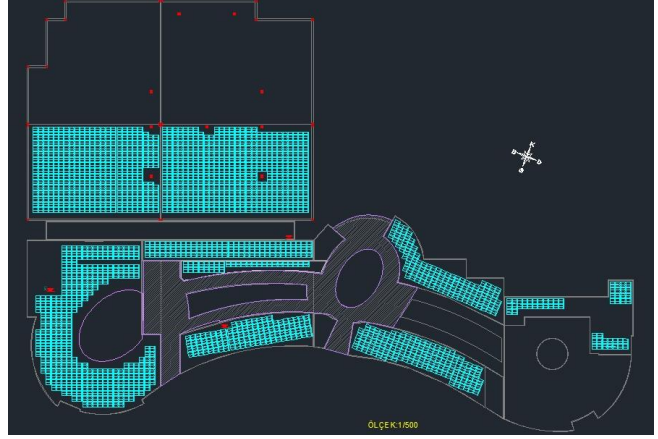
Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.



#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

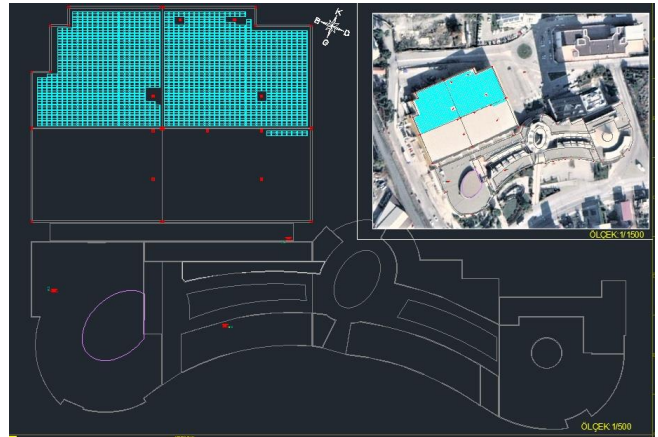
Yerinde yapılan incelemeler sonucu kira değerinin tespiti talep edilen alanların AVM Çatı alanı ve Migros Çatı Alanı olarak iki parça halinde tanımlandığı anlaşılmaktadır. Firmadan alınan proje çizimlerinden yapılan hesaplamalara ve firmanın verdiği bilgilere göre, bu alanlardan A- AVM çatı alanı için hesaplanan kiralanabilir alan 8.503,06 m<sup>2</sup>, B- Migros Çatı kısmı için hesaplanan alan ise 5.341,67 m<sup>2</sup> dir. Her iki kısmın ve dolayısı ile kiralamaya konu olan alanların toplam yüzölçümü ise 13.844,73 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Alanlara ilişkin şematik gösterimler ve teknik detaylar aşağıdaki görsellerde yer almaktadır.

##### A- AVM Çatı Alanı (8.503,06 m<sup>2</sup>)



YAPININ KUL.AMACI	EVİRİCİ GÜCÜ (kW)	TOPLAM EVİRİCİ SAYISI	PANEL GÜCÜ (Wp)	TOPLAM PANEL SAYISI	KURULU GÜÇ (kW)
GES	110	15	460	3248	1494,08

##### B- Migros Çatı Alanı (5.341,67 m<sup>2</sup>)



YAPININ KUL.AMACI	EVİRİCİ GÜCÜ (kW)	TOPLAM EVİRİCİ SAYISI	PANEL GÜCÜ (Wp)	TOPLAM PANEL SAYISI	KURULU GÜÇ (kW)
GES	110	10	460	1968	905,28

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi talep edilen çatı alanları açık alan hüviyetinde olup herhangi bir kapalı alan söz konusu değildir. Mahallinde yapılan incelemede, A blok kuzeybatı köşesinde yer alan ve yukarıda yer alan krokide Migros Çatı olarak tanımlanmış alan, halihazırda zincir market olarak kullanılan bölümün çatısı 5.341,67 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu alan mahallinde izolasyon malzemesi ile kaplıdır. Bu alana ulaşım AVM çatısı üzerinden, gemici merdiven ile sağlanmaktadır.

Yukarıda AVM Çatı olarak tanımlanmış alan ise toplamda 8.503,06 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Bu alanın market kısmı yine izolasyon malzemesi ile kaplı iken beton teras çatı şeklindeki AVM binası çatısı izolasyon üzeri çakıl ile örtülüdür.





## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

## 5.1.2 NÜFUS

# TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

## ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2018										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2018										
Yıl	İl ve ilçe merkezleri			Belde ve köyler			İl ve ilçe merkezleri			Belde ve köyler			Yıl	İl ve ilçe merkezleri			Belde ve köyler			Year
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın		Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	
Genel Nüfus Sayımları										Population Censuses (%)										
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007	
2008 <sup>(1)</sup>	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(2)</sup>	
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009	
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010	
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011	
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012	
2013 <sup>(3)</sup>	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 <sup>(4)</sup>	
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014	
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015	
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016	
2017	80 810 525	40 535 135	40 275 390	74 761 132	37 470 193	37 290 939	6 049 393	3 064 942	2 984 451	100,0	100,0	100,0	92,5	92,4	92,6	7,5	7,6	7,4	2017	
2018	82 003 882	41 139 980	40 863 902	75 666 497	37 912 323	37 754 174	6 337 385	3 227 657	3 109 728	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2018	

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2018  
(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.  
(2) İl, ilçe, belediye ve köyüne göre nüfuslar belirlenirken, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.  
(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.  
(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2018  
(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.  
(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.  
(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.  
(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

2020 Yılı itibarıyla dünya genelinde etkili olan kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde de etkili olmuştur. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi, artan inşaat maliyetleri, döviz kurundaki dalgalanmaların bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

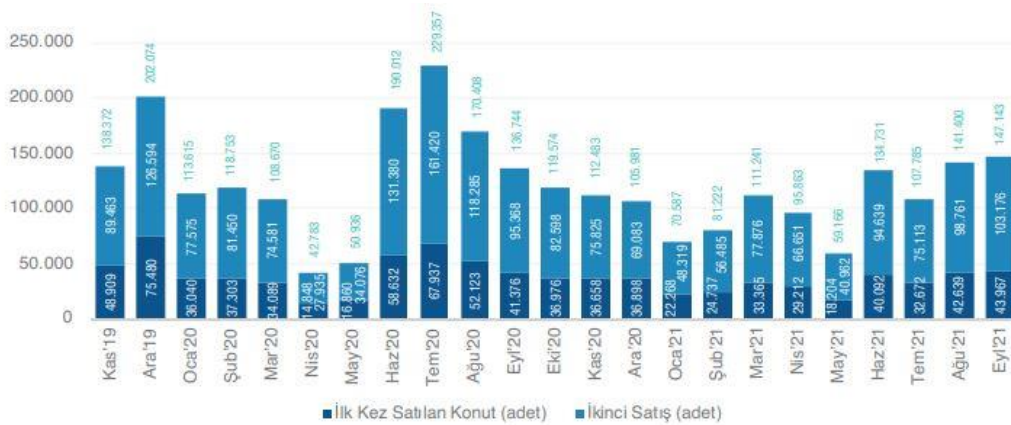
2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir.



2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,3 artarak 43 bin 967 adet oldu. İkinci el konut satışları da %8,2 artarak 103 bin 176 adet olarak gerçekleşti.

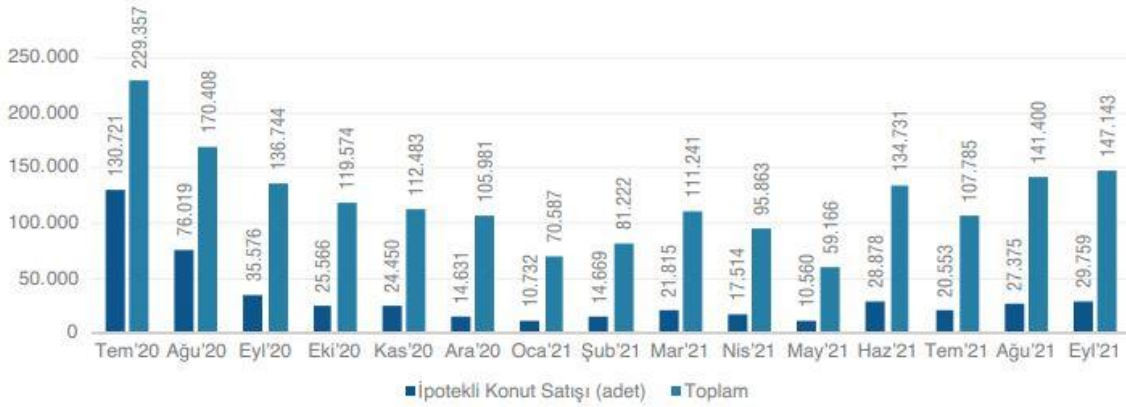
Kaynak: TÜİK

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

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

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38 - %1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

### İpotekli Konut Satışları



2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %19,55 azalarak 29 bin 759 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

2021 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 280,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,908 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 oldu. Bu oran 2020 Ağustos ayında %22,6 seviyesindeydi.

Dönem	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269
Kullanılan kredi sayısı (adet)	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572

### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



2021 yılı 2. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 14.269 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2021 yılı 2. çeyreğinde 240.000 TL oldu.

Kaynak: TBB



## TİCARİ GAYRİMENKULLER

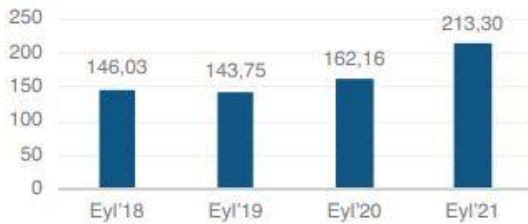
Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

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



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: 2021 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
<b>213,30</b>	<b>1,66%</b>
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
<b>31,54%</b>	<b>113,30%</b>

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Eylül sonu itibarıyla 213,30 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 51,14 puan artış gösterirken, aylık 3,48 puan artış gösterdi. 2021 yılına 179,67 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 44,15 puanlık bir artış yaşandı.

## AVM'LER

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın yoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m<sup>2</sup> seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

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



2021 3. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m<sup>2</sup>'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m<sup>2</sup>'dir.

Kaynak: Jones Lang LaSalle

AVM tanımı: 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.  
\*Ç3'21 sonu verisidir.

### Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD



## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### DENİZLİ İLİNE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

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 - Gököl Koyu Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur.) Yüzölçümü 11.692 km<sup>2</sup>, denizden yükseltisi ise 427m'dir.

Denizli ili, doğuda Afyon ve Burdur, batıda Aydın, güneyde Muğla ve kuzeyde Uşak ve Manisa illeriyle sınırlıdır. Güneyinde bulunan Karcı dağına yaslanan Denizli bu dağ tarafına gelişimini sürdürmektedir.



Şekil-7: Denizli İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

#### TARİHÇE:

Konum olarak dağlarla çevrili ve kuzeybatıya açılan bir çöküntü düzlüğünde bulunan Denizli kenti, Ege Bölgesi Küçük Menderes Ovası yerleşimlerinin bir uç noktasıdır. Coğrafi olarak iç Anadolu'yu Batı Anadolu ve Akdeniz'e bağlayan bir kavşak konumunda olan Denizli'nin tarihi antik döneme kadar uzanmaktadır.

Denizli kenti kentsel mekân kullanım değişimi analizi, tarihsel süreç içinde incelendiği zaman daha anlamlı olacaktır. Bu açıdan, çalışmada, Denizli kenti tarihi/gelişim öyküsü dönemleme olarak; Cumhuriyetin kuruluşuna dek Denizli, doğal haliyle, henüz kasaba görünümüyle aktarılmaktadır. 1923-1973 arası dönemde, Denizli'de Cumhuriyetin kuruluşunun izleri ve sanayileşme öncesi dönem olarak betimlenmektedir. 1973-1990 yılları arası dönem kentin sanayileşme dönemi, 1990 sonrası ise Denizli kentinin gelişiminde metropolitenleşme, 2012 yılından sonraki yılları olarak da büyükşehir olarak değerlendirilmek gerekmektedir.

Denizli kenti imar planı hazırlanmasına yönelik girişimin ekonomik yetersizlikler nedeniyle gerçekleştirilememiş olması, kentin mekânsal gelişim süreci açısından kırılma noktası, kentsel gelişmeyi yönlendiren temel dinamik ise bireysel yapılaşma talepleri olarak belirlenmiştir.

1960 tarihli Nazım İmar Planı kararları ve kestirim hedeflerinin, kentsel gelişme sürecinin hızlı dinamikleri etkisinde asılması gerekse 1976 yılındaki deprem felaketi, Denizli kentinin mekânsal ve işlevsel gelişim süreci üzerinde beklenmedik gelişmelere neden olmuştur.

Bu dönemde, deprem mağdurlarının konut gereksinimlerinin karşılanmasına yönelik olarak hazırlanan Afet Evleri Mevzii İmar Planı ile yeni konut gelişme alanlarına yönelik ilave imar planları, kentsel gelişme sürecini yönlendiren önemli planlama faaliyetleridir.

Diğer yandan, Çamlık, İstiklal Karşıyaka, Dokuzkavaklar, Yenimahalle ve Deliktaş mahalleri ile Sümerbank çevresi ve Esnaf Sitesi için mevzi ya da ıslah planları niteliğinde parçalı planlar yapıldığı görülmektedir. Bu planlar; mevcut 1960 tarihli kent bütününe dönük imar planlarının kentsel gelişme sürecine koşut olarak yenilememesi ve kentsel gelişme eğilim ve talepleri karşısında yetersiz kalmasına dayanan bütüncül olmayan ve geçici çözüm arayışları olarak değerlendirilmektedir.

Denizli kenti, 1983 sonrasındaki liberal ekonomi politikaları kapsamında verilen kredi teşviklerinin etkisinde gerçekleşen hızlı sanayileşmeye dayanan aşırı nüfus artışı göç ve hızlı kentleşme sürecine maruz kalmıştır. Nitekim Denizli kentinin mekânsal yapısına eklenen kaçak yapılaşma ve gecekondu alanlarının oluşumu bu döneme tarihlenmektedir.

