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

BİLGİ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ 3
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 DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 3
1.10 UYGUNLUK BEYANI 4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI 5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ 5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 7
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 VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER 10
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 11
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
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER 19
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER 19
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ 25
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER 37
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
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ 40
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 VERİLMEYENLERİN 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
8.SONUÇ BÖLÜMÜ 43
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 43
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 43
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) 44

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 DEĞERLEMEYE 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,
- Raporda 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 değerlemesi 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 problemli 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / Istanbul 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, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

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

Bu değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, 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		
İLİ	*:*	DENİZLİ
İLÇESİ	*:*	MERKEZEFENDİ
MAHALLESİ	*:*	SÜMER
KÖYÜ	*:*	-
SOKAĞI	*:*	-
MEVKİİ	*:*	-
SINIRI	*:*	PLANINDADIR
PAFTA NO	*:*	M22a22b2d
ADA NO	*:*	6226
PARSEL NO	*:*	1
YÜZÖLÇÜMÜ	*:*	47.709,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	*:*	4 BLOKLU NATAMAM BİNA VE ARSASI

A BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		
NİTELİĞİ	*:*	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
ARSA PAYI	*:*	35736/47709
BLOK NO	*:*	A
KAT NO	*:*	ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM+3.BODRUM
BAĞ. BÖL.NO	*:*	1
EKLENTİSİ	*:*	-
CİLT	*:*	43
SAHİFE	*:*	4242
TARİH	*:*	27.02.2018
YEVMİYE	*:*	4736
MALİK	*:*	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 değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. **Rehinler Bölümü:** - Kayıt bulunmamaktadır. **Şerhler Bölümü:** - 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 YEVMİYE 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 değerleme 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 "ALIŞVERİŞ 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 encümence 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 m2'yi geçmeyen PVC, alüminyum, ahşap vb. malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. (06.06.2007 T. ve 288 S.B.M.K.)
- 2009 yılının Temmuz ayından itibaren yapılan ve yapılacak olan yol genişlemeleri ile ilgili plan değişikliklerinden etkilenen parsellerde; mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde yola terk ve / veya ihdas işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemez. (10.11.2009 T. ve 853 S.B.M.K.)
- Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğalgaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına "Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak işlenmesi şarttır. (07.01.2010 T. ve 66 S.B.M.K.)
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nn 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

Merkezefendi 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 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı,

-21.05.2009 tarih ve 874/19 no'lu 136.925 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-21.10.2009 tarih ve 886/05 no'lu 107.002 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-08.03.2010 tarih ve 895/19 no'lu 107.002 m² 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 m² alanlı inşaat için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-15.07.2011 tarih ve 941/04 no'lu 107.794,06 m² alanlı inşaat için tanzim edilmiş tadilat ruhsatı,

-08.08.2011 tarih ve 991/18 no'lu 107.794,06 m² 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: Sırakapılar 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 değerleme 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

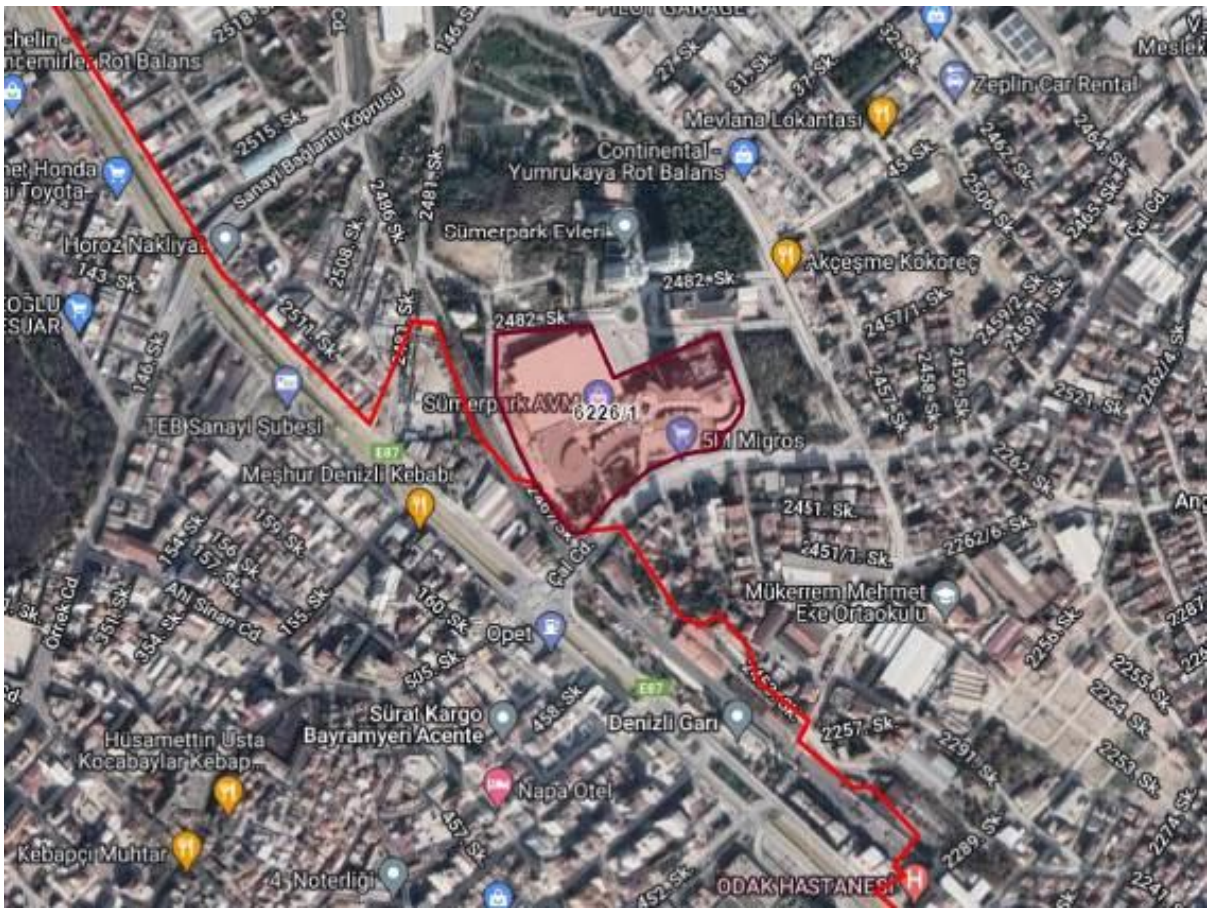
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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 konumludur. 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 m² 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 konumludur. Kentsel dönüşüm yasasının 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 İl 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, değerlemesi 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 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan "4 Bloklu 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 m2 alanlı çatı kullanım alanıdır.

Taşınmazın da içinde yer aldığı, farklı parseller üzerine kurulu, karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m² arazide konut, 5.583 m²'lik arazide okul, 10.745 m² arazide hastane, 47.709 m² alanda ise alışveriş merkezi ve ofis fonksiyonları olmak üzere toplam 98.418,00 m² 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
A Blok	107.794,06	1			1
B Blok	15.427,85		2	149	151
C Blok	17.628,08		2	171	173
TOPLAM	140.849,99	1	4	320	**325**

Alışveriş Merkezi Binası (Sümerpark AVM)

3 bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde tanımlı inşaat alanı 107.794,06 m² 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
TOPLAM	**107.794,06**	

Sümerpark Alışveriş Merkezi Mart 2011 tarihinde faaliyete geçmiş olup yaklaşık 35.250 m² 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 taşyünü 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

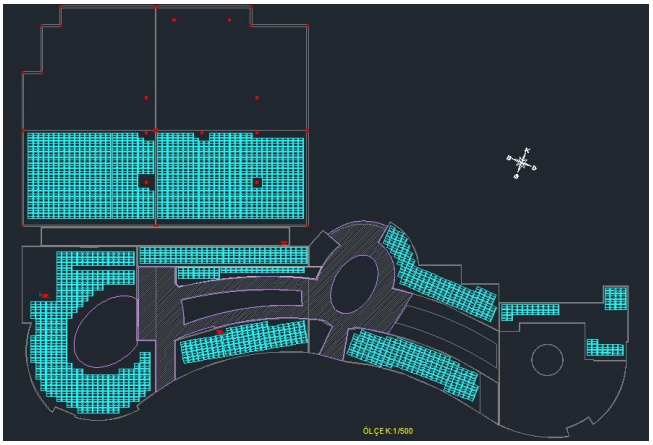
Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE 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 m², B- Migros Çatı kısmı için hesaplanan alan ise 5.341,67 m² dir. Her iki kısmın ve dolayısı ile kiralamaya konu olan alanların toplam yüzölçümü ise 13.844,73 m² olarak tespit edilmiştir. Alanlara ilişkin şematik gösterimler ve teknik detaylar aşağıdaki görsellerde yer almaktadır.