Bu dönemde, özellikle dış göç olgusu ile yetersiz kalan mevcut imar planlarının yenilenmesine dönük bütüncül planlama çalışmaları başlamıştır. Bu kapsamda, 2010 yılı itibarıyla geçerli olan kent bütününe yönelik nazım imar planı hazırlama çalışmaları başlamıştır.

Ancak, sanayileşme ve turizm potansiyellerine koşut olarak özellikle hizmet sektöründeki gelişme talepleri ile gerek kentsel merkez alanı gerekse kent çeperlerindeki alanlarda ortaya çıkan mekânsal gereksinimlerin gerek yatırım gerekse denetim olanakları açısından Denizli Belediyesi hizmet kapasitesini aşması üzerine birtakım yeni yerel örgütlenmelerin kurulması gündeme gelmiştir. Bu gelişmelerin sonucu olarak, Denizli Belediyesi belediye sınırlarını çevreleyen kentleşme sürecindeki kırsal yerleşmeler belde belediyesi statüsü kazanmıştır.

Ancak, bu yerel örgütlenme sürecinin, çözüm sunmaktan çok planlama sürecinde gerek hukuksal-yönetimsel gerekse uygulama açısından yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olduğu söylenebilir. Özellikle, Denizli Belediyesi'nin kent bütününe yönelik hazırladığı ve yürürlükte olan mevcut imar planlarından sonra kurulan Belediyelerin, kendi yetki sınırlarında yaptıkları planların, üst ölçekli plana uygun olmaması, kentsel gelişme sürecinde ana kent niteliğindeki Denizli kenti ile yakın çevresi arasında planlama açısından olumsuz gelişmelere neden olmuştur.

Bu olumsuz gelişmeler, ilgili belediyelerin hazırladığı planların sıklıkla idari yargıya konu olması biçiminde gerçekleşmiştir. Bu çözümsüzlük süreci, Denizli Belediyesi'nin mevcut çevre düzeni planını yenilenmesi ile sonlanmıştır.

Bu durum, hem hizmet verenleri, hem de hizmetten yararlananları sıkıntıya düşürmekte, kamusal kaynakların kamu yararının tersine ve akılcı olmayan alanlarda kullanılarak heba olmasına yol açmaktadır.

Bu kapsamda, Denizli Belediyesi'nin 07.04.2006 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 11.maddesi ve İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 865-80970 sayı ve 2005/36 no'lu genelgesi gereğince; Akkale, Bereketli, Gümüşler, Kayhan, Kınıklı, Servergazi, Hallaçlar, Üçler, Korucuk, Bağbası, Baskarcı, Gökpınar, Göveçlik, olmak üzere 13 Belediye ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Sirinköy, Yiğenağa (Güzelköy), Karakova olmak üzere 10 köyün Denizli Belediyesi belediye sınırına katılması uygun görülerek, ilgili Meclis Kararı Danıştay'a gönderilmiştir.

12.08.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2006/8352 sayılı sınır tespit kararı ile Denizli İli Merkez İlçe'ye bağlı Akkale, Bereketli, Gümüşler, Kayhan, Kınıklı, Servergazi, Hallaçlar, Üçler, Korucuk, Bağbası, Baskarcı, Gökpınar ve Göveçlik Belediyeleri ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Sirinköy, Güzelköy (Yiğenağa) ve Karakova köylerinin tüzel kişilikleri feshedilerek Denizli Belediyesi sınırları içerisine katılması 5393 sayılı Belediye Kanununun 11. maddesi uyarınca uygun görülmüştür.

Ancak, Danıştay 8. Daire tarafından 2006/5249 esas, 2008/3543 no'lu kararı ile Baskarcı Belediyesi'nin Denizli Belediyesi'ne bağlanmasına ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

Diğer taraftan, 5747 sayılı Kanun kapsamında köy statüsüne dönüştürülen Cankurtaran Belediyesi'nin ise Denizli Belediyesi'ne katılma talebi, Cankurtaran Belediyesi'nin 01.05.2008 tarih ve 19 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun görülmüş, takiben Denizli Belediyesi'nin 10.06.2008 tarih ve 290 sayılı Meclis Kararı ve Denizli Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 04.07.2008 tarih ve 1578 sayılı yazısı ile olumlu görülmüştür.

2009 yerel seçimleri sonrasında, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 11. Maddesi uyarınca 13 belde belediye ve 10 köy Denizli Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu süreçte, Denizli Belediyesi'ne bağlanan beldelerin mevcut imar planlarının Denizli kent bütünü imar planları ile bütünleştirilmesine yönelik planlama–uygulama çalışmaları devam etmektedir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Denizli'de sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi olmuştur.

Denizli Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, aynı listede yer alan köyler ve belediyelerden oluşan Merkezefendi ilçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur. Denizli Belediyesinin mahalleleri Akköy ilçesi sınırlarına dâhil edilerek Akköy Belediyesine katılmıştır. Akköy ilçesinin merkezi aynı listede belirtilen Denizli Belediyesinin mahalleleri olarak, ilçenin ismi ise Pamukkale olarak değiştirilmiştir.

### **Yeryüzü Şekilleri:**

#### **Yüzey Şekilleri**

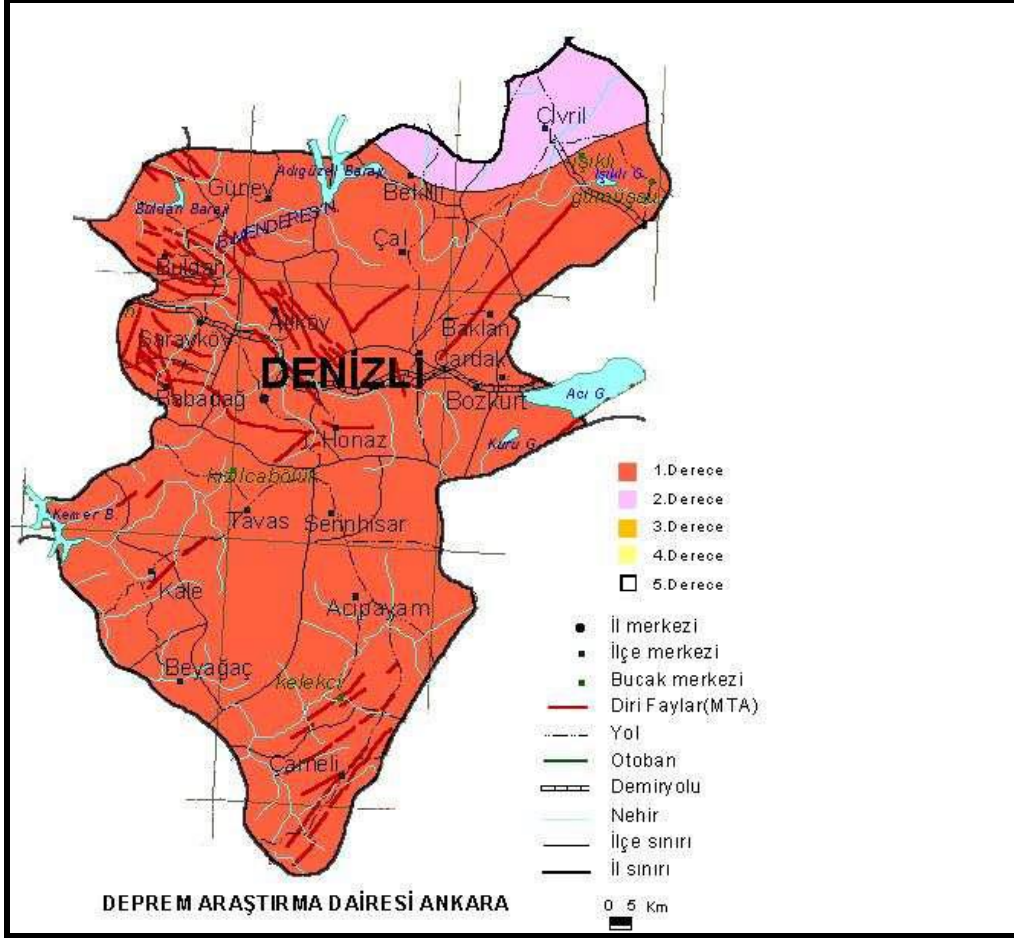
İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

Batı Anadolu'nun ve Denizli'nin en yüksek dağı Honaz 2571 m. yüksekliğe sahiptir. Karcı (2308 m.), Akdağ (2449 m.), Bozdağ (2421 m.), Eşeler (2254 m.), Bulkaz (Burkaz) (1990 m.), Elmadağ (1805 m.), Büyük Çökelez (1340 m.) ve Beşparmak (1307 m.) ilin diğer önemli dağlarıdır.

Büyük Menderes ve Çürüksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çürüksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görünümlü Acıpayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, şahman Süleymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir. İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesinin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km. olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km. ve ortalama debisi ise 44,32 m<sup>3</sup>/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağan) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

İlin en büyük gölü ise Acıgöl (Çardak Gölü)dür, 44,32 km<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Denizli ilinin Çardak ilçesi ile Afyon İlinin Dazkırı ilçesi arasındaki graben arazide dünyanın en temiz sodyum sülfat tuzunun elde edildiği (toksik madde içermeyen) bir göldür. Doğal yapısı ile flamingo, ördek gibi yaklaşık otuz tür kuşun yaşadığı kuş cennetidir. Sodyum sülfat tuzu göl kenarında kurulan işletmeler tarafından değerlendirilmektedir. Beylerli (Çaltı) Gölü, Karagöl, Süleymaniye Gölü, Kartal Gölü ve Işıklı Baraj Gölü ilin diğer önemli göllerini oluşturmaktadır.

## Denizli İli Deprem Durumu



Şekil-8: Denizli İli Deprem Durumu

İkinci derece deprem bölgesinde yer alan Çivril çevresi hariç Denizli İli 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

### İklimi ve Bitki Örtüsü

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

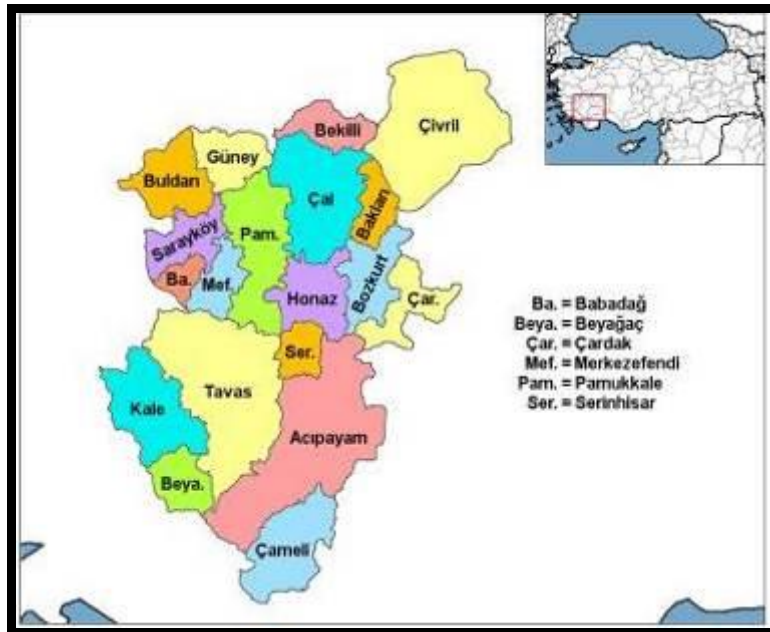
### Denizli İlçeleri:

1927 yılında Türkiye’nin nüfusu 13.648.270 iken Denizli nüfusu 243.812 idi. 2013 yılı nüfus sayımında bu nüfus 963.464’e ulaşmıştır. Merkez hariç 18 İlçe, 58 Belediye ve 455 köyü vardır. Denizli merkezinin etrafında bulunan bazı beldeler (belediyelikler) TBMM.nin Denizli hakkındaki bütüncent kararıyla Denizli Belediyesine bağlanmış ve dolayısıyla merkez ilçenin nüfusu 574.321’e ulaşmıştır.

	Merkez	Toplam	Denizli İlindeki Toplam Nüfusa Oranı
2013	Pamukkale	<b>311.496</b>	32,33%
2013	Merkezeferdi	<b>262.825</b>	27,28%
2013	Çivril	<b>60.615</b>	6,29%
2013	Acıpayam	<b>55.971</b>	5,81%
2013	Tavas	<b>47.044</b>	4,88%
2013	Honaz	<b>32.324</b>	3,35%
2013	Sarayköy	<b>29.650</b>	3,08%
2013	Buldan	<b>27.558</b>	2,86%
2013	Kale	<b>21.293</b>	2,21%
2013	Çal	<b>20.587</b>	2,14%
2013	Çameli	<b>19.315</b>	2,00%
2013	Serinhisar	<b>14.817</b>	1,54%
2013	Bozkurt	<b>12.279</b>	1,27%
2013	Güney	<b>10.796</b>	1,12%
2013	Çardak	<b>9.386</b>	0,97%
2013	Bekilli	<b>7.751</b>	0,80%
2013	Beyağaç	<b>7.116</b>	0,74%
2013	Babadağ	<b>6.707</b>	0,70%
2013	Baklan	<b>5.934</b>	0,62%
2013	DENİZLİ TOPLAM	963.464	100%

**Tablo-2:** Denizli İli Kent Merkezleri Nüfusu

Baklan, Babadağ, Beyağaç, Bekilli, Çardak, Güney, Bozkurt, Serinhisar, Çameli, Çal, Kale, Buldan, Sarayköy, Honaz, Tavas, Acıpayam, Çivril ve kent merkez ilçeleri olan Pamukkale ve Merkezeferdi toplamda Denizli İli merkezlerini oluşturmaktadır. Kent merkezi toplam ilin % 59,61 düzeyini oluşturmaktadır.



**Şekil-9:**Denizli İl Siyasi Haritası



### Denizli İli Ekonomik Yapısı

Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasında olup havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestij sahibi.

\* **Tarihsel Değerler:** Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, Unesco'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayıt da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesi'nin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Thriepolis vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

\* **Tarım:** Denizli tarıma çok elverişlidir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, Ceviz, mısır, nohut, tütün, haşhaş, üzüm, İncir ve pancardır. Sebze üretimi ise 250 bin tondur. Üzümden sonra, kavun, karpuz, elma, armut, vişne, kiraz, şeftali, badem, erik ve nar bol miktarda yetişir. Antepfıstığı üretimi gün geçtikçe artmaktadır. 120.000 zeytin ağacından ortalama 1000 ton zeytin elde edilir. Mevcut su potansiyeli bütün ekili araziye sulamaya elverişlidir. Ekili arazinin önemli kısmı sulanmaktadır. 95.000 incir ağacı bulunmaktadır.

\* **Sanayi:** Sanayi oldukça gelişmiştir. Dokuma ve metal sanayi ön sıradadır. Başlıca büyük sanayi işletmeleri ise; Dentaş Ambalaj Sanayi, Er-Bakır Elektrolitik Bakır, Erikoğlu Emaye, Erikoğlu Holding , Denizli Çimento, Paşabahçe, Kardemir Haddecilik, Eke Metal, Menderes Tekstil, Aynes Gıda, Ayyem Tarım, Tosunoğlu Tekstil, Integro, Tümteks Tekstil, Gökhan Tekstil, Görenler, Kaynak Group, Abalıoğlu Yem, Ugurlu Oto Cam, Zorlu Holding Taç ve Linens, Lezita, Değirmenci Group, Evliyaoğlu Tekstil, Aysan Dekoratif Raf Sistemleri vb. Gibi yatırım birimleri bulunmaktadır.

\* **Turizm:** Pamukkale 2700 metre uzunluğunda ve yüksekliği 160 metredir. Parlak beyaz rengiyle Pamukkale'yi 50 km uzaklıktan görmek mümkündür. Ayrıca Pamukkale'de Hierapolis antik kenti, antik havuz, antik tiyatro, arkeoloji müzesi gezilmesi gereken yerlerdendir. Tepesinde antik Roma'dan kalma Hierapolis adlı kutsal antik şehir bulunur. 5–10 km yakınında Laodikya antik kenti bulunur. km ilerisinde ise uluslararası bir termal merkez olan "Karahayıt" vardır. Yılın her mevsiminde ana kaynağından "58" derece çıkan Karahayıt'ın kendine has kırmızı renkli şifalı termal suyu ve termal çamuru, Ege Üniversitesi Hidroklimatoloji Enstitüsünün vermiş olduğu rapora göre içerdiği zengin mineralleri ile eşsiz bir sağlık kaynağıdır. Denizli'de bunların dışında çok sayıda antik kent bulunmaktadır. Keloğlan ve Kaklık mağaraları ise mutlaka görülmesi gereken diğer turistik yerlerdendir. Pamukkale ve Karahayıt bölgesinde beş ve dört yıldızlı oteller, pansiyonlar termal turizm ve kaplıca hizmeti vermektedir. Bunların yanı sıra Denizli'nin Buldan ilçesi ürettiği birbirinden güzel el dokumaları ile dünyaca ünlüdür. Her yıl binlerce yerli ve yabancı turist ilçeyi ziyaret etmektedir.

\* **Hayvancılık:** Mer'a ve çayıruları hayvancılığa müsâittir. Hayvan potansiyeli zengindir. Koyun, kıl keçisi, sığır, manda, at, eşek beslenir. Arı kovan sayısı 68.000'e yaklaşmıştır. Denizli horozu, tatlı ve uzun ötüşüyle meşhurdur. Yarım dakika devamlı öter. Tavukçuluk ileridir.

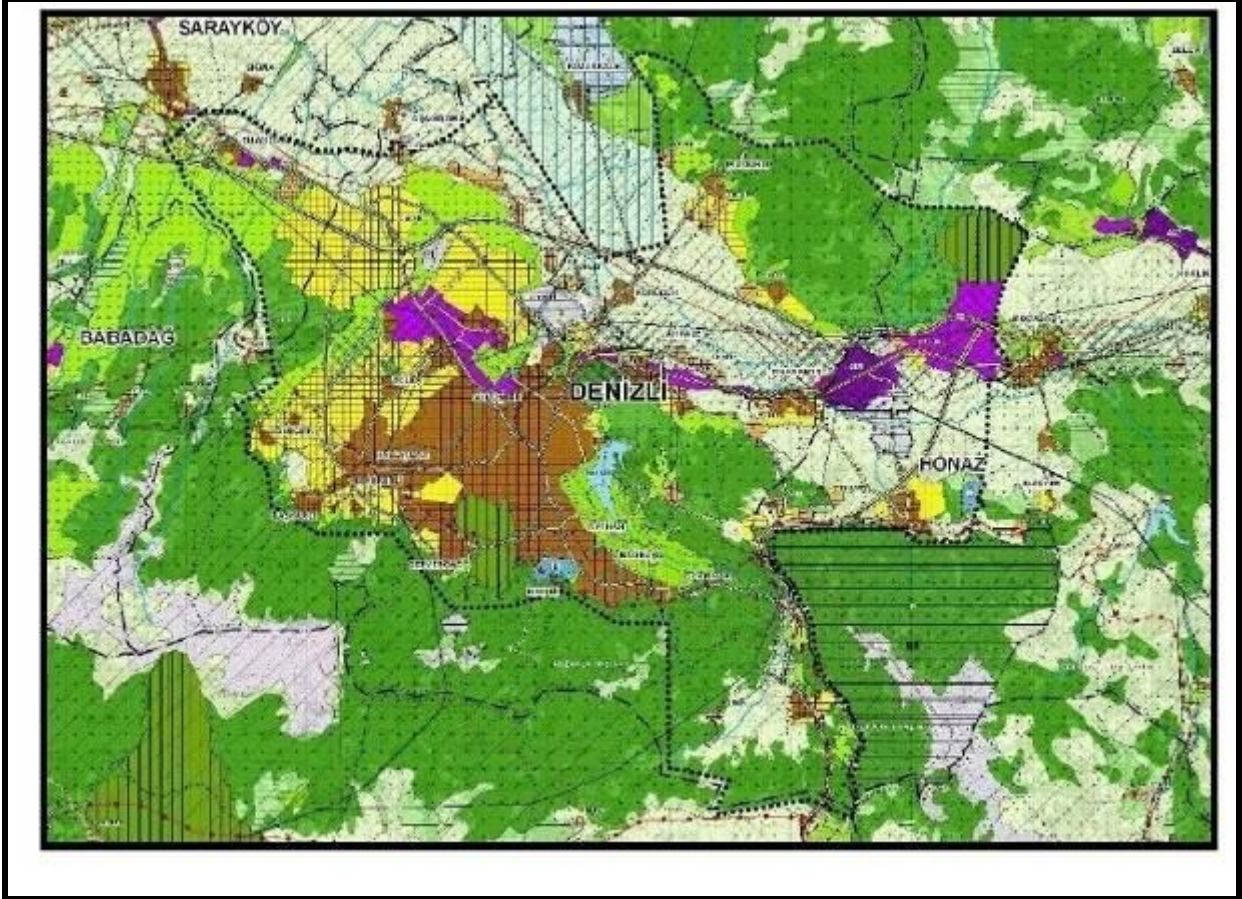
\* **Ormancılık:** Denizli'de orman varlığı önemli yer tutar. Arâzinin %51'i ormanlarla kaplıdır. Ormanların % 40'ı normal koru, % 25'i bozuk koru ve % 35'i bozuk baltalıktır. Son yıllarda park ve yeşil alanlar ile berâber ağaçlandırma da hızla artmıştır.

\* **Mâdenler:** Mâdencilik, tarım, hayvancılık ve ormancılık kadar zengin değildir. Başlıca madenleri şunlardır: Krom, sodyum sülfat, linyit, kil ve alçıtaşıdır. Acıgölde erimiş hâlde bulunan sodyum sülfat 2 tesis ile yaklaşık 60.000 ton olarak elde edilir. Akarsu ve çayların bıraktığı gözenekli tortular "Travertendir" yapılar da kullanılır ve ihraç edilir. Sarı veya beyaz renklidir.

\* **Üniversite:** 1982 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi 'nin kurulmasıyla bu üniversiteye bağlanmış ve aynı yıl Denizli Tıp Fakültesi ile sonrasında Denizli Eğitim Yüksekokulu kurulmuştur. 1992 yılına kadar Dokuz Eylül Üniversitesi'ne bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren bu birimlere, bu yıldan itibaren Mühendislik Fakültesi, Eğitim Fakültesi, Tıp Fakültesi ile İİBF ile Fen ve Edebiyat Fakülteleri de eklenerek beş fakülteyle kurulan yeni Üniversite, bugün oniki fakülte, dört enstitü, altı yüksekokul, on bir meslek yüksekokulu ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Genç yaşına rağmen hızla gelişerek, Ağustos 2011 itibarıyla, toplam 52.000 öğrenci, 1700'ü akademik olmak üzere 3000 çalışana ulaşmıştır.

### Denizli İli Kent Gelişimi

Belediye Hizmet Binası ve Yakın Çevresi Kentsel Yenileme Projesi, AKEVLER Gecekondu Dönüşüm Projesi, Servergazi bölgesinin Denizli kent merkezi ile bağlantısını sağlayan Tanjant Yol Projesi yakın dönemde Denizli’de planlanan ve gerçekleştirilmeye çalışılan projelerdir. Denizli kentsel alanı, başka kentsel alanlarda olduğu gibi ana ulaşım arterleri, ulaşım imkânları, önemli kamu yatırımlarının yer seçimi, imar planları ve büyük bölgesel projelerden etkilenmektedir. Bu bağlamda kentte yer alan ticaret, sanayi ve konut alanlarının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir.



Şekil-10:1/100.000 Ölçekli Planda Denizli İli

#### # Denizli Kent Merkezi Ticaret Alanları:

Ticaret fonksiyonunun yer aldığı merkezi iş alanları son dönemlerde alışveriş merkezleri karşısında güç kaybetmesi ve alışveriş merkezlerinin ticaret hacminin her geçen gün artması sebepleriyle kentin ticaret fonksiyonu merkezi iş alanı ve alışveriş merkezleri şeklinde iki alanda araştırılmaktadır.

Denizli merkezi iş alanı başlangıçta Kaleiçi olup, zaman içinde kentin büyümesi ile birlikte yayılma göstermiştir. Denizli kentinin ilk kent merkezi Kaleiçi olmuştur. Ticaret fonksiyonlarının gelişmesi ve çeşitlenmesi ile Atatürk Bulvarı, Delikliçınar Meydanı kent merkezi haline gelmiştir. Bu süreçte başlangıçta iki katlı yapılardan oluşan kent merkezindeki yoğunluk gittikçe artmış ve kent merkezi geleneksel yapılar yanında altı-sekiz katlı modern binaların bulunduğu düzensiz bir yapılaşmaya dönüşmüştür.

Yukarıda, bahsi geçen semtler Denizli'nin en merkezi yerleridir. Bugün buralarda mezarlık da un fabrikası da yoktur. Lahana tarlası olan 2. Ticari yol bütün banka şubelerinin ve hizmet sektörünün bulunduğu ticaretin en yoğun olduğu caddedir.

1970-1980 arası dönemde Denizli ticari kent merkezi, Kaleiçi ve Bayramyeri kendi çevrelerinde bölgesel etkilerini güçlendirerek korumakta ve hatta ticaret buradan güneye akslar boyunca yayılmaktadır. Enver Paşa Caddesi dönemin en önemli caddesidir.

Enverpaşa Caddesi (il Özel İdaresi ve birçok bankanın bulunduğu cadde) idari aks-eğlence, konaklama aksı olarak belirmekte ve Delikliçınar'da kente hitaben bir alt merkezle son bulmaktadır. Delikliçınar'da bulunan ticari aktiviteler daha çok cadde mağazacılığı ile üst gelir grubuna hitap etmektedir. Kaleiçi artık tek ticari merkez değildir. Kent merkezinin fonksiyonel ağırlık merkezi kuzey yönünde gelişim göstermektedir.

1970'li yıllarda küçük ölçekli işletmelerin önem kazanmaya başlaması, kent merkezine olan göçü de hızlandırmış, söz konusu süreçte, göç olgusu kontrol edilemeyecek boyutlara ulaşmıştır. Bu dönemde ortaya çıkan önemli bir diğer sorun da kentin tarihi dokusunu oluşturan yapılardaki bozulmadır ki, Denizli'nin tarihi ticaret merkezi niteliğinde olan Kaleiçi'ni çevreleyen surlardaki zedelenmeler, bu süreçte ortaya çıkan sorunlardan biridir.

Atatürk Caddesi'nde sadece Çınar kısmından girişte yaklaşık 50 m. içeriye dek mağazalar vardır. Fakat ilerisindeki dükkanlar iş yapmamakta ve cadde çok dar kalmakta, trafik sıkışmaktadır. Oysaki bu proje hayata geçmiş olsaydı kente yeni bir giriş kazandırılmış olacak, cadde mağazacılığının yapılabileceği bir alan daha yaratılacak ve suyolları ile doğal bir güzellik kentle buluşacaktır.

Denizli kentinin MİA'sı giderek dar gelmekte olup, MİA'daki işletmeler modern ihtiyaç ve teknolojiye uygun olmayan koşullarda hizmet sunmaya çalışmaktadır. MİA'da otopark sıkıntısı içinde, amaca uygun olmayan ve yüksek kiraların ödendiği yapılarda hizmet verilmesi durumu söz konusudur. Kent daha geniş bir alana yayılma ve mekanların nispeten hızlı işlev değiştirme sorunlarıyla karşı karşıyadır. Denizli MİA'sı her ne kadar planlarda Bayramyeri ve Kaleiçi olarak görünse de artık kentin MİA'sı ve kentin omurgası Delikliçınar-Bayramyeri aksıdır. Bu tespate paralel, 1/25 000'lik planda, Denizli MİA'sı 98,6 ha'dan 123,8 hektara yükselmiştir. Banka Şubeleri de artık MİA'nın Kaleiçi, I. Ticari Yol, Bayramyeri kesimi dışına çıkarak Çınar, Saltak Caddesi, Devlet Karayolu İzmir kesiminde de yer almaktadır.