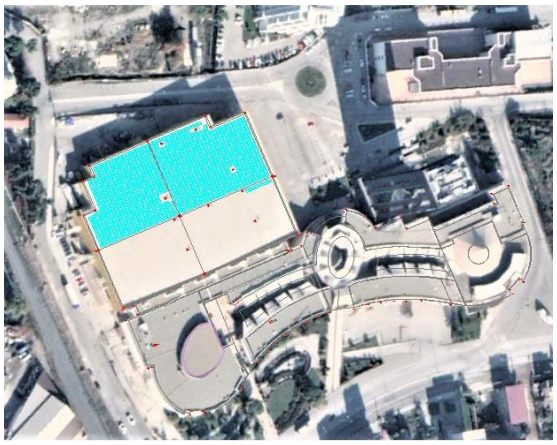
A- AVM Çatı Alanı (8.503,06 m²)

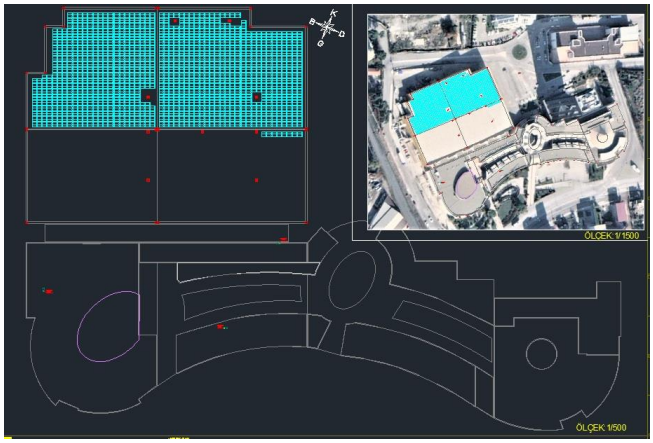




YAPININ KUL.AMACI	EVİRİCİ GÜCÜ (kW)	TOPLAM EVİRİCİ SAYISI	PANEL GÜCÜ (Wp)	TOPLAM PANEL SAYISI	KURULU GÜÇ (kW)
GES	110	15	460	3248	1494,08

B- Migros Çatı Alanı (5.341,67 m²)





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 m2 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 m² 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, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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 km² 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	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
	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 [3]	**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 [3]
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 [4]	**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 [4]
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 köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) 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.

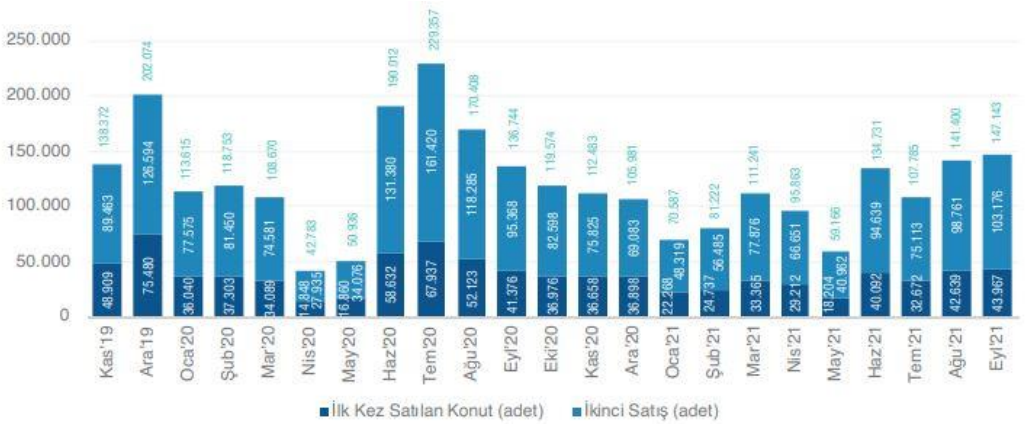
2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

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.

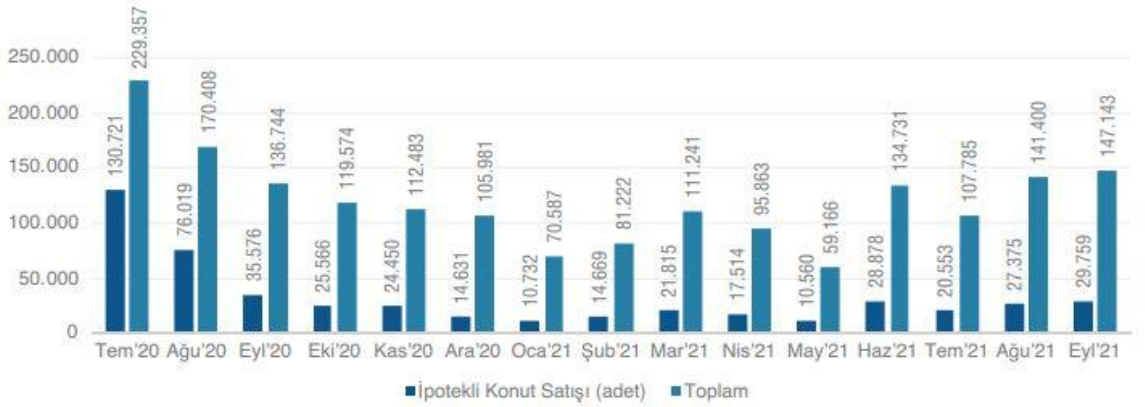


2021 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,3 artarak 43 bin 967 adet oldu. İkinci el konut satışları da %8,2 artarak 103 bin 176 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan 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
Kullandırılan 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
Kullandırılan 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 kullandırılan kredi tutarı ise 2021 yılı 2. çeyreğinde 240.000 TL oldu.

Kaynak: TBB

TİCARİ GAYRİMENKULLER

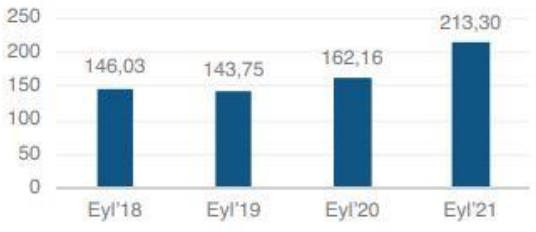
Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibariyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-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 m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² 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 m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

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



Endeks Değeri: 2021 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
213,30	1,66%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
31,54%	113,30%

Kaynak: Endeksa

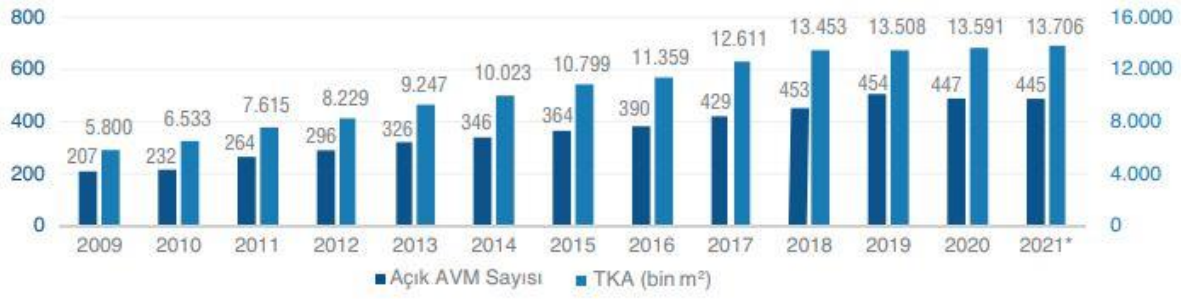
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Eylül sonu itibariyle 213,30 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 51,14 puan artış gösterirken, aylık 3,48 puan artış gösterdi. 2021 yılına 179,67 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 44,15 puanlık bir artış yaşandı.

AVM'LER

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m2 inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m2 perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m2 seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

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



2021 3. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 445, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 706 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle
AVM tanımı: 5.000 m² 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 - Gökgöl Koyu Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur.) Yüzölçümü 11.692 km², 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 parçacıl 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 karsısında yetersiz kalmasına dayanan bütüncül olmayan ve geçici çözüm arayışları olarak değerlendirilmektedir.
Denizli kenti, 1983 sonrasındaki liberal ekonomi politikaları kapsamında verilen kredi teşviklerinin etkisinde gerçeklesen hızlı sanayileşmeye dayanan aşırı nüfus artışı göç ve hızlı kentleşme sürecine maruz kalmıştır. Nitekim Denizli kentinin mekânsal yapısına eklemlenen 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 asması 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.