2000'li yıllara dek Denizli'de Kaleiçi'nden Delikliçınar'a dek uzanan kentsel merkez, en yoğun ve kentsel olanakların en fazla olduğu bölge olmuştur. Delikliçınar Meydanı'nda 1970-1980 yıllarında yapılan ve halen kullanılan Denizli Belediye Sarayı da bulunmaktadır. Kentin en eski ve en işlek alışveriş bölgesi olan Bayramyeri ve Kaleiçi'ne sadece 1250 m. mesafededir. Delikliçınar Bayramyeri aksı kimlikli, tarihi, "I" düzenli bir kent merkezidir. Zamanla kent merkezindeki apartmanlar dersanelere dönüşmüş bu hizmet sektörünü destekleyen diğer sektörler de buraları çevrelemiştir. Fastfood tarzı restoranlar, cep telefonu satıcıları, takıcılar, CD satanlar, bilgisayar malzemeleri satanlar, kafeler dersanelerin çevresine açılmıştır.

Ticari faaliyetler ve üst düzey hizmetler açısından da Denizli Merkez ilçe sadece Denizli ilinin değil, komşu illerin ulaşım açısından yakın ilçelerinin de merkezidir. Otogarın ve tren istasyonunun kent merkezine çok yakın olması merkezi iş alanındaki günlük hayatı daha da canlandırmaktadır. Merkez İlçenin MİA'sını oluşturan Otogar, Çınar, Kayalık, Atatürk Caddesi, Kaleiçi, Bayramyeri'ne Lise Caddesi, İstiklal Caddesi'nin kuzey kesimi de eklenmekte ve MİA genişlemektedir. Dahası, kentin nispeten çeperinde hatta yeni gelişme bölgelerinde inşa edilen alışveriş merkezleri, ana kampüsü kentin Güney ucundaki Kınıklı Beldesine inşa edilen ve burada hızla gelişen Pamukkale Üniversitesi ile Adliye başta olmak üzere ikinci (Servergazi) devlet hastanesinin kentin MİA'dan uzak yeni gelişme bölgelerine inşa edilmiş olmasıyla Denizli'de üst düzey mal ve hizmetlerin sunumu hem MİA dışına sızarmakta hem de MİA genişlemektedir.

Bu genişleme son dönemde yeni açılan banka şubeleri, seyahat acentaları, dışı klinikleri, dersaneler, dal merkezleri ve diğer üst düzey mal ve hizmetleri sunan özel sektör yatırımlarının yer seçimlerinden izlenebilmektedir.

Genişleyen MİA'ya karşın kent merkezi birçok yönden sorunlarla karşı karşıyadır. Kent merkezinin gece ve gündüz yaşamının canlılığını sağlayacak restoranlar, kafeler, alışveriş alanları yönünden yetersiz olması ve konut alanları ile bağlantı kopukluğu sorunların başında yer almaktadır. Bunların sebebi, Denizli'de planlı bir kent merkezinin oluşmamasıdır. Kent merkezinde kamusal alanlar sistemi, süreklilikleri ve kentsel mekanlar arasında geçişler yoktur. Ayrıca, kent merkezindeki tarihi yapı ve

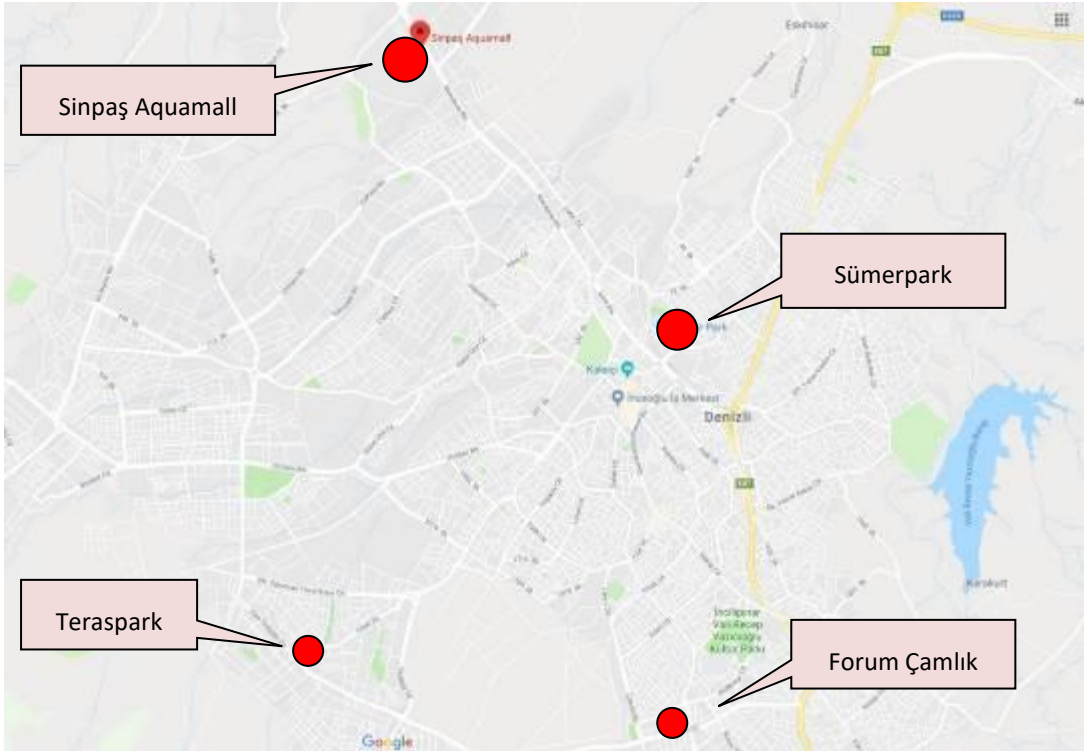


dokuların koruma-kullanma dengesi sağlanamamaktadır. Bu nedenle, tarihi stok çöküntü haline dönüşmektedir. Kent merkezi tiyatro, sinema, opera vb. özellikle genç nüfusu kent merkezine çekecek kullanımlar yönünden yetersizdir.

Denizli MİA'sı hakkındaki projelerin çoğu parçacıl, alan olarak dar kapsamlıdır. Kaleiçi-Bayramyeri Semti'nin korunması ve canlılığının korunmasına yönelik genel uzlaşmaya rağmen; Denizli'deki dükkan kiralalarının yüksekliği, yoğun ve çarpık yapılaşma, yeni açılan AVM'lerin etkisi, sayıları artan ve mekanları geliştirilen semt pazaryerleri, tüketicilerin tercihleri planlanan dönüşüm projelerinin başarısını oldukça azaltmaktadır.

Denizli'de son yıllarda 4-5 adet avm açıldı ise de bugün sadece 4 adet avm hizmet vermektedir. Bunlardan biri değerlendirme konusu Sümerpark AVM iken diğer 3 avm aşağıdaki gibidir;

- 1) İzmir Yolu üzerinde büyük bir kongre, kültür, sergi ve fuar merkeziyle ilintili olarak Sinpaş Aquamall,
- 2) Yenişehir konut alanında yerel bir girişimci tarafından inşa ettirilen Teraspark AVM,
- 3) Kentin Çamlık semtinde yapılan ve davalık olan Forum Çamlık AVM yer alır.



Şekil-11:Denizli İli'nde AVM'lerin Kent İçindeki Dağılımı

### # Denizli Kent Merkezi Sanayi Alanları

Kendi kaynaklarını harekete geçirerek sanayileşme sürecini başlatan ve bunu dış satıma dönüştürebilen Denizli'nin, kentsel mekanının gelişmesinde sanayi faktörünün etkisi büyüktür. Sanayi bir taraftan kente çok sayıda işçi nüfusu çekerek planlı ve kaçak konut alanlarının gelişmesini teşvik ederken, diğer taraftan bizzat kendi tesis sayısını artırarak kent arazisinde kapladığı alanı genişleterek mekansal yönden kentin görünümünü büyük ölçüde değiştirmiştir. Kentte, işgücünün kullanıldığı sektörler kent içinde yer aldığı için kent bir üretim mekanına dönüşmüştür.

Denizli'de sanayi kuruluşlarının yer aldığı sanayi aksları: İzmir asfaltı sanayi aksı, Ankara asfaltı sanayi aksı, Pamukkale yolu sanayi aksı, Göveçlik-İrincök-Başkarcı yolu sanayi aksı, Kayhan-Karakurt yolu sanayi aksı, Sümer Mahallesi sanayi bölgesi, organize sanayi bölgesi ve kent merkezi sanayi alanıdır.

Sanayinin arazi bulabildiği her yerde yapılaşması hızlı gelişmenin mekana çarpık bir yansımasıdır. Bugüne kadar konut alanlarının ve sanayinin yönlenebilmesi tamamen piyasa koşulları ile işlerken, bu başıboş gelişmeleri yerel yönetim imkanları içinde önlemeye çalışsa da ruhsatsız yapılaşmalar kent yapılaşma karakterini önemli ölçüde belirlemiştir. Sanayileşme düzeyi ve sermaye birikimi kentteki

sosyal yapıyı biçimlendiren temel etkidir. Kent, sermaye baskısına dayanamamış ve kentsel mekanın özü yok olmuştur. Denizli Merkez İlçe ticari ve idari fonksiyonların toplandığı kentteki tek iş merkezi haline gelmiştir. Kentin büyümesi ile küçük sanayi siteleri kent içinde kalmıştır. Sanayi, kentin belirli bölgelerinde toplanmak yerine kentin birçok semtinde yer almıştır. Denizli’de mevcut sanayi siteleri konut alanı ile iç içe geçtiği için bu durum kentte trafik, gürültü ve çevre kirliliğine yol açmaktadır. Denizli sanayi alanları hakkında bir başka önemli nokta ise atıl duran ve ciddi miktarlarda yatırım yapılmış OSB’lerdir. Bu alanlar Denizli kent merkezindeki sanayi yatırımları için alternatif teşkil etse de tercih edilmemektedir.

Denizli Belediyesi’nin ÇEKÜL Vakfı ile ortak hazırladığı Denizli’nin Yol Haritası çalışmasına göre, kent içi sanayi alanlarının Kültür-Turizm Kullanımlarına Dönüşümü planlanmaktadır. Buna göre; kent içindeki 1 ve 2. Sanayi Bölgeleri, İzmir Yolu kenarındaki sanayi yapıları ve Ankara Yolu kenarındaki sanayi yapılarının dönüşümü söz konusudur.

### # Denizli Kent Merkezi Konut Alanları

Denizli’de Planlı Konut Alanları: Denizli’de konut alanları kent merkezinde Kaleiçi’nden başlayarak kentin büyümesine paralel kent merkezinden uzaklara doğru yerleşmiştir. Konut alanlarının yer değiştirmesi olgusu sırasında orta gelir gruplarının farklı yer seçimleri yaşanmıştır.

Alt ve orta gelir grubu üst gelir grubunun boşalttığı konutlara yerleşmiştir. Kentin üst gelir grubu ağırlıklı belirli semtlerdeki lüks konutlarda ve kentin çevresinde daha evvel daha alt gelir grubunun yaşadığı alanlarda, genelde kapalı yerleşmelerde yaşamaya başlamıştır. Bazı semtlerde mekanda elitleşme meydana gelmiştir. Aynı zamanda daha evvel konut bölgesi olan bazı semtler iş merkezlerine dönüşmüş kent merkezinde fonksiyon farklılaşması gerçekleşmiştir. Sanayi kenti olan Denizli’de mekansal farklılaşmalar da dikkat çekicidir. Yoksulların ve varsılların yaşadığı yerler çoğunlukla birbirinden ayrılmıştır. Konut alanlarının oluşumunda ve değişimde en dikkat çekici olay kentsel korumanın olmaması kentsel tarihin ve mimarinin yitirilmesidir. Kentli, kentsel mekan hakkında kentin kullanım değerinden çok değişim değeri üzerinde durmaktadır.

Kentte gecekonduların bölgeleri kentin karayolları üzerindeki semtlerinde, hisseli tapu yöntemi ile oluşmuştur. Nüfusu hızla artan ve oldukça yüksek oranda göç çeken Denizli, istihdam olarak bu gücü emebilecek durumda olsa bile, gelen göçün alım gücünün düşüklüğü, hisseli mülkiyet edinmede başrolü oynamaktadır. Ekonomik yapının doğurduğu çarpık kentleşme, mahallî çözümlerle önlenmeye çalışılmaktadır. Gecekonduların mahalleleri, kent merkezlerinde yükselen rantlar nedeniyle merkezden kaçan alt-orta ve orta sınıfın talebi ile birlikte giderek apartmanlaşarak büyümektedir. 2000’li yılların sonlarından itibaren Denizli gecekonduların bölgelerinde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır.

### # Denizli Kent Merkezinin Mekansal ve Gayrimenkul Değerleri Açısından Değerlendirmesi:

Pamukkale ve Merkezefendi toplamda Denizli ili merkezlerini oluşturmaktadır. Kent merkezi toplam il nüfusunun % 59,61 düzeyini oluşturmaktadır.

Denizli’nin Büyükşehir yapılması ile birlikte; mevcuda yeni katılan belde mahalleleri de ilave edildiğinde 67 mahalleye ulaşılmaktadır. Bu mahalleler Saraylar, Saltak, Çaybaşı, Yücebağ, Delikliçınar, Eskimüftü, Gürcan, Uçancıbaşı, Kuyupınar, Atalar, Değirmenönü, Kuşpınar, Feslikan, Mehmetçik, Çamlık, İstiklal, İncilipınar, Dükkanönü, Kınıklı, Günbattı, Akkonak, Sırakapılar, Muratdede, Merkezefendi, Karaman, Kiremitçi, Musa, Gürpınar, Altıntop, Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka, Kayhan, Topraklık, Kayalık, Hatipoğlu, Gündoğdu, Hacıkaplanlar, Pelitlibağ, Bahçelievler, Barbaros, Adalet, Bereketli, Üçler, Hallaçlar (1200 Evler), Bağbaşı, Gökpınar, Zeytinköy, Sevindik, Kirişhane, Sümer, Bakırlı, Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka, Kayhan, M.Akif Ersoy, Meska, Esentepe, Yeşilyurt, İbadı mahalleleri olup, taşınmaz değeri baz alınarak gruplandırılacak olursak aşağıdaki şekilde 10 grupta toplanabilmektedir.

\* **1. Bölge:** Denizli’nin ana merkezi konumundaki bu bölge; Saraylar, Saltak, Çaybaşı, Yücebağ, Delikliçınar, Eskimüftü, Gürcan ve Uçancıbaşı mahallelerinden oluşmaktadır. Yine bu bölgede eski sur kalıntılarıyla çevrili, tarihi Kaleiçi çarşısı bulunmaktadır. Şehrin en ana arteri konumunda olan Gazi

Mustafa Kemal Bulvarı bu bölgededir. Bulvar yedi katlı binaları barındırmakta olup işhanları, Alışveriş mağazaları, Vilayet ve Belediye binaları ile bazı resmi daireler yine bu bulvar üzerinde yer almaktadır. Mülk değerleri ticari merkezlerde çok yüksek olup konut bölgelerinde orta kıymettedir.

\* **2. Bölge:** Denizli'nin ana merkezi olan birinci bölgenin ticari bakımdan tamamlayıcısı durumunda olan bu bölgede Kuyupınar, Atalar, Değirmenönü, Kuşpınar, Feslikan, Memetcik, Çamlık, İstiklal, İncilipınar, Dükkanönü ve Kınıklı mahalleleri mevcuttur. Ana arterlerden olan İstiklal ve Lise Caddesi bu bölgede bulunmakta olup, birinci bölgedeki Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'ndaki gibi yedi katlı binalardan oluşmaktadır. Zemin katlar işyerleri ve üst katlar konut ağırlıklıdır. Çamlık mahallesi şehrin en kıymetli konut ağırlıklı mahallesi olup bu bölgede yer almaktadır. Mülk değerleri yine ticari alanlarda yüksek olup konut alanlarında orta kıymettedir. Şehre ayrı bir nitelik kazandıran Forum Çamlık AVM Bu bölgede yer almaktadır.

\* **3. Bölge:** Yenişehir, Atakent ve Servergazi (Yeşilköy) mahallelerinden oluşmaktadır. Son yıllarda yeni oluşup gelişen mahallelerdir. Özellikle Servergazi mahallesi 2. bölgedeki Çamlık mahallesine alternatif olarak gelişen ve birinci sınıf konut bölgesi olarak gelişmekte olan bir bölgedir. Bu nedenle yüksek gelir gurubuna sahip ailelerin tercih ettiği bir mahalledir. Yenişehir mahallesi yedi katlı binalardan oluşan, 1987-90 yıllarında planlı olarak inşa olunan toplu konut bölgesi olup 8000 konuttan oluşmaktadır. Genellikle memurların oturmakta olduğu bir mahalledir. Mülk değerleri Servergazide yüksek, Yenişehir ve Atakent'te orta kıymettedir.

Yenişehir'de 5 yıl kadar önce Uluslar arası standartlarda inşa edilen Teraspark AVM Mevcuttur. Bu AVM bölgeye yeni bir dinamizm kazandırmıştır.

\* **4. Bölge:** Bu bölgede Günbattı, Sırakapılar, Muratdede, Merkezefendi, Karaman, Kiremitçi, Musa, Gürpınar ve Altıntop mahalleleri bulunmaktadır. Bu mahalleler Denizli'nin eski yerleşim alanları olup orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet ettiği alanlardır. Konut ağırlıklı mahallelerdir. Sağlık merkezlerinin bulunduğu Doktorlar Caddesi ile Devlet Hastaneleri bu bölgede yer almaktadırlar. Mülk değerleri yüksek sayılabilecek bölgelerdir.

\* **5. Bölge:** Topraklık, Kayalık, Hatipoğlu, Gündoğdu, Hacıkapan ve Pelitlibağ mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Bu bölgede şehrin ana arterlerinden Halk Caddesi mevcuttur. Bu caddede daha çok inşaat malzemeleri pazarlanmaktadır. Dükkan fiyatları oldukça yüksek; konut fiyatları ise düşüktür. Ana otobüs terminali de bu bölgede yer almaktadır. Ticari alanlarda fiyatlar yüksek; konut alanlarında oldukça düşüktür. Orta gelir gurubuna sahip ailelerin ikamet ettiği bir bölgedir. Mülk değerleri orta kıymettedir.

\* **6. Bölge:** Bu bölgede Bahçelievler, Barbaros, Adalet, Bereketli, Üçler, Hallaçlar, 1200 Evler mahalleleri ve Gümüşler mahallesi mevcuttur. Bu mahalleler planlı ve yeni gelişen alanlar olup geniş yollara sahip 2-7 katlı binalardan oluşan bölgede daha çok kooperatif inşaatları bulunmaktadır. Orta ve üst gelir düzeyine sahip ailelerin bulunduğu mahallelerdir. Adliye Sarayı ve Servergazi Devlet Hastanesi bu bölgede yer almaktadır. Mülk değerleri orta değerlerdedir.

\* **7. Bölge:** Denizli Büyükşehir olduktan sonra kendisine bağlanan, Bağbaşı beldesi ile Gökpınar beldesi bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Denizli – Antalya - Muğla yolunun içinden geçtiği bu bölge orta gelir düzeyine sahip ailelerin oturduğu bölgedir. Mülk fiyatları orta kıymettedir. Konut bölgesidir.

\* **8. Bölge:** Sevindik, Kirişhane, Sümer ve Bakırlı mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Eski yerleşim alanlarındandır. Sümerpark Projesi, TCDDY Tren Garı ve Küçük Sanayi Siteleri bu alanda yer almaktadırlar. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altında bulunduğu mahallelerdir.

\* **9. Bölge:** Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Karşıyaka mahalleleri ve Kayhan beldesinden oluşmaktadır. Kayhan beldesi, Denizli'nin Büyükşehir oluşundan sonra Denizli merkez ilçesine bağlanan beldelerdendir. Diğer mahalleler ise 1970-1980'li yıllarda gecekondularıyla oluşan ve sonra ıslah edilmeye çalışılan alanlardır. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin ikamet ettiği bölgedir. Mülk değerleri düşük seviyededir.

\* **10. Bölge:** Mehmet Akif Ersoy, Meska, Esentepe, Yeşilyurt ve İlbadı mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. İlbadı ve Yeşilyurt eski mahallelerdir. Meska oldukça alt gelir gurubunun

bulunduğu toplu konut bölgesinin adıdır. Mehmet Akif Ersoy ve Esentepe mahalleleri yarı planlı, alt gelir gurubunun bulunduğu yerleşim bölgeleridir. Mülk fiyatlarının düşük olduğu mahallelerdir.

\* **11.Bölge:** Tanımlanan bölgeler haricinde kalan kırsal karakter gösteren bölgelerdir.

#### # Değerlendirme

Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altı grupta yer aldığı bir bölgedir. Sümerpark Projesi bu bölgede sinerji yaratarak, bölgenin tümü ile değişmesinin anahtarı olmuştur.



Şekil-12: Denizli İli Değer Bölgeleri



## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

#### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın

alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

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

Taşınmazın çatı katının kira değerinin tespiti için "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

##### **# Satılık Arsa Emsaller**

##### **\* Emsal-1: Danış Gayrimenkul: 0 530 463 00 64**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Hasan Gönüllü Bulvarı üzerinde bulunan 1180 m2 alanlı boş arsa aylık 4.000-TL bedelle kiralıktır. (3.39-TL/m2)

##### **\* Emsal-2: Bizim Yapı Emlak: 0 533 712 48 06**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Ali Malim Bulvarı üzerinde bulunan 1530 m2 alanlı boş arsa aylık 4.500-TL bedelle kiralıktır. (2.94-TL/m2)

##### **\* Emsal-3: Ali Utma Gayrimenkul: 0 532 495 35 92**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Hasan Gönüllü Bulvarı üzerinde bulunan 307 m2 alanlı boş arsa aylık 1.500-TL bedelle kiralıktır. (4.89-TL/m2)

##### **\* Emsal-4: Kenez Gayrimenkul: 0 532 503 55 20**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Menderes Bulvarı üzerinde bulunan 3900 m2 alanlı boş arsa aylık 20.000-TL bedelle kiralıktır. (5.13-TL/m2)

##### **\* Emsal-5: İlgilisi: 0 543 736 81 59**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Akhan Sanayi bölgesinde bulunan 4000 m2 alanlı boş arsa aylık 10.000-TL bedelle kiralıktır. (2.50-TL/m2)

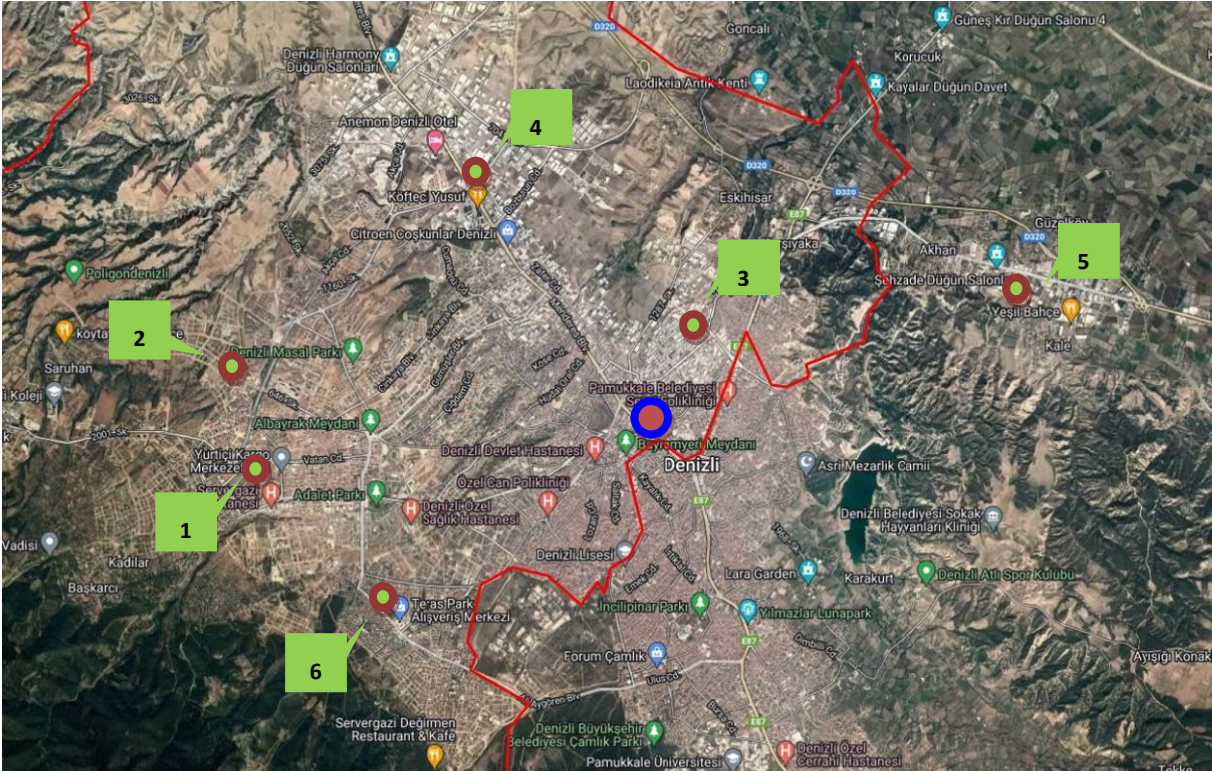
##### **\* Emsal-6: Loft Gayrimenkul: 0 532 255 76 66**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan, Koşuyolu Bulvarında bulunan 2578 m2 alanlı boş arsa aylık 12.000-TL bedelle kiralıktır. (4.65-TL/m2)

**\* Beyan: Bazı GSM operatörleri ile yapılan görüşmeler**

Bahse konu taşınmaz gibi çatı katı anten/baz istasyonu kiralamaları hakkında GSM operatörleri yetkililerinden görüşler alınmış; buna göre Denizli İli, Bozkurt İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 100 m2 alanlı çatı katının yıllık 1.268.-TL (1,06.-TL/m2/Ay) bedelle kiralık olduğu, Buldan İlçesi Bostanyeri Mahallesinde bulunan 100 m2 alanlı çatı katının yıllık 1.089.-TL (0,91.-TL/m2/Ay) bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Yukarıda listelenmiş emsaller ve beyanlar, taşınmazla aynı bölge içerisinde yer almakta, hâlihazırda kiralık olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Kent merkezinde yer alması nedeniyle altyapı olanaklarının yüksek olması ve bu nedenle GES kurulumunda, şebeke bağlantısı v.b. altyapı gereksinimlerinin kolay, enerji kaybının düşük olması.
- Sanayi alanlarına yakın ve kent merkezinde konumlu olması nedeniyle, enerji satışında müşteri portföyünün geniş olması.
- Nitelikli bir proje kapsamında yer alan Sümerpark AVM üzerine kurulacak olması.

#### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Tesisin kurulacağı ve kiralanacak olan çatı alanlarına ulaşımın kısıtlı olması.
- Çatı üzerinde, halihazırda branda halatları, klima sistemleri v.b. yük oluşturan imalatlar bulunduğundan, alan kullanımının kısıtlı ve uygulama maliyetinin yüksek olması.
- Şehir merkezinde yer alması nedeniyle, toz ve kirlenmenin yüksek olması, bu nedenle bakım ve temizlik giderinin ortalamasının üzerinde olacak olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle A Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut kullanım amacı dikkate alındığında mevcut haliyle AVM olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

##### 7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu, halihazırda pazarda kirada olan arsa/arazi nitelikli gayrimenkuller ile GSM operatörü yetkililerinden alınan beyanlar incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, konumu, yapı özellikleri, kullanıcı portföyü vb) analiz edilerek m2 birim kira değeri tespit edilmiştir.



**KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)**

BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	Beyan-1	Beyan-2	
AYLIK KİRASI		4.000 ₺	4.500 ₺	1.500 ₺	20.000 ₺	10.000 ₺	12.000 ₺	106 ₺	91 ₺	
ZAMAN DÜZELTMESİ		<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	<i>Benzer</i>	
ALAN (m2)		1180	1530	307	3900	4000	2578	100	100	
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m2/ay)		3,39	2,94	4,89	5,13	2,50	4,65	1,06	0,91	
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	13.844,73	<i>Küçük</i>	<i>Küçük</i>	<i>Çok Küçük</i>	<i>Orta Küçük</i>	<i>Orta Küçük</i>	<i>Küçük</i>	<i>Çok Küçük</i>	<i>Çok Küçük</i>	
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-5%	-5%	-10%	-15%	-15%	
KONUM		<i>İyi</i>	<i>İyi</i>	<i>İyi</i>	<i>Çok iyi</i>	<i>İyi</i>	<i>Çok İyi</i>	<i>Orta Kötü</i>	<i>Kötü</i>	
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-25%	-15%	-20%	45%	60%	
ULAŞIM KOLAYLIĞI		-20%	-20%	-25%	-25%	-20%	-25%	0%	0%	
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-15%	-5%	-15%	0%	0%	
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-55%	-65%	-70%	-45%	-70%	30%	45%	
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)</b>		<b>1,44</b>	<b>1,53</b>	<b>1,32</b>	<b>1,71</b>	<b>1,54</b>	<b>1,38</b>	<b>1,40</b>	<b>1,37</b>	<b>1,32</b>

Çatı alanının kira değeri : 13844,73 m<sup>2</sup> x 1,44 -TL/m<sup>2</sup> = ~ **20.000.-TL**

Çatı alanının yıllık kira değeri 20.000-TL x 12 = **240.000-TL**

#### **7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Değerleme konusu 13.844,73 m2 alanlı çatı katı kullanım alanının kira değeri hesaplanırken Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

#### **7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan AVM binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

28.03.2013 Tarih 28660 Numaralı Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmektedir. \* Her ne kadar proje bünyesindeki A blok Alışveriş Merkezi için yapı kullanım izin belgesi alınmış olsa da henüz inşa edilmemiş C Blok nedeniyle kat mülkiyetine geçilememesinden dolayı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmaktadır.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor A Blok çatı katının kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmış olmakla birlikte; A Blok Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde halihazırda "Proje" olarak bulunmaktadır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hâlihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle 13.844,73 m2 alanlı çatı katının aylık kira değeri için 20.000-TL/Ay (YirmibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

13.844,73 m2 Alanlı Çatı Katı	TL/AY	USD
Aylık Kira Değeri (KDV Hariç)	20.000-TL/Ay	1.354-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil aylık kira değeri 23.600,-TL'dir.

\* 11.04.2022 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 14,7059.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 14,7648.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin işlemlere yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Muzaffer ULUSCU**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 409550

**Serdar ETİK**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402403

**Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400488

## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

#### TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-3-2022-09:15



Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsele:	6226/1
Taşınmaz Kimlik No:	98862573	AT Yüzölçümü(m2):	47709.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜMER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM +3.BODRUM/1
Cilt/Sayfa No:	43/4242	Arsa Payı/Payda:	35736/47709
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 BLOKLU NATAMAM BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 19/02/2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Merkezefendi - 27-02-2018 10.03 - 4736	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/02/2018( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Merkezefendi - 27-02-2018 10.03 - 4736	-

1 / 3

Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. ( Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Merkezefendi - 26-01-2015 16.45 - 2035	-
-------	---	--	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
417282812	(SN:5996684) PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 27-02-2018 4736	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	21.001.560 YTL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR.	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN 417282812	(SN:7047278) TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:5630017561	Merkezefendi - 05-09-2008 00.00 - 17485	
Serh	KİRA ŞERHİNİN SÜRESİNİN KISALTILMASI.05/09/2008 TARİH VE 17485 YEVMİYE NUMARALI KİRA ŞERHİ TADİL EDİLMİŞTİR.	417282812	(SN:7047278) TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:5630017561	Merkezefendi - 01-11-2010 00.00 - 20844	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HPwc\_VB8xxV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

### CBS GÖRÜNTÜSÜ







## İMAR DURUMU

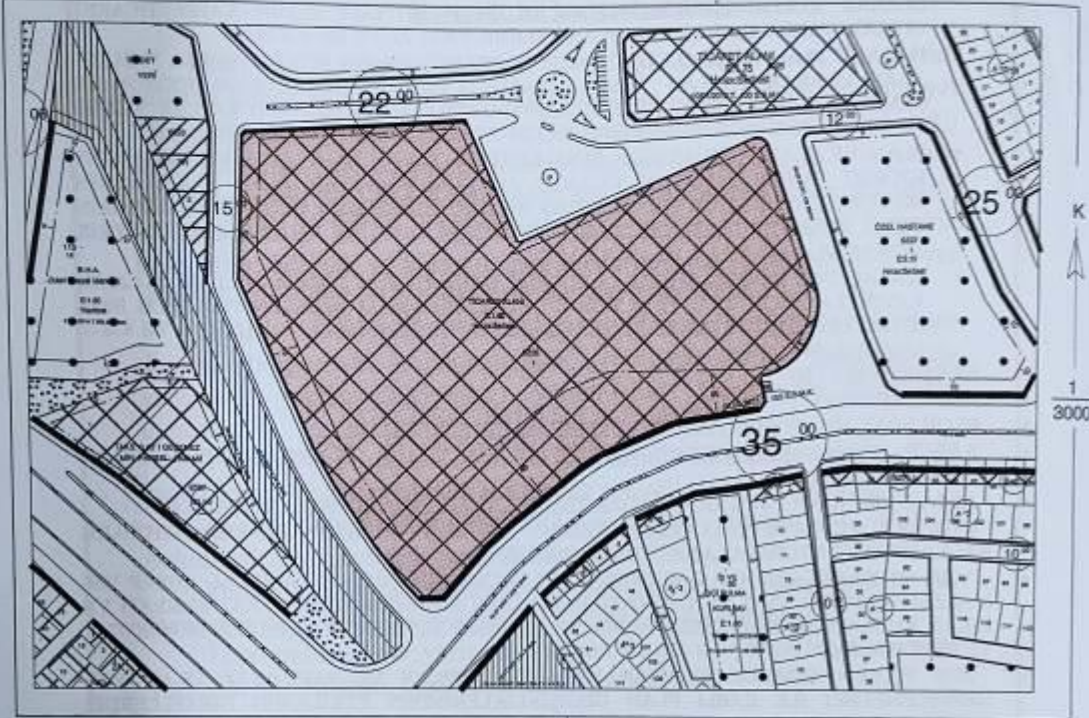


T.C.  
MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Tarih : 20.12.2016  
Sayı : 676  
Makbuz No : 2939

TALEP EDEN

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İL / İLÇESİ	DENİZLİ / MERKEZEFENDİ			İnşaat Nizamı	TİCARET ALANI	
Mah. / Mevki	SÜMER			Kat Adedi	HMAX: SERBEST	
Tapu Sahibi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HISS.			Bina Yüksekliği (m)	HMAX: SERBEST	
KADASTRO	Pafta	Ada	Parsel	M <sup>2</sup>	TAKS-KAKS-EMSAL	- - 1.60
	M22A22B2D	6226	1	47709.00	Bina Derinliği (m) Ön Bahçe Mes. (m)	İMAR YÖN. 28. MADDE 40.00 MT.-25.00 MT.-15.00 MT.-10.00 MT. 5.00 MT. - KROKİ
İmar Planı				Komşu Mesafeler (m)	----	
Ada Parselasyon No				Arka Bah. Mesafesi (m)	----	

\*AYDIN KÜLTÜR VAR. KOR. KUR. GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT VERİLMEZ.  
Not: \*PLAN LEJANDI ARKA SAYFADADIR.

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	
 Mert CAN Harita Teknikeri	 Celal BALCI Harita Teknikeri	

Tarih : 21.12.2016

- Not : 1- Yukarıdaki İmar Durumu yürürlükteki mevzuata uygun olarak düzenlenmiştir. İleride İmar Durumu bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu İmar Durumu 1 (Bir) yıl geçerlidir.  
2- Jeolojik Etüd ve Zemin Etüd Raporu alınmadan ruhsat verilemez.  
3- T.E.K. Yönetmeliğine uyulacaktır. (E.N.H. bulunan parsellerde ilgili kurumun görüşü alınmadan ruhsat verilemez.)  
4- Silt karan bulunan parsellerde kumul görüşü alınmadan ruhsat verilemez.  
• EK1 : Genel Jeolojik Rapor







Yapı Denetimi				
Mimari	96. Adı Soyadı	97. TC kimlik no	98. Ölçütür (E/1) belge no	99. Adres
Statik	FENNİ MESULÜN			
Elektrik				
Mekanik Tesisat				

**Yapı Denetim Kuruluşu**

101. Kuruluşun Adı ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM LTD	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no TUNCAY BİYİKOĞLU	103. Şirket kimlik no 2190126975	104. İşin adresi SANCAR PAHA AYKUTLAR ÇARŞISI MANAVGATI ANTALYA
---	--	-------------------------------------	---

**Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler**

107. Gelirin Mahiyeti	108. Mükabuz Tarihi	109. Mükabuz No	110. Tutarı (YTL)
1. Yol-kanal harc	07.09.2007	24/334	402000.00
2. Bina inşaatı harc	07.09.2007	216638	1477101.67
3. Çöpçukuru bedeli			
4. Cezası			
5. Diğerleri			
6. TOPLAM			

**Toprak Bilgileri**

111. Değerli Alan (m <sup>2</sup> )	112. Alan (m <sup>2</sup> )
	402000
113. Kurum (Maden İşletme Bakanlığı)	
114. Kurumun Adı (Maden İşletme Bakanlığı)	

**3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumlulukları açısından yapılan ruhsat eklî sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE TSE BELGELİ KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olarak kabul edilir. Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerle olup, yeniden Ruhsat alınmalıdır.**

115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BONYAMIN AĞAR ELK MÜH 28942461130 10.09.2007	116. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih HÜSEYİN BAŞARAN MİMAR	117. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih NİHAZİ DAYANIR İNŞAAT VE İZLEME MÜDÜRÜ	118. Durum
--	---	---	------------

**Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler**

119. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İmza
--	--	--	-----------

**Vizeler**

123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin aplikasyon					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kal					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Çöplük					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik/İletişim tesisatı					

**129. Diğer Hususlar**

1. İçkapılar için verilmiştir (toplam: 1 içkapı)

YIBF NO:258932







Yapı Denetimi					
01 Adres	02 Adres	03 Adres	04 Adres	05 Adres	
FENNİ MESTULÜN					
<b>Yapı Denetim Kuruluşu</b>					
06 Kuruluşun Adı	07 Yeterlilik ad sayacı, TC kimlik no	08 Yeterlilik no	09 Adres	10 Adres	
NCI YAPI DENETİM	ADEM YOKUŞ 1702026893		CAYDAZI MAH 1881 SOK N:17		
<b>Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişler</b>					
11 Gelişin Mülkiyeti	105 Mülkiyet Tarihi	106 Mülkiyet No	110 Tutarı (EYTL)		
Yol-Araç Parca	...				
Bina inşaat Parca	...				
Düzensiz Döşeme	...				
Diğer					
Şişme					
DİPLAMA		0			
<b>Toprak Bilgileri</b>					
111 Dalga (Şişme no)		112 Kısım No (EYTL)			
113 Kısım (İnşaat) No (EYTL)		114 Kısım (İnşaat) No (EYTL)			
<p>34 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müstahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulünün veya yapıdan önceki ikili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler açısından yapılan işlemlerin taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSC BELİRLİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer hükümlere riayet başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi tarihli inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kararın bu res'i içinde Ruhsat yenilenir, Akad takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
115 Ruhsatın Verildiği Tarih	116 Ruhsatın Verildiği Yer	117 Önemliyerden adı sayacı, ölçek, ölçek no, adresi, TC kimlik no, imza, mühür	118 Ruhsatın Verildiği Tarih	119 Ruhsatın Verildiği Yer	
		MEHMET KEKİÇ İNAR VE ŞİHİRLİK MÜHÜR 38861144108	KADİR ÖNLER GÜZİN MÜHÜR 21400713262		
<b>İnşaatında İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler</b>					
120 Adı Sayacı, Ölçüm, TC Kimlik No, İmza, Mühür	121 Adı Sayacı, Ölçüm, TC Kimlik No, İmza, Mühür	122 Adı Sayacı, Ölçüm, TC Kimlik No, İmza, Mühür	123 Adı Sayacı, Ölçüm, TC Kimlik No, İmza, Mühür	124 Adı Sayacı, Ölçüm, TC Kimlik No, İmza, Mühür	
<b>Vizeler</b>					
İzine ad	124 Kontrol tarihi	125 Fenni Mes'ulünün adı sayacı, ölçek, imza	126 Teknik elemanın adı sayacı, ölçek	127 Kontrol edenin adı sayacı, ölçek	128 Öneri yapılıp yapılmadığı
...	30.07.2010	...	X169-X20 Y-12, Y15 ml. No: 2179661	...	...
...	07/04/2010	...	(B2, B3, B4, B5) Subalman Mala: 4046190	...	...
<b>Diğer Hususlar</b>					
<p>10, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 11, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 12, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 13, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 14, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 16, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 17, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 18, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 19, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 2, 20, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 21, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 22, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 23, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 24, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 6, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 7, 8, 9, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 249 İÇKAP)</p> <p>07 TARİH: 84843-21-05-2009 TARİH: 87419-21-10-2009 TARİH: 88605-NOLU YAPI RUHSATLARINA EK YAPI MÜTEAHHİTLİĞİ VE YAPI DENETİM ŞİRKETİ DEĞİŞİKLİĞİ İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.</p>					