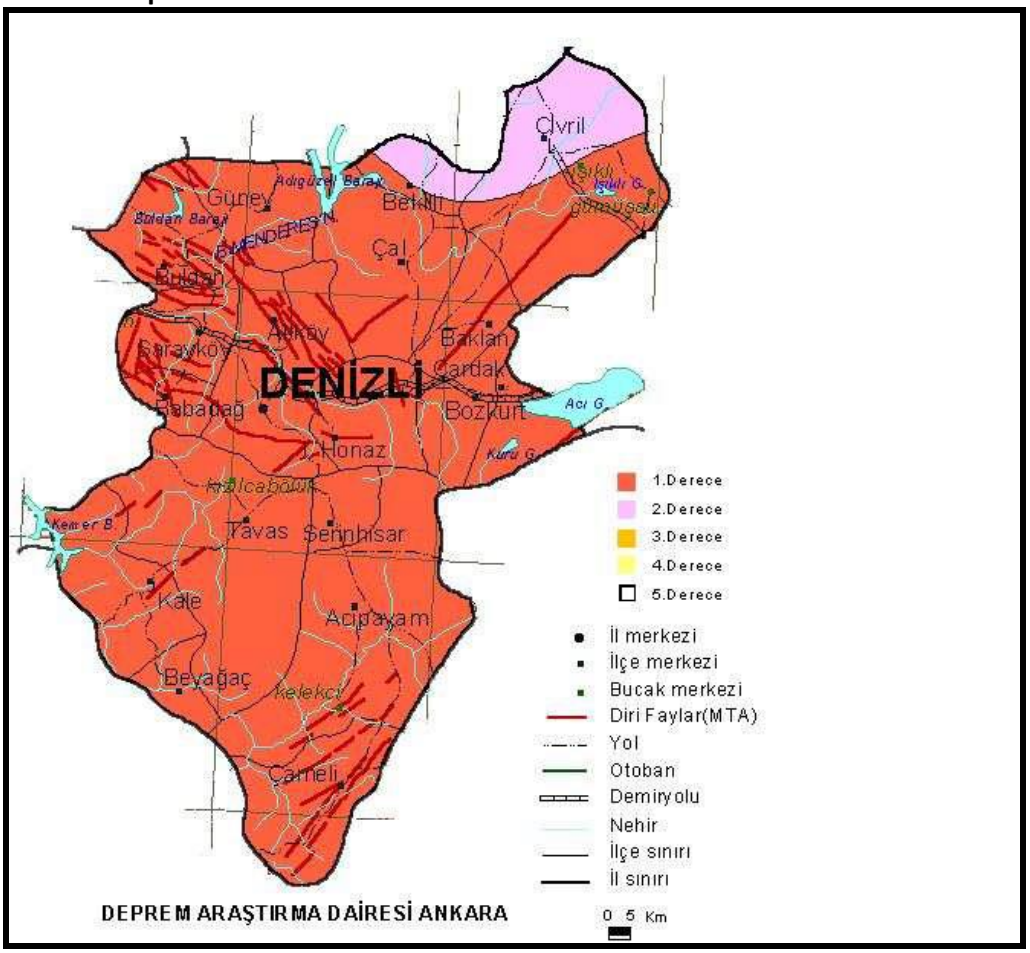
Yeryüzü Şekilleri:

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 Çüruksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çüruksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görünümlü Acıpayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, şahman Sülaymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çüruksu 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^3/sn'dir. Çüruksu, 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^2 yüz ölçümüne sahiptir. Denizli İlinin Çardak ilçesi ile Afyon İlinin Dazkırı ilçesi arasındaki graben arazide dünyanın en temiz sodyum sülfat tuzunun elde edildiği (toksik madde içermeyen) bir göldür. Doğal yapısı ile flamingo, ördek gibi yaklaşık otuz tür kuşun yaşadığı kuş cennetidir. Sodyum sülfat tuzu göl kenarında kurulan işletmeler tarafından değerlendirilmektedir. Beylerli (Çaltı) Gölü, Karagöl, Süleymaniye Gölü, Kartal Gölü ve Işıklı Baraj Gölü ilin diğer önemli göllerini oluşturmaktadır.

Denizli 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 Cº, ortalama düşük sıcaklık ise 2 Cº civarındadır. Bu değerler yaz aylarında 40 Cº ye kadar yükselir, kışın ise -10 Cº ye kadar düşer. Esasen Denizli, iklimi yönünden İç Anadolu Bölgesine yakın değerler vermektedir.

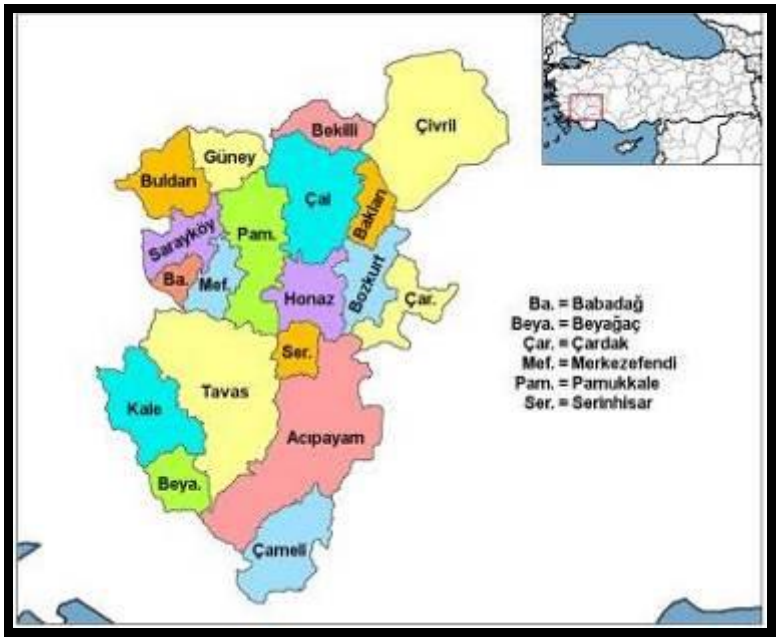
Denizli ilçeleri:

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 bütünkent kararıyla Denizli Belediyesine bağlanmış ve dolayısıyla merkez ilçenin nüfusu 574.321'e ulaşmıştır.

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

Tablo-2: Denizli İli Kent Merkezleri Nüfusu

Baklan, Babadağ, Beyağaç, Bekili, Çardak, Güney, Bozkurt, Serinhisar, Çameli, Çal, Kale, Buldan, Sarayköy, Honaz, Tavas, Acıpayam, Çivril ve kent merkez ilçeleri olan Pamukkale ve Merkezefendi 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 prestije sahiptir.

*** 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 araziyi 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 çayırları 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.

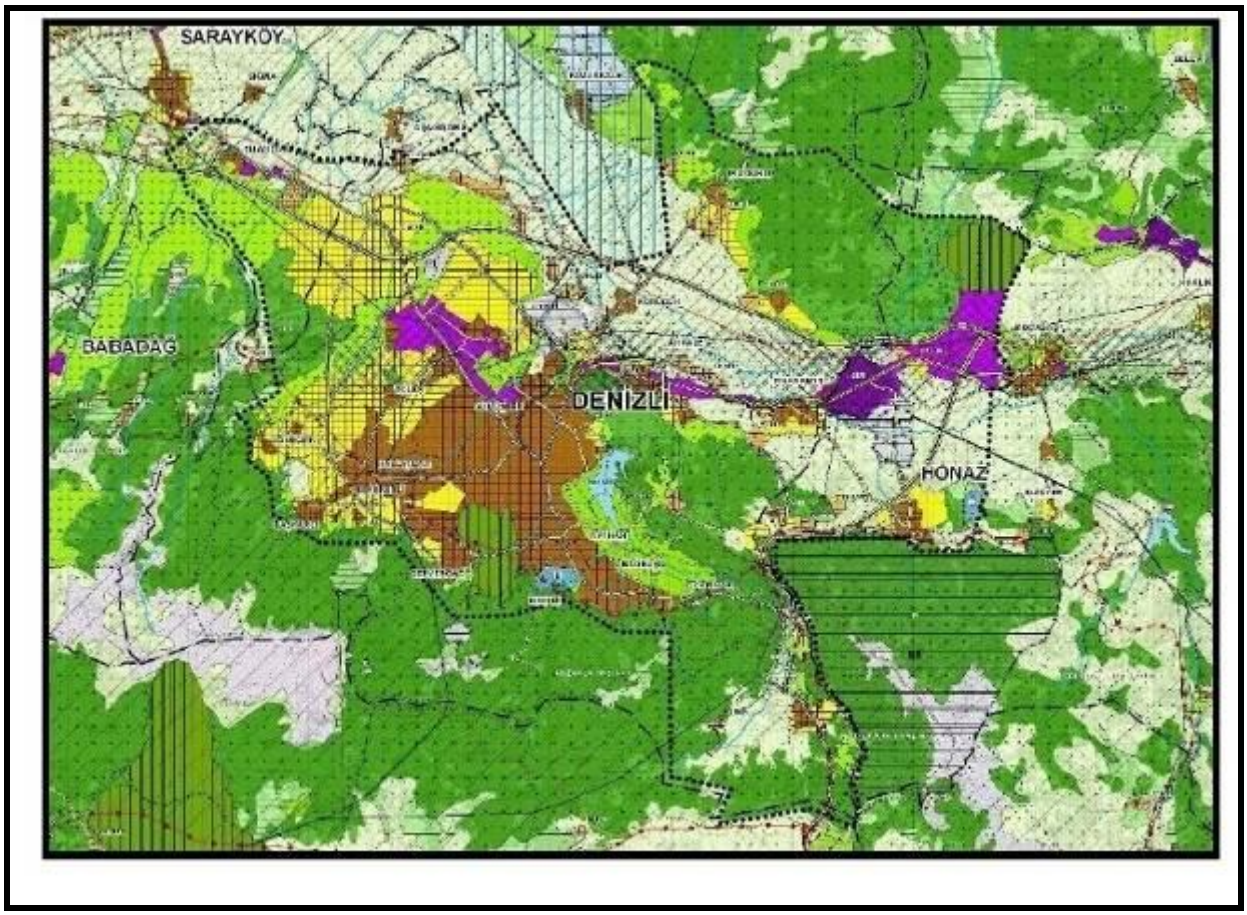
*** Ormancılık:** Denizli'de orman varlığı önemli yer tutar. Arâzinin %51'i ormanlarla kaplıdır. Ormanların % 40'ı normal koru, % 25'i bozok koru ve % 35'i bozuk baltalıktır. Son yıllarda park ve yeşil alanlar ile berâber ağaçlandırma da hızla artmıştır.

*** 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" yapılarda 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 itibariyle, 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.

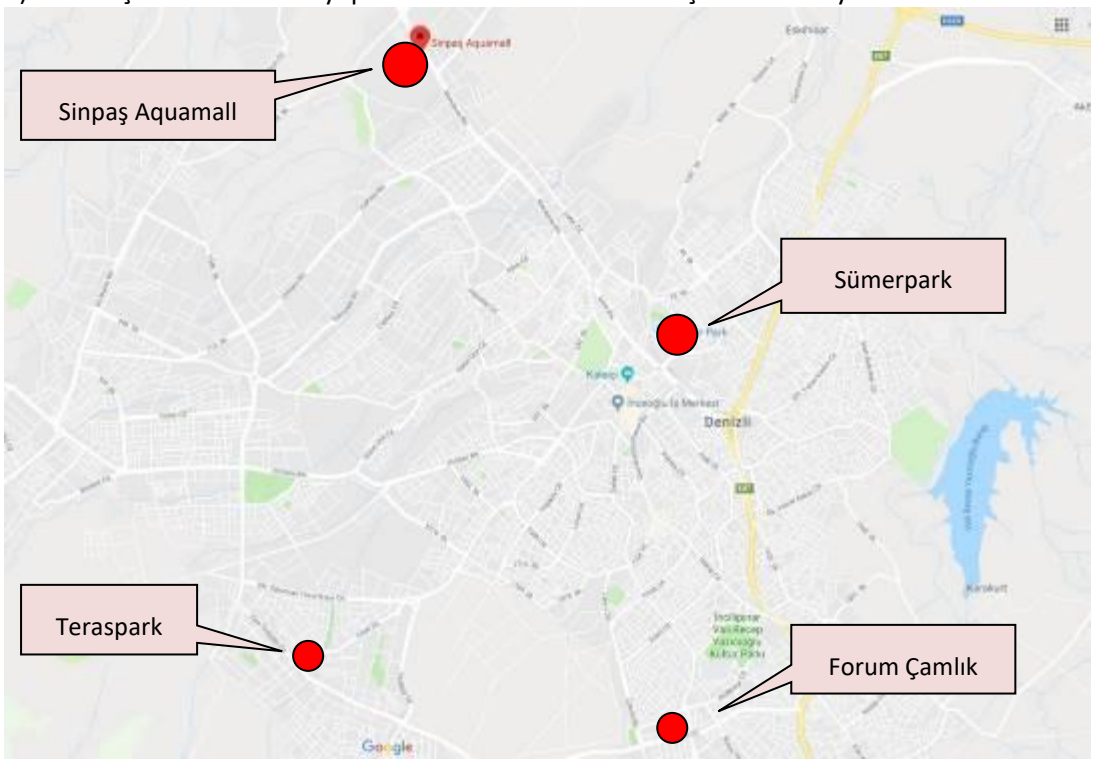
Yukarıda, bahsi geçen semtler Denizli"nin en merkezi yerleridir. Bugün buralarda mezarlık da un fabrikası da yoktur. Lahana tarlası olan 2. Ticari yol bütün banka şubelerinin ve hizmet sektörünün bulunduğu ticaretin en yoğun olduğu caddedir.

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 (İl 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 tespite 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 dershanelere dönüşmüş bu hizmet sektörünü destekleyen diğer sektörler de buraları çevrelemiştir. Fastfood tarzı restoranlar, cep telefonu satıcıları, takıcılar, CD satanlar, bilgisayar malzemeleri satanlar, kafeler dershanelerin 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 sıçramakta hem de MİA genişlemektedir.

Bu genişleme son dönemde yeni açılan banka şubeleri, seyahat acentaları, dişçi 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 kiralarının 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 değerleme 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-İlirinköy-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 yönlenmesi 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 etkendir. 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 ağırlıkla 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 gecekondu 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. Gecekondu 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 gecekondu bölgelerinde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır.

 # Denizli Kent Merkezinin Mekansal ve Gayrimenkul Değerleri Açısından Değerlendirmesi:
Pamukkale ve Merkezefendi toplamda Denizli İli 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, İlbadı mahalleleri olup, taşınmaz değeri baz alınarak gruplandıracak 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 İşhanları, 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, Hacıkaplan 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 gecekondu yapılarıyla oluşan ve sonra ıslah edilmeye çalışılan alanlardır. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin ikamet ettiği bölgedir. Mülk değerleri düşük seviyededir.

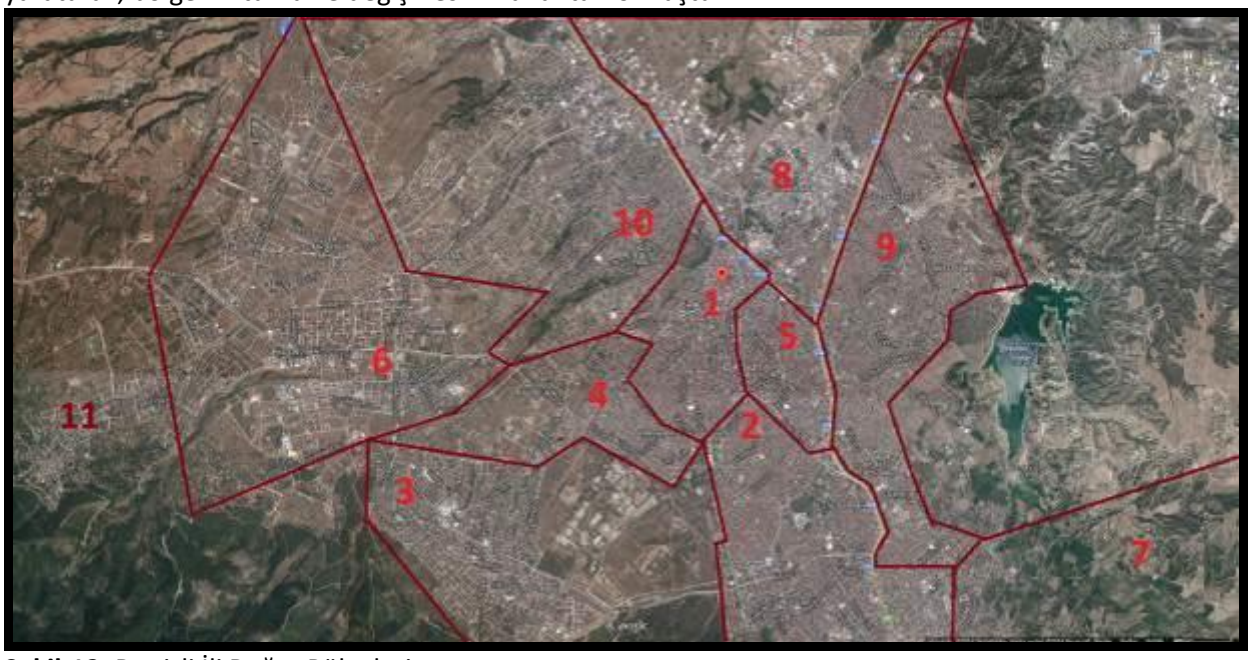
*** 10.Bölge:** Mehmet Akif Ersoy, Meska, Esentepe, Yeşilyurt ve İlbadı mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. İlbadı ve Yeşilyurt eski mahallelerdir. Meska oldukça alt gelir gurubunun

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." 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)

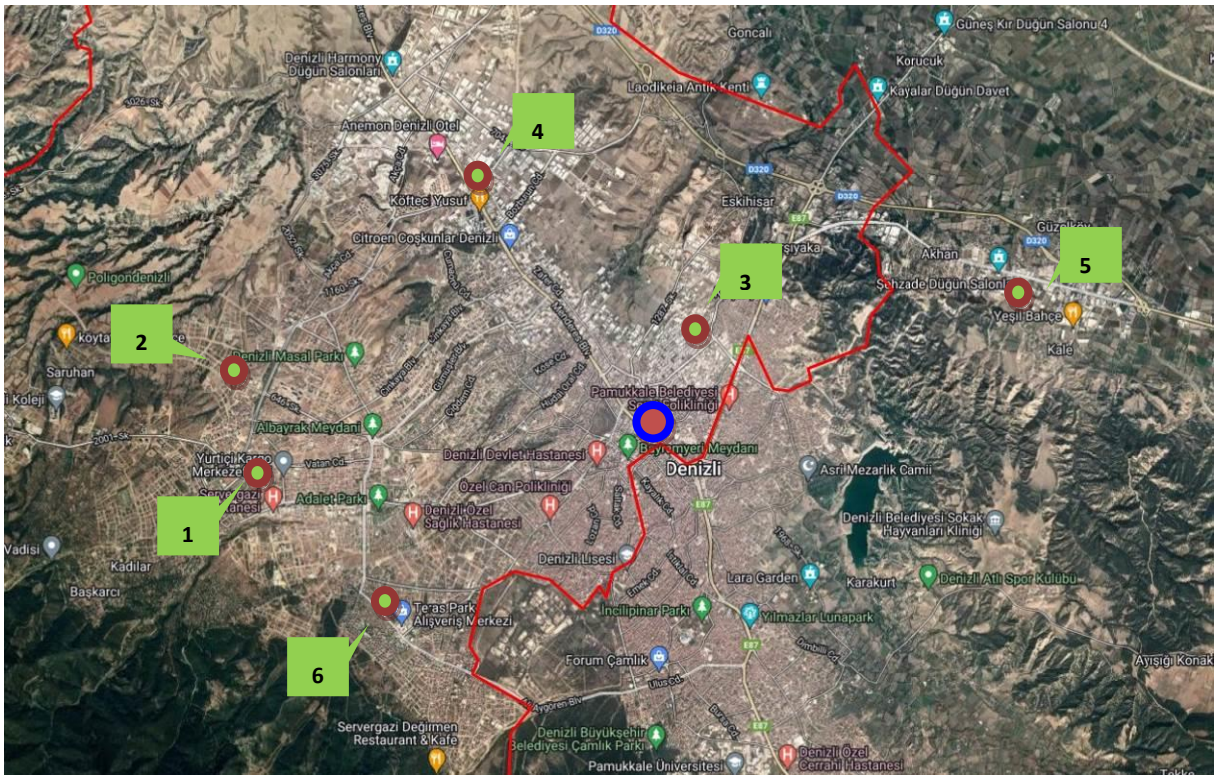
*** Emsal-6: Loft Gayrimenkul: 0 532 255 76 66**

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 ortalamanın 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 kullanımıdır. 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 değerin tespit 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		*Benzer*	*Benzer*	*Benzer*	*Benzer*	*Benzer*	*Benzer*	*Benzer*	*Benzer*
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		*Küçük*	*Küçük*	*Çok Küçük*	*Orta Küçük*	*Orta Küçük*	*Küçük*	*Çok Küçük*	*Çok Küçük*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	13.844,73	-10%	-10%	-15%	-5%	-5%	-10%	-15%	-15%
KONUM		*İyi*	*İyi*	*İyi*	*Çok iyi*	*İyi*	*Çok İyi*	*Orta Kötü*	*Kötü*
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%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m2)	**1,44**	**1,53**	**1,32**	**1,71**	**1,54**	**1,38**	**1,40**	**1,37**	**1,32**
Çatı alanının kira değeri : 13844,73 m² x 1,44 -TL/m2 = ~ **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 VERİLMEYENLERİN 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	**Serdar ETİK**	**Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ**
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409550	**SPK Lisans No: 402403**	**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

webtapu

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	98862573
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ
Kurum Adı:	Merkezefendi
Mahalle/Köy Adı:	SÜMER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	43/4242
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	6226/1
AT Yüzölçüm(m2):	47709.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM +3.BODRUM//1
Arsa Pay/Payda:	35736/47709
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 Pay/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	(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

BİLGİ AMAÇLIDIR

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **HPwc_VB8xxV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

CBS GÖRÜNTÜSÜ

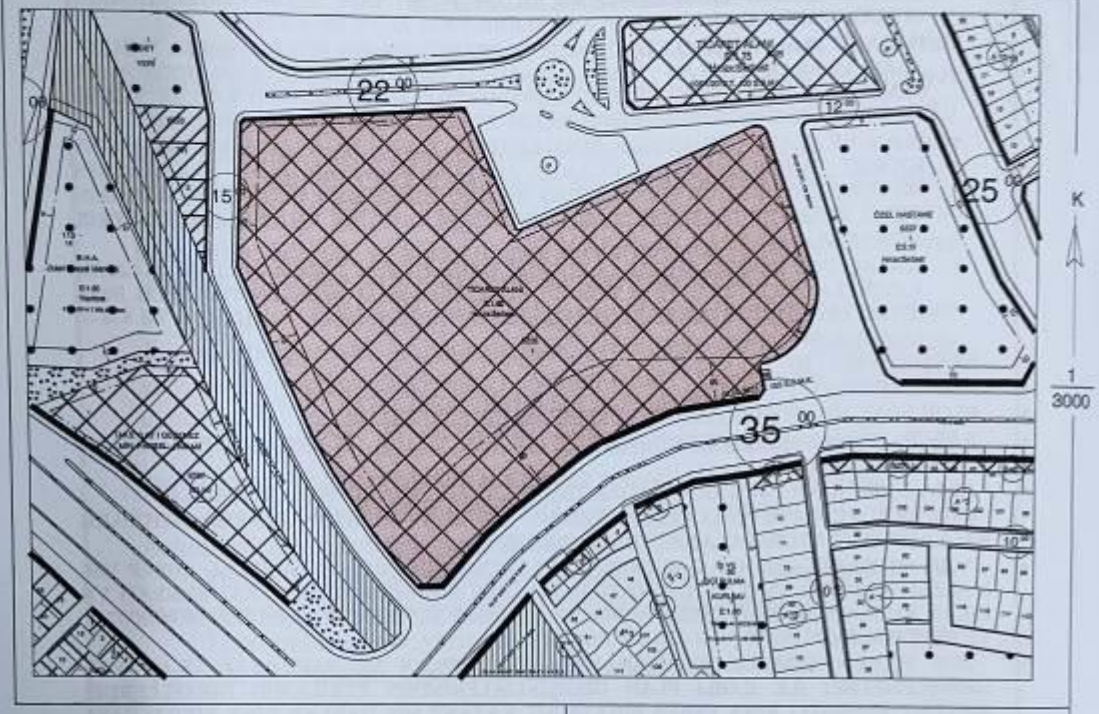


İMAR DURUMU

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.



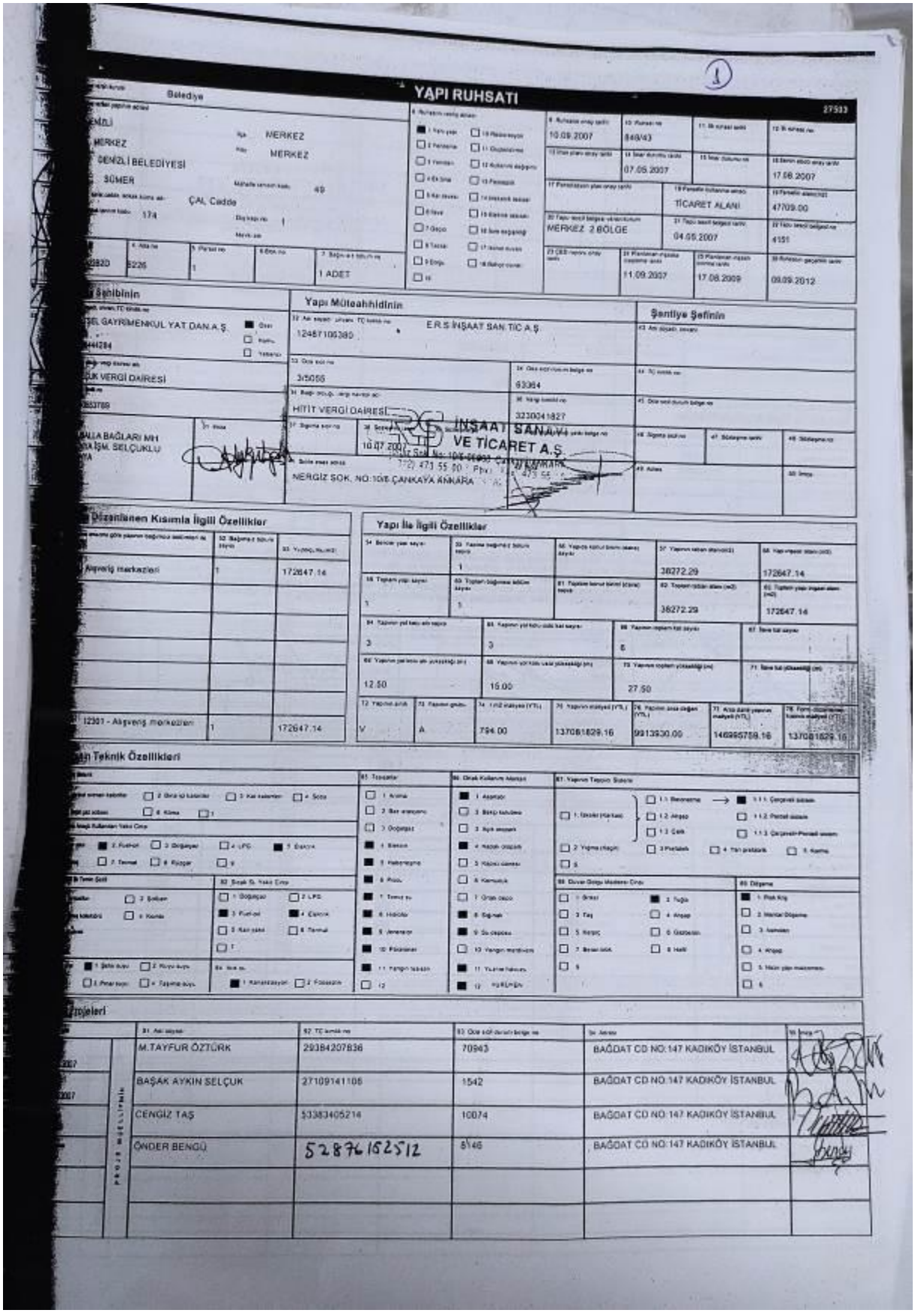
İLİ / İLÇESİ	DENİZLİ / MERKEZEFENDİ				İnşaat Nizamı	TİCARET ALANI
Mah. / Mevkii	SÜMER				Kat Adedi	HMAX: SERBEST
Tapu Sahibi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HİSS.				Bina Yüksekliği (m)	HMAX: SERBEST
KADASTRO	Pafta	Ada	Parsel	M²	TAKS-KAKS-EMSAL	- - 1.60
	M22A22B2D	6226	1	47709.00	Bina Derinliği (m)	İMAR YÖN. 28. MADDE
					Ön Bahçe Mes. (m)	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)	-----

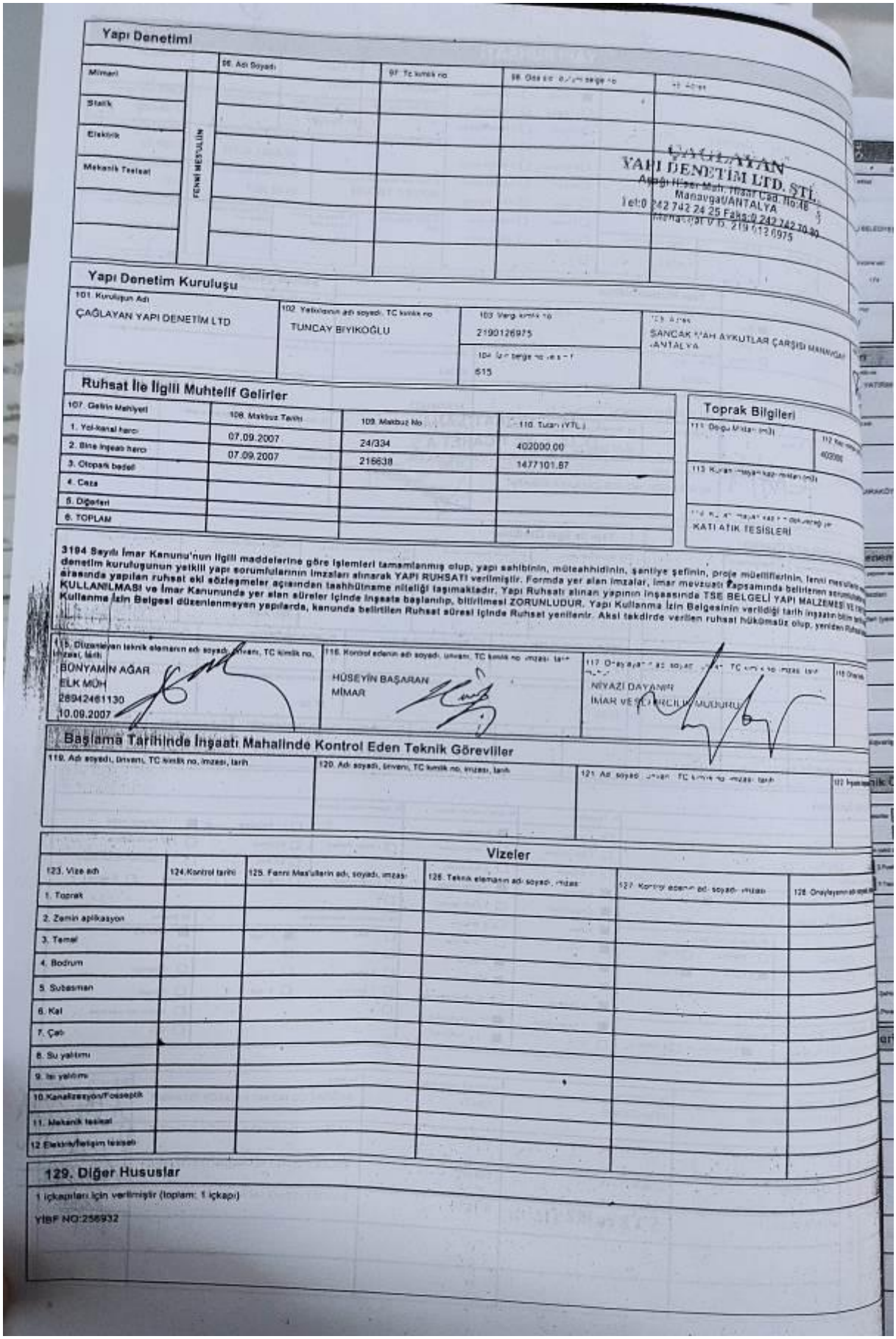
Not : *AYDIN KÜLTÜR VAR. KOR. KUR. GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT VERİLMEZ.
*PLAN LEJANDI ARKA SAYFADADIR.

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
Mert CAN Harita Teknikeri Tarih : 21.12.2016	Celal BALCI Harita Teknikeri	ATACEBE Mimar Plan ve Proje Müdürü

Not : 1- Yukarıdaki İmar Durumu yürürlükteki mevzuata uygun olarak düzenlenmiştir. İlerde İmar Planında 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- Sit kararı bulunan parsellerde kurul görüşü alınmadan ruhsat verilemez.
• EKİ : Genel Jeolojik Rapor

YAPI RUHSATLARI





Yapı Denetimi

		96. Adı Soyadı	97. Tc kimlik no	98. Oda sicil no/Yeminli belge no	99. Adres
Mimari	FENNİ MESULLER				
Statik					
Elektrik					
Mekanik Tesisat					

ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Aydoğdu Mah. İmanlı Cad. No:46
Manavgat/ANTALYA
Tel:0 242 742 24 25 Faks:0 242 742 70 90
İnternet Vd. 219 113 6975

Yapı Denetim Kuruluşu

101. Kuruluşun Adı	102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103. Vergi kimlik no	104. İzin belge no ve tarihi	105. Adres
ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM LTD	TUNCAY BIYIKOĞLU	2190126975	615	SANCAK MAH AYKUTLAR ÇARŞİSİ MANAVGAT ANTALYA

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

107. Gelirin Mahiyeti	108. Makbuz Tarihi	109. Makbuz No	110. Tutarı (YTL)
1. Yol-kanal harcı	07.09.2007	24/334	402000.00
2. Bina inşaat harcı	07.09.2007	216838	1477101.87
3. Otopark bedeli			
4. Ceza			
5. Diğerleri			
6. TOPLAM			

Toprak Bilgileri

111. Değişiklik öncesi (m2)	112. Değişiklik sonrası (m2)
	402000

113. Kurban kesim alanı (m2)

114. Ruhsat ve eklerindeki diğer hususlar

KATI ATIK TESİSLERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesul ve denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı çerçevesinde belirlenen sorumluluklar arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE PRODUKTLARI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınır.

115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118. Onay
BÜNYAMİN AĞAR ELK MÜH 28942461130 10.09.2007	HÜSEYİN BAŞARAN MİMAR	NİYAZİ DAYANIR İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	

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. İşyeri

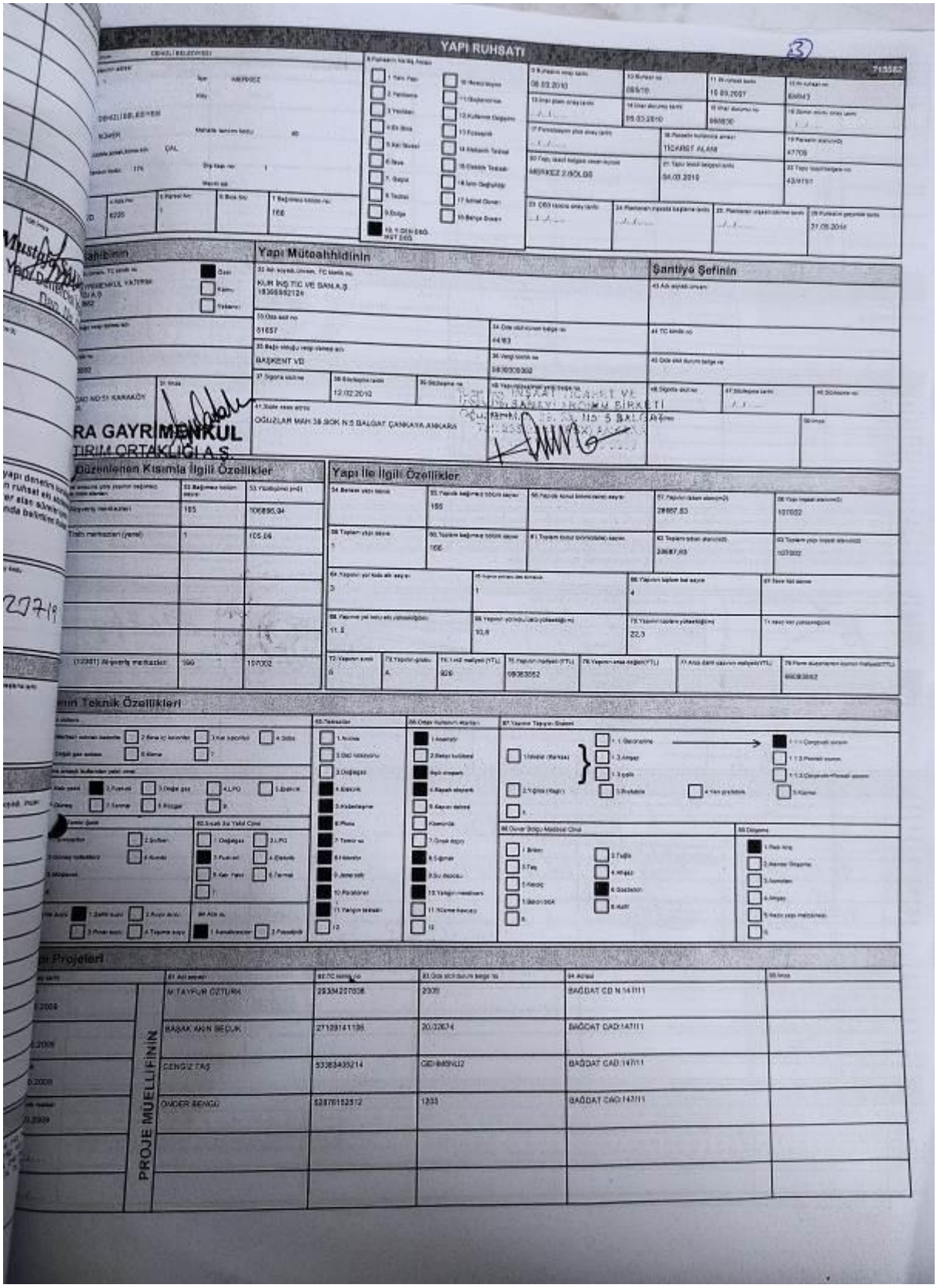
Vizeler

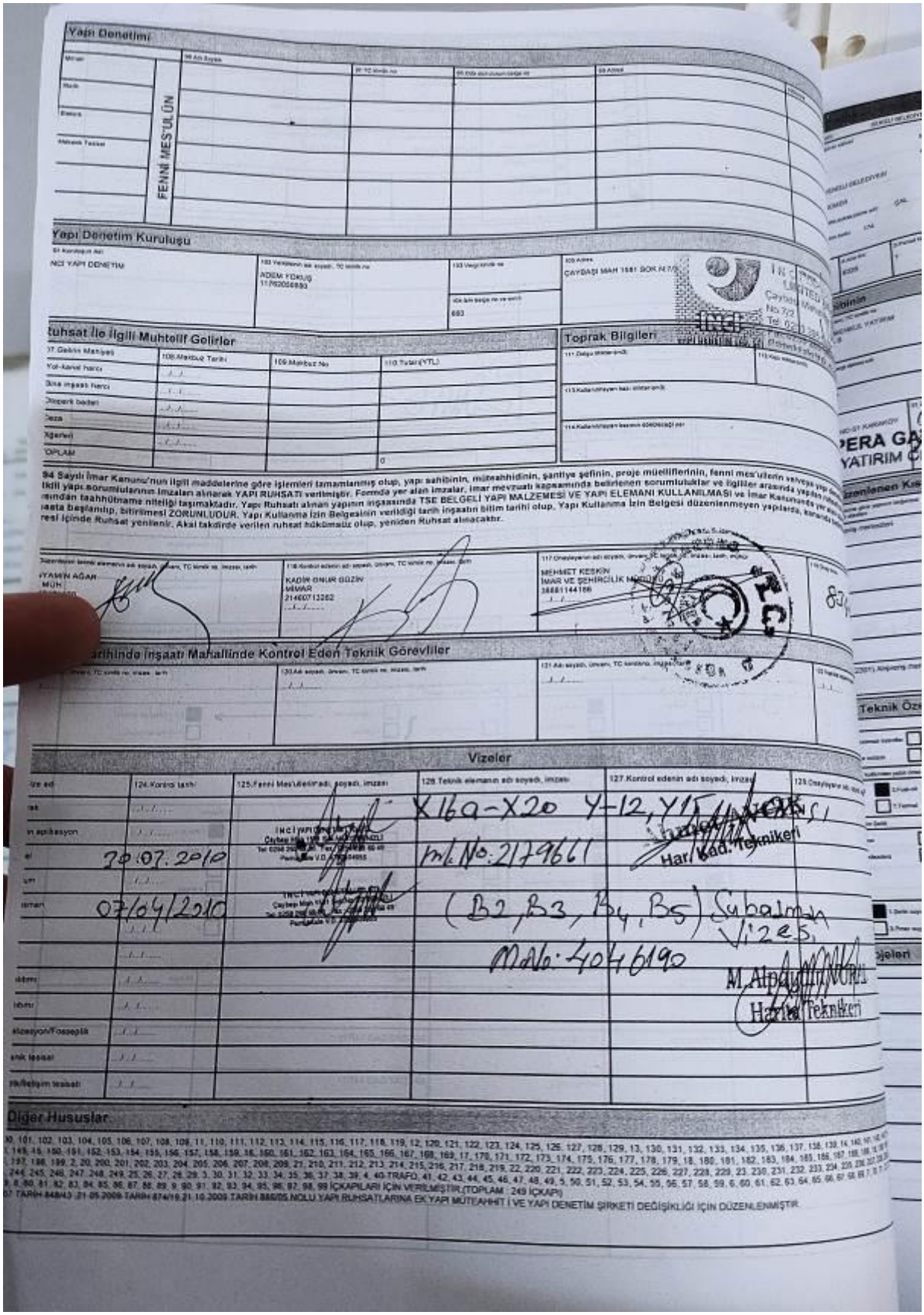
123. Vize adı	124.Kontrol tarihi	125. Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin aplikasyon					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kat					
7. Çatı				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

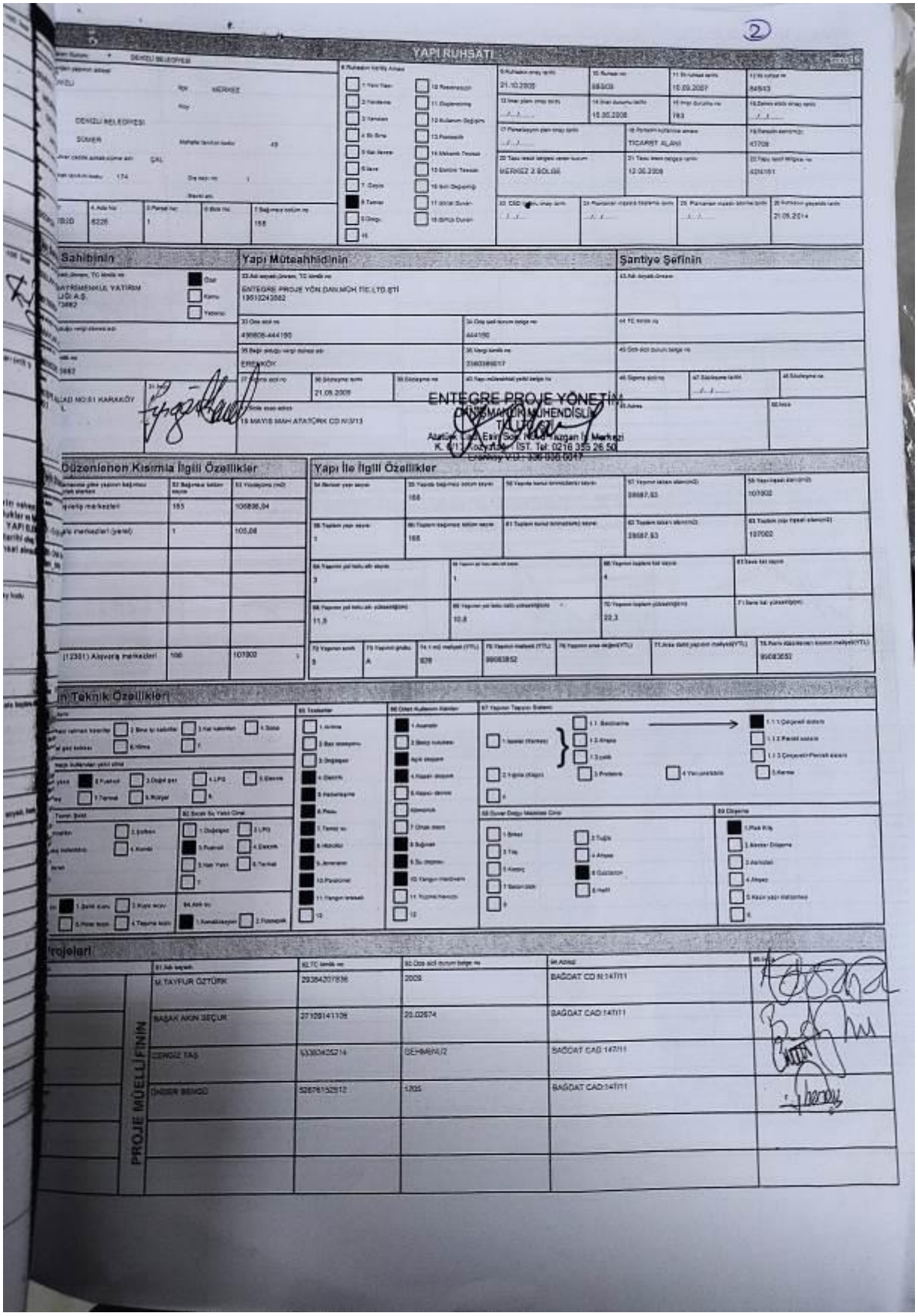
129. Diğer Hususlar

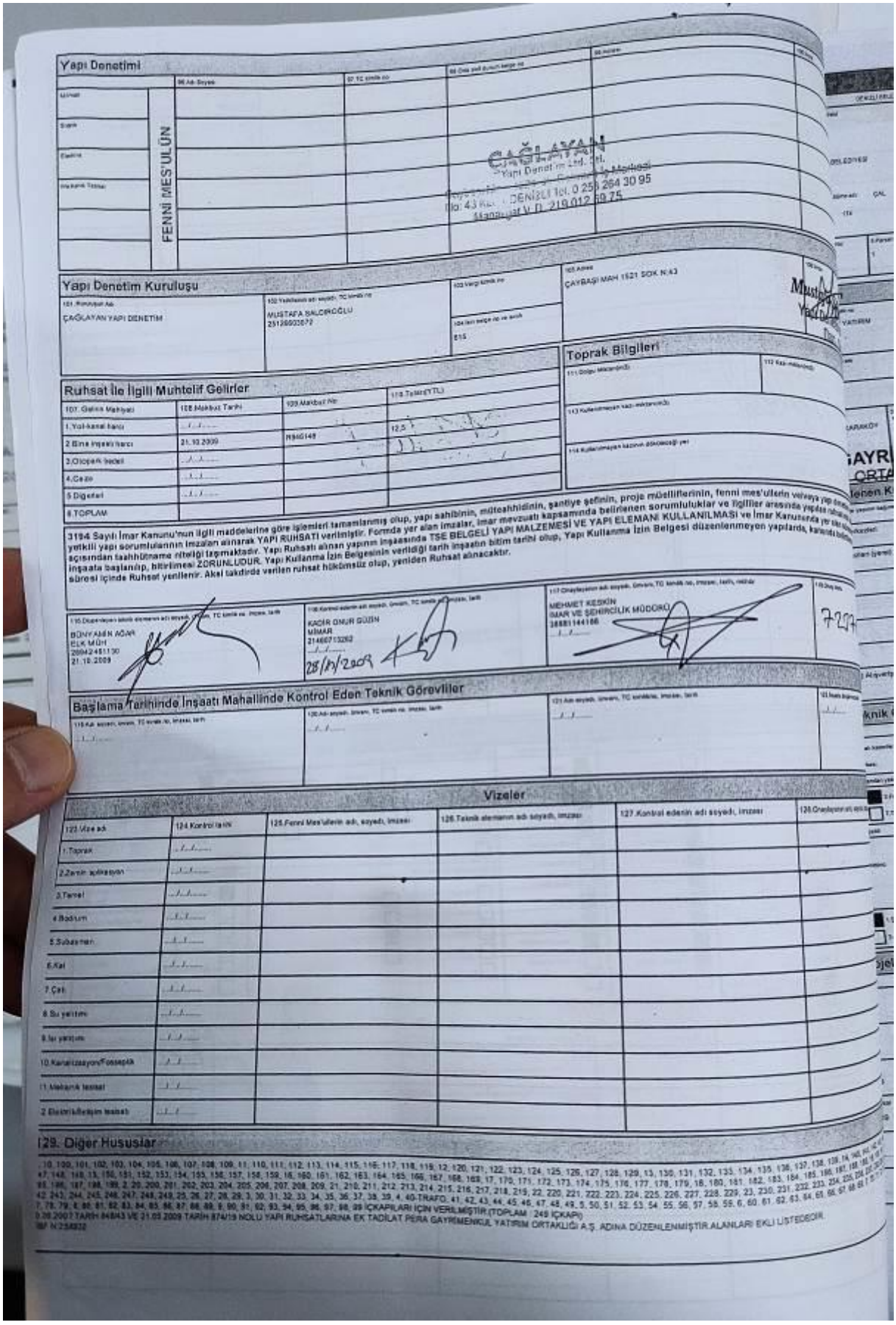
1 içkapıları için verilmiştir (toplam: 1 içkapı)

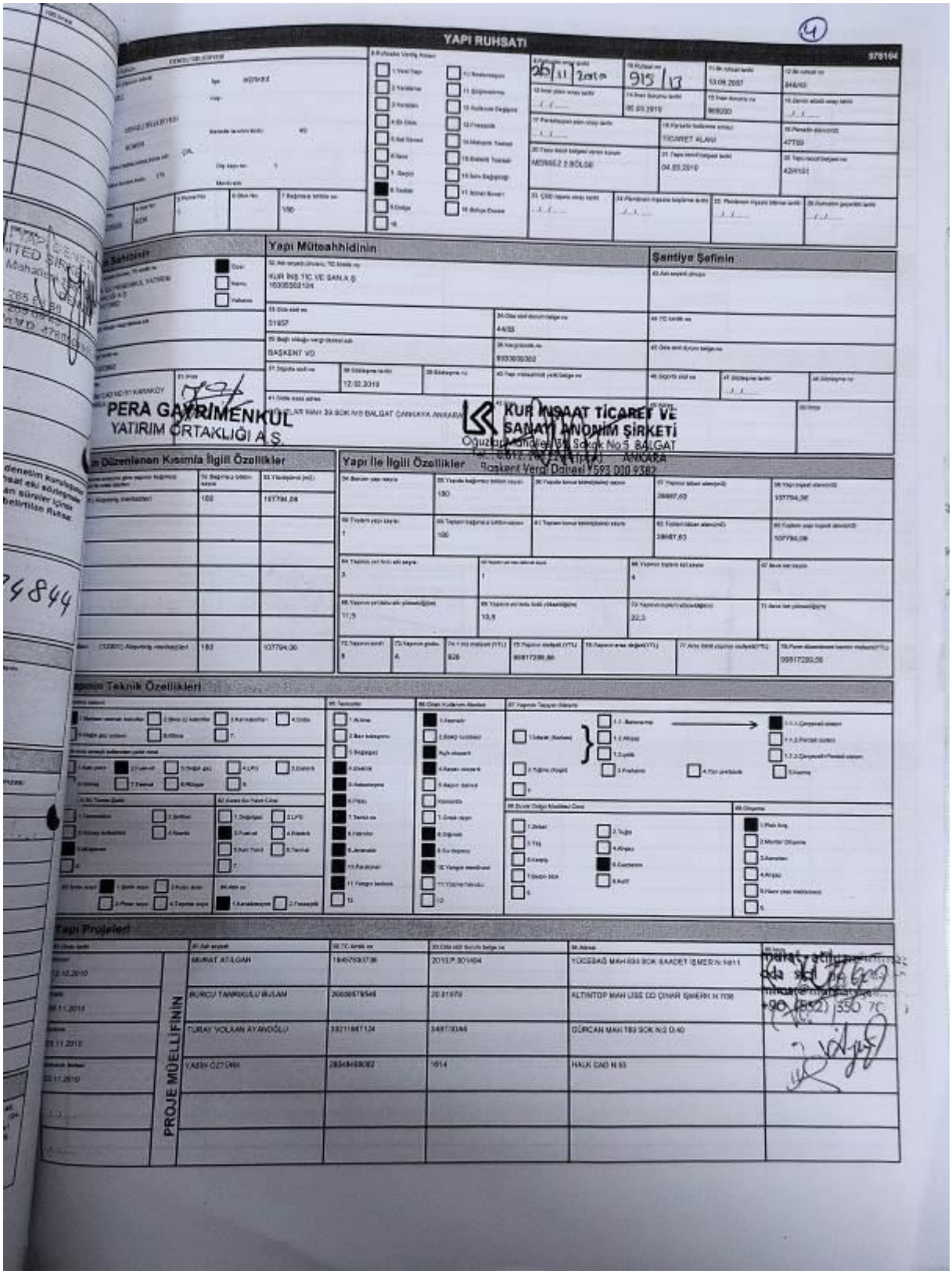
YİBF NO:256932


YAPI RUHSATI
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN


Yapı Denetimi
FENNİ MES'ULÜN
Yapı Denetim Kuruluşu
İNCİ YAPI DENETİM
ADEM YOKUŞ
Tahsisat İle İlgili Muhtelif Gelirler
Toprak Bilgileri
94 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulerin sahiplerinden
KADİR ONUR GÜZİV
MİMAR
MEHMET KESKİN
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Vizeler
20.07.2010
07/04/2010
X16a-X20 Y-12, Y15
m.k.No:217961
(B2,B3,B4,B5) Subalman
Vizesi
M.Alp
Harita Teknikeri
Diğer Hususlar


YAPI RUHSATI
DENİZLİ BELEDİYESİ
Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
ENTEGRE PROJE YÖNETİM
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Teknik Özellikleri
Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN
M.TAYFUR ÖZTÜRK
BAŞAK AKIN SEÇUR
CENGİZ TAŞ
DİDEM BEMGÜ
BAĞDAT CD.NO:147/11


Yapı Denetimi
FENNİ MES'ULÜN
Yapı Denetim Kuruluşu
ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM
MUSTAFA BALCIOĞLU
ÇAYBAŞI MAH 1521 SOK N:43
Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler
Toprak Bilgileri
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulerin
MEHMET KESKİN
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
KADİR ONUR GÜZİN
MİMAR
BÜNYAMİN AĞAR
ELK. MÜH
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler
Vizeler
129. Diğer Hususlar


YAPI RUHSATI

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