2

**YAPI RUHSATI**

1. Mülkiyet türü 11) Mülkiyet türü 12) Ortak mülkiyet türü 13) Ortak mülkiyet türü 14) Ortak mülkiyet türü 15) Ortak mülkiyet türü	2. Mülkiyet türü 16) Mülkiyet türü 17) Ortak mülkiyet türü 18) Ortak mülkiyet türü 19) Ortak mülkiyet türü 20) Ortak mülkiyet türü	3. Mülkiyet türü 21) Ortak mülkiyet türü 22) Ortak mülkiyet türü 23) Ortak mülkiyet türü 24) Ortak mülkiyet türü 25) Ortak mülkiyet türü	4. Mülkiyet türü 26) Ortak mülkiyet türü 27) Ortak mülkiyet türü 28) Ortak mülkiyet türü 29) Ortak mülkiyet türü 30) Ortak mülkiyet türü	5. Mülkiyet türü 31) Ortak mülkiyet türü 32) Ortak mülkiyet türü 33) Ortak mülkiyet türü 34) Ortak mülkiyet türü 35) Ortak mülkiyet türü	6. Mülkiyet türü 36) Ortak mülkiyet türü 37) Ortak mülkiyet türü 38) Ortak mülkiyet türü 39) Ortak mülkiyet türü 40) Ortak mülkiyet türü
---	---	---	---	---	---

**Sahibinin** / **Yapı Mütahhedinin** / **Santiye Şefinin**

**ÖZETLENEN KISIMLA İLGİLİ ÖZELLİKLER**

1) 1230(1) Ayarlı mükademi	2) 10700	3) 10700	4) 10700	5) 10700	6) 10700	7) 10700	8) 10700	9) 10700	10) 10700	11) 10700	12) 10700	13) 10700	14) 10700	15) 10700	16) 10700	17) 10700	18) 10700	19) 10700	20) 10700
----------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

**Teknik Özellikleri**

1) 10700	2) 10700	3) 10700	4) 10700	5) 10700	6) 10700	7) 10700	8) 10700	9) 10700	10) 10700	11) 10700	12) 10700	13) 10700	14) 10700	15) 10700	16) 10700	17) 10700	18) 10700	19) 10700	20) 10700
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

**Projeleri**

1) 10700	2) 10700	3) 10700	4) 10700	5) 10700	6) 10700	7) 10700	8) 10700	9) 10700	10) 10700	11) 10700	12) 10700	13) 10700	14) 10700	15) 10700	16) 10700	17) 10700	18) 10700	19) 10700	20) 10700
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



Yapı Denetimi		90 Adı-Soyadı	91 TC Kimlik No	92 Göz ve Değerlendirme No	93 Adres
Adı-Soyadı					
Sıra No					
Etiler					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı	102 Yürürlükte olduğu TC Kimlik No	103 Vergi Levhası No	104 Adres	105 Adres	
ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM	MUSTAFA SALONKÇU 29126002072	615		ÇAYBAŞI MAH 1621 SOK N:43	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
107 Göstergenin Mahiyeti	108 Mahiyet Tarihi	109 Mahiyet No	110 Tesisler (TL)	111 Dolgu Miktarı (m <sup>3</sup> )	112 Kazın Miktarı (m <sup>3</sup> )
1.Yol-kanal-bağcı					
2.Bina İnşaatı harcı	21.10.2009	RH40148	12,5		
3.Olup olmadığı					
4.Ceza					
5.Digenele					
6.TOPLAM					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müdüllerinin, fenni mes'ulünün ve/yapı denetim yetkilisi yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işgiller arasında yapıda ruhsatın açılmasından itibaren geçerli olmak üzere YAPILAN İNŞAATIN İZİN BELGESİNE EKLENMESİ VE YAPILAN İNŞAATIN İZİN BELGESİNİN KULLANILMASI VE İmar Kanununda yer alan diğer hükümlerle uyumlu olarak gerçekleştirilmelidir. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunla belirlenen süreler içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
110 Düzenleyen teknik sorumlunun adı, soyadı, imzası, TC Kimlik No, Mesnehi, Tarhi	116 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası, TC Kimlik No, Mesnehi, Tarhi	117 Çaybaşı Mah. 1621 Sok. No: 43, Kat: 1, Daire: 7/27			
BENİMEZ AKAR EKL MÜHÜR 29042481130 21.10.2009	KACIR ÖMÜR DÜZEN MİMAR 21460713262 28/11/2009	MEHMET KESKİN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 3488144106			
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler		118 Adı-Soyadı, İmzası, TC Kimlik No, Mesnehi, Tarhi		119 İmza	
Vizeler					
122 Vize Adı	124 Kontrol Tarihi	125 Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	126 Teknik sorumlunun adı, soyadı, imzası	127 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	128 Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin inşaatı					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Sübastan					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fofoşkaplı					
11. Mekânik tesisat					
12. Elektrik tesisatı					
129. Diğer Hususlar					
10, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 11, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 12, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 13, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 14, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 16, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 17, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 18, 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, 21, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 22, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 23, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40-TRAFİK, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 6, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 8, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 9, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 İÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR (TOPLAM 248 İÇKAPI)					
10.08.2009 TARİHİ BAŞLANGIÇ VE 21.03.2009 TARİHİ BİTİM TARİHİ NOLU YAPILAN İZİN BELGESİNE EK TADİLAT PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA DÜZENLENMİŞTİR ALANLARI EKLI LİSTESİDİR.					
M.F. 2356/22					





4

**YAPI RUHSATI**

978104

<b>1. Sahibi</b> İsmi: BİRİK Yayı: ... Adres: ...	<b>2. İnşaatçı</b> İsmi: ... Yayı: ... Adres: ...	<b>3. Yayı</b> Yayı No: ... Yayı Adı: ...	<b>4. Durum</b> 1. İnşaat 2. Tamamlanmış 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ...
<b>5. Yapı Mütahhidi</b> İsmi: ... Yayı: ... Adres: ...		<b>6. Şantiye Şefinin</b> İsmi: ... Yayı: ... Adres: ...	
<b>7. İnşaatın</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...		<b>8. Yayı</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	
<b>9. Yapı ile İlgili Özellikler</b>			
<b>9.1. Genel Özellikler</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...		<b>9.2. Yapı Özellikleri</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	
<b>10. Yapı ile İlgili Diğer Özellikler</b>			
<b>10.1. Genel Özellikler</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...		<b>10.2. Yapı Özellikleri</b> 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...	
<b>11. Proje</b>			
<b>11.1. Proje</b>	<b>11.2. Proje</b>	<b>11.3. Proje</b>	<b>11.4. Proje</b>
11.1.1. Proje	11.1.2. Proje	11.1.3. Proje	11.1.4. Proje
11.1.5. Proje	11.1.6. Proje	11.1.7. Proje	11.1.8. Proje
11.1.9. Proje	11.1.10. Proje	11.1.11. Proje	11.1.12. Proje
11.1.13. Proje	11.1.14. Proje	11.1.15. Proje	11.1.16. Proje
11.1.17. Proje	11.1.18. Proje	11.1.19. Proje	11.1.20. Proje
11.1.21. Proje	11.1.22. Proje	11.1.23. Proje	11.1.24. Proje
11.1.25. Proje	11.1.26. Proje	11.1.27. Proje	11.1.28. Proje
11.1.29. Proje	11.1.30. Proje	11.1.31. Proje	11.1.32. Proje
11.1.33. Proje	11.1.34. Proje	11.1.35. Proje	11.1.36. Proje
11.1.37. Proje	11.1.38. Proje	11.1.39. Proje	11.1.40. Proje
11.1.41. Proje	11.1.42. Proje	11.1.43. Proje	11.1.44. Proje
11.1.45. Proje	11.1.46. Proje	11.1.47. Proje	11.1.48. Proje
11.1.49. Proje	11.1.50. Proje	11.1.51. Proje	11.1.52. Proje
11.1.53. Proje	11.1.54. Proje	11.1.55. Proje	11.1.56. Proje
11.1.57. Proje	11.1.58. Proje	11.1.59. Proje	11.1.60. Proje
11.1.61. Proje	11.1.62. Proje	11.1.63. Proje	11.1.64. Proje
11.1.65. Proje	11.1.66. Proje	11.1.67. Proje	11.1.68. Proje
11.1.69. Proje	11.1.70. Proje	11.1.71. Proje	11.1.72. Proje
11.1.73. Proje	11.1.74. Proje	11.1.75. Proje	11.1.76. Proje
11.1.77. Proje	11.1.78. Proje	11.1.79. Proje	11.1.80. Proje
11.1.81. Proje	11.1.82. Proje	11.1.83. Proje	11.1.84. Proje
11.1.85. Proje	11.1.86. Proje	11.1.87. Proje	11.1.88. Proje
11.1.89. Proje	11.1.90. Proje	11.1.91. Proje	11.1.92. Proje
11.1.93. Proje	11.1.94. Proje	11.1.95. Proje	11.1.96. Proje
11.1.97. Proje	11.1.98. Proje	11.1.99. Proje	11.1.100. Proje



Yapı Denetimi					
Adı	M. Adı Soyadı	17 No.lu Sokak No	90.000 m2 Alanın İçinde	55 No.lu Sokak	100 No.lu Sokak
<b>FENLİ MES'ULÜN</b>					
Yapı Denetim Kuruluşu					
107 Kuruluş Adı İNÇİ YAPI DENETİM		108 Mahalle adı, sokak, TC kimlik no ADDM YERLÜD 111E250000		109 Dağıtım No 100	
110 Adres CAYIRCI MAH 1981 SOK NO 10		111 Proje No 101.090000.04.00.00 Fax: 0258 265 86 49 Pamukkale / Denizli İNÇİ YAPI DENETİM A.Ş.			
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
107 Gösterge Mahiyet	108 Mahal. Tarih	109 Mahal. No	110 Toleranç (%)	111 Toprak Alanı (m <sup>2</sup> )	112 Toprak Alanı (m <sup>2</sup> )
1 Yol alanı (m <sup>2</sup> )	25.11.2013	80601	5682,87		
2 İmar inşaatı (m <sup>2</sup> )					
3 Çöpçukuru (m <sup>2</sup> )					
4 Çatı					
5 Diğerleri					
<b>6 TOPLAM</b>				<b>1882,87</b>	
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlenerek tamamlandı olup, yapı sahibinin, mülk sahibinin, şehirciye yetkili, proje müfettişinin, fenli mes'ulünün veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan inşaatlar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler açısından yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütlerine ilişkin sorumluluklarıdır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında TEŞE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğerler içinde inşaatla bağlantılı, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmiş tarih itibarıyla MİNY tarihli olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat alınmaz. İlgili Ruhsat yenileri. Akal takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
113 Çalıştırılan teknik sorumluların adı, soyadı, imzası, sicil no, mesleki sınıfı SUNAYAN ADAR T.C.K. No: 20640481130 25.11.2013		114 Kontrol edenler adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, mesleki sınıfı KADİR ÖZLER GÜZİN M.M.M. No: 2148111320		115 Çalıştırılan teknik sorumluların adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, mesleki sınıfı MÜHÜR KESKİN M.M.M. No: 20640481130	
<b>İnşaatın Tamamlanma Tarihinde İlgili Mahallede Kontrol Eden Teknik Görevliler</b>					
116 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, mesleki sınıfı		117 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, mesleki sınıfı		118 İşletme Sicil No	
<b>Vizeler</b>					
123 Vize adı	124 Kontrol tarihi	125 Fenli Mes'ulünün adı, soyadı, vizesi	126 Teknik sorumluların adı, soyadı, imzası	127 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	128 Çalıştırılan adı, soyadı, vizesi
1. Toprak					
2. Zemin ara katlar					
3. Tavan					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kök					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kararlılık/Fotoğrafik					
11. Mevcut tesisat					
12. Enerji/Çevre/İklim					
<b>129. Diğer Hususlar</b>					
<p>1, 10, 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.</p>					







Yapı Denetimini					
191 Adres	192 Adres	193 Adres	194 Adres	195 Adres	196 Adres
<b>FENNİ MESTULÜN</b>					
Yapı Denetim Kuruluşu					
197 Kuruluşun Adı FENNİ MESTULÜN		198 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No ADEM YILDIZ 11782930000		199 Adres GAYDAR MAH 1891 SKK N:70	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişmeler					
107 Gelişim Tarihi	108 Makbuz Tarihi	109 Makbuz No	110 Tutar(TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yönetim Harcı	14.07.2011	2201881	14,87	111 Uçak Mikropi	112 Alan Mikropi
2. İmar İnceleme Harcı				113 Substansiyon Harcı Mikropi	
3. Çukulek Bedeli				114 Substansiyon Harcı Mikropi	
4. Çama					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			14,87		
3184 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlevsel sınıflandırma yapılarak, yapı sahibinin, müteahhidinin, çarşıya sefirin, proje müdifferinin, herse malikinin veya yapı denetim kuruluşunun yetkili kişi tarafından istenilen alınarak YAPİ RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan işlevsel, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve diğer şartlarda yapıdan ruhsat eki süzgeçler açısından taahhütlerini izlemektedir. Yapı Ruhsatı alırken yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPİ MALZEMELERİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer şartlarda inşaatı başlatılabilir, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar için, her ne kadar bitirilmiş ruhsat süzgeç içinde ruhsat yenileri. Akol takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden ruhsat alınacaktır.					
115 İnşaatın başlatılması için gerekli olan, TC Kimlik No, İmza, tarih		116 İnşaatın bitirilmesi için gerekli olan, TC Kimlik No, İmza, tarih		117 Çukulek bedeli	
GÖRÜM ÖZETİ 342, M.Ş. 2333455740		HENEYRA BAYRAL M.Ş. 3126397440		118 Çukulek bedeli 1340570	
Bağlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119 Adres, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, tarih		120 Adres, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, tarih		121 Adres, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, tarih	
Vizörlor					
122 Vizör Adı	123 Kontrol Tarihi	124 Farklı Mikropi Adı, Soyadı, İmza	125 Teknisyenerin Adı, Soyadı, İmza	126 Kontrol eden Adı, Soyadı, İmza	127 Çukulek bedeli Adı, Soyadı, İmza
1. Toprak					
2. Zemin açıklığı					
3. Temel					
4. Beton					
5. Süzgeçler					
6. Har					
7. Çatı					
8. Su yalıtım					
9. Har yalıtım					
10. Karotizasyon/Çukulek					
11. ANAAR İnceleme					
12. Enerji/Isıtma/Soğutma					
129. Diğer Hususlar					
ÇAL CADDESİ, 1. DİŞ KAPLI NUMARALI BİNANIN 1, 10, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107-DOLU, 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, 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.					
TOPLAM: 248 İÇ KAPU					
4708 SAYILI YASA DEREGİNDE PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA 10.09.2007 TARİHLİ YAPİ RUHSATI VE 26.11.2010 TARİH VE 919/13 NOLU TAĞİLAT RÜHSATLARINA EK OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME DÖNÜŞTÜRÜLMESİ TADİLATI OLARAK DÜZENLENİP					
1189/10284477					







Yapı Denetimi				
101 Adres	102 T.C. Kimlik No	103 T.C. Kimlik No	104 Adres	105 İmza
<b>FENNİ MESULÜN</b>				
Yapı Denetim Kuruluşu				
107 Kuruluşun Adı İNCE YAPI DENETİM	108 Kuruluşun Adresi, T.C. Kimlik No ACIEM YÖKÜLÜĞÜ 11702330080	109 Kuruluşun Adresi 110 Kuruluşun Adresinin Durum Bilgisi 080	111 Adres CAYIRI MAH 1891 SOK N 70	112 İmza 
Mimari Proje Müellifi				
113 Adres MURAT ATILGAN	114 T.C. Kimlik No 18497300738	115 Durum Bilgisi 2011.P. 00138	116 Adres YÜCEBAĞ MAH 034 SOK SAĞIQT İŞMER N 14/1	117 İmza 
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının				
118 Harcın No 2018/04.18		119 Harcın Tarihi 01.02.2011		120 Harcın Miktarı 1817140
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler				
121 Ödenenlerin Sıra No	122 Ödenen	123 Tarih	124 Miktarı	125 Ödenen Adı
1.	ÇEVRE VERGİ DARESİ	02.12.2018	055	PERA GAY.YAT.ORT.A.Ş.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
126. Diğer Hususlar				
CAL CADDESİ, 1 DİŞ KAPI NUMARALI BİNANIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPI) SSK NO:1086190250112 ALIŞVERİŞ MERKEZİ (107794,06 M2) İÇİN DÜZENLENDİ.				
Yapı sahibinin ...19.07.2011... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgili olarak yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağmaz bölümler de dahil yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmaya hazır ve sağlık bakımından sorunca görülmüştür tespit edilmiş, işlemlerinde imzalanılabilmek üzere, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluların, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.				
Bina Mahallini Teftiş Eden Teknik Görevliler				
127. Adres, İmza, T.C. Kimlik No, İmza Tarihi SAHAP YÖKSEL İNSAAT TEKNİSYENİ 2807156036	128. Adres, İmza, T.C. Kimlik No, İmza Tarihi DERYA APDEMİR JELOFİZ MÜHÜRÜNÜ 1888877056	129. Adres, İmza, T.C. Kimlik No, İmza Tarihi MEHMET HESKİN İNAN VE SEHİRCİLİK MÜD. 08801144180	130. Önceki tarih 13.7.2013	





**MİMARİ PROJE**

202-9-13  
atilganinsoot  
MİMARLIK EMLAK  
SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

**YÜCEBAĞ MAH. 834 SOK. NO:8  
SAADET İŞ MERKEZİ KAT:3 DENİZLİ**  
+90 (258) 241 16 15 (pbx)  
+90 (541) ATILGAN (pbx)  
eposta@atilganinsaast.net

**ATILGAN İNŞAAT MİMARLIK EMLAK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**  
**www.atilganinsaast.net**

**AR SAN IN**

İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.
DENİZLİ	MERKEZ	DENİZLİ	SÜMER	M22A 22B 2D	6226	1	16.06.2008

**YAPININ**

SAHİBİ	KUL. AMACI	ARSA AL.	TOP. İNŞ. A.	KAT. AD.	YAP. TÜRÜ	YAP. S.
PERA GYO A.Ş.	A.V.M.	47.709,00	107.794,06 m2	3B+2B+1B+Z	B.A.K.+ ÇELİK	5A

**MİMARİ PROJE MÜELLİFİ**

ADI SOYADI	MURAT ATILGAN	İMZA
ÜNVANI	MİMAR	 murat.atilgan-mimar oda sicil no: 24991 mailto:murat@atilganinsoot.com +90 (552) 550 70 10
ODA SİCİL NO	24991	
BÜRO TESCİL NO	20.136	
ADRES	ALTINTOP MAH. 834 SOK. SAADET İŞ MERKEZİ NO:8 KAT:3 DENİZLİ	

**TADİLAT PROJESİ:**  
180 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPININ  
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM ALIŞVERİŞ MERKEZİNE DÖNÜŞMESİ

208 DT A 001336

YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI
 Mehmet DENİZ İnceleme ve Denetim Ltd. Şti. Cemal Mah. 1581 Denizli 20090066 İNCELENDİ 13.10.2010	13.10.2010 tarihindeki tadilat projesine istenenler tek bağımsız bölüme dönüşmesi tadilatı olarak yapılmıştır 13.10.2010 Es... Öz... Makbuz No: 208 DT A 001336



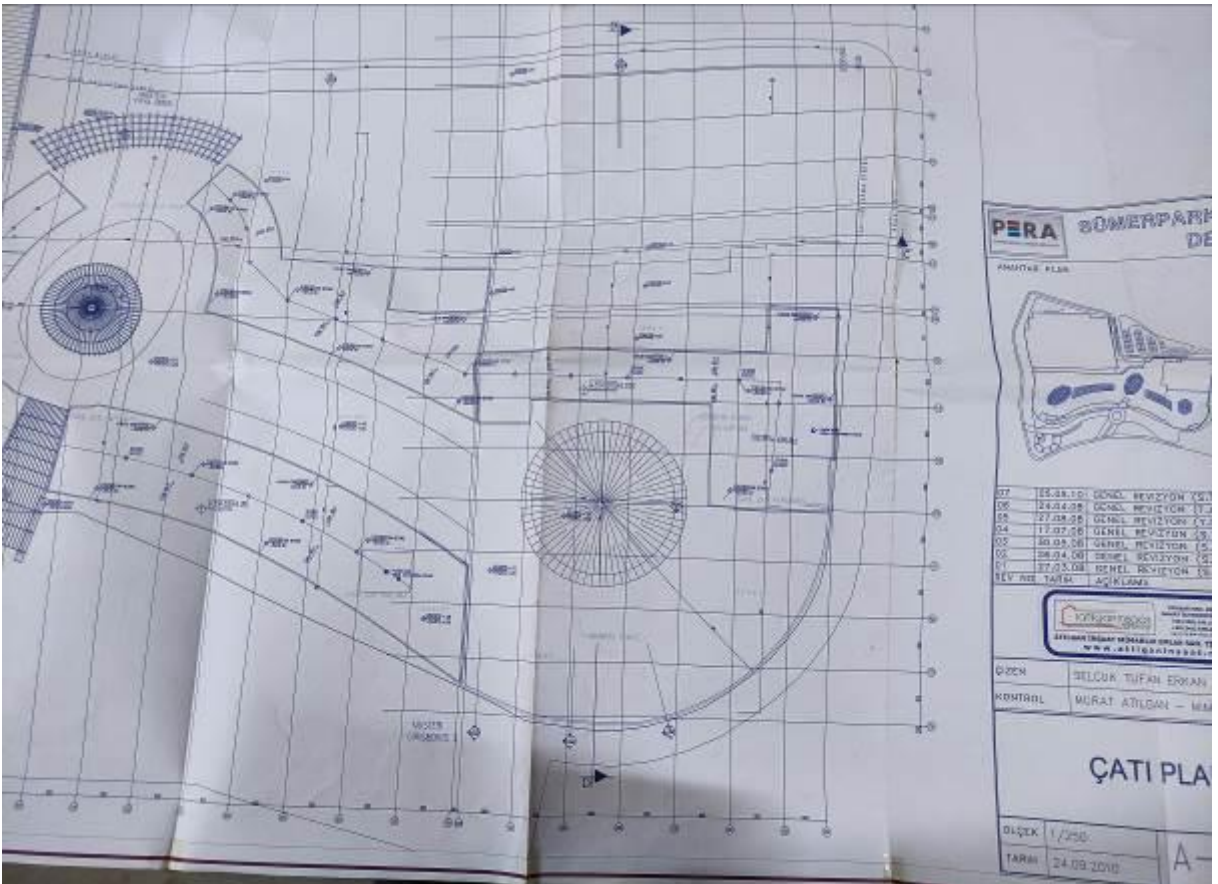
### VAZİYET PLANI

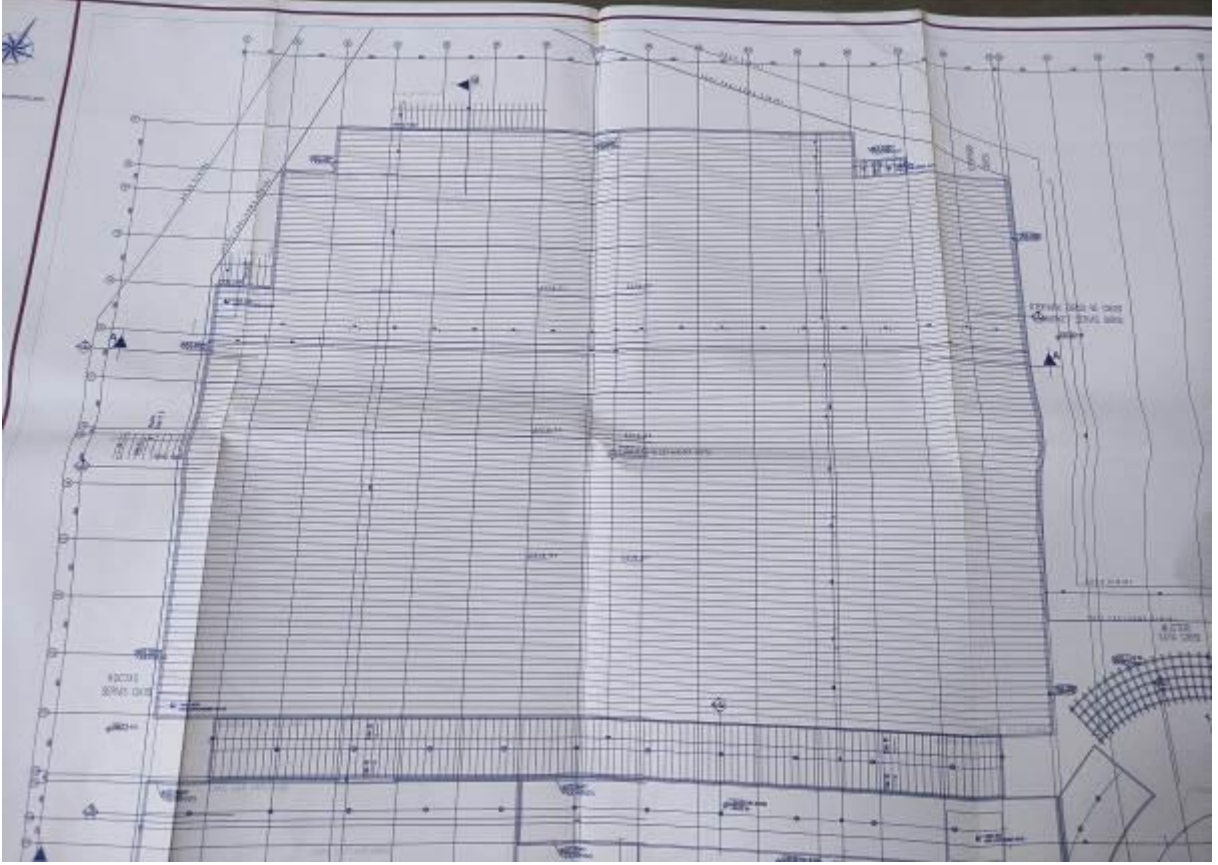


### ÇATI KAT PLANLARI










### ADRES KODU

 **NUPUS ve**  
Nüfus ve Durum Kayıt Sistemi

📍 DENİZLİ / MERKEZEFENDİ / SÜMER MAHALLESİ / ÇAL (Caddesi) / 1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Kısmi İskan / İp Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan



Nüfus ve Durum Bilgileri						Bağımsız Bölüm Bilgileri								
Hesap No	Ada	Parçak	Parça	Pafta Kod	Nüfus ve Durum Tipi	Bina Adı	Apartman/Blok Adı	İp Kapı	Hesap No	İp Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
32147602	8225	1	-	-	Bina Ana Giriş	SÜMER PARK	SUMERPARK ZAR	1	32147602	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

[Görüntü](#)

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2275344881



DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih : 22.05.2018

No : 409550

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Muzaffer ULUSCU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.08.2019

Belge No: 2019-02.5185

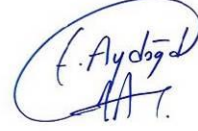
**Sayın Muzaffer ULUSCU**

(T.C. Kimlik No: 14027639136 - Lisans No: 409550 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Esra BAŞÇINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Feyik Metin AYŞIK*  
Feyik Metin AYŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

  
**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 22.11.2019 Belge No: 2019-01.2328

**Sayın Esra BAŞÇINAR**  
(T.C. Kimlik No: 47434701998 - Lisans No: 400488 )

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

*Doruk Karşı*  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

*E. Aydoğdu*  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı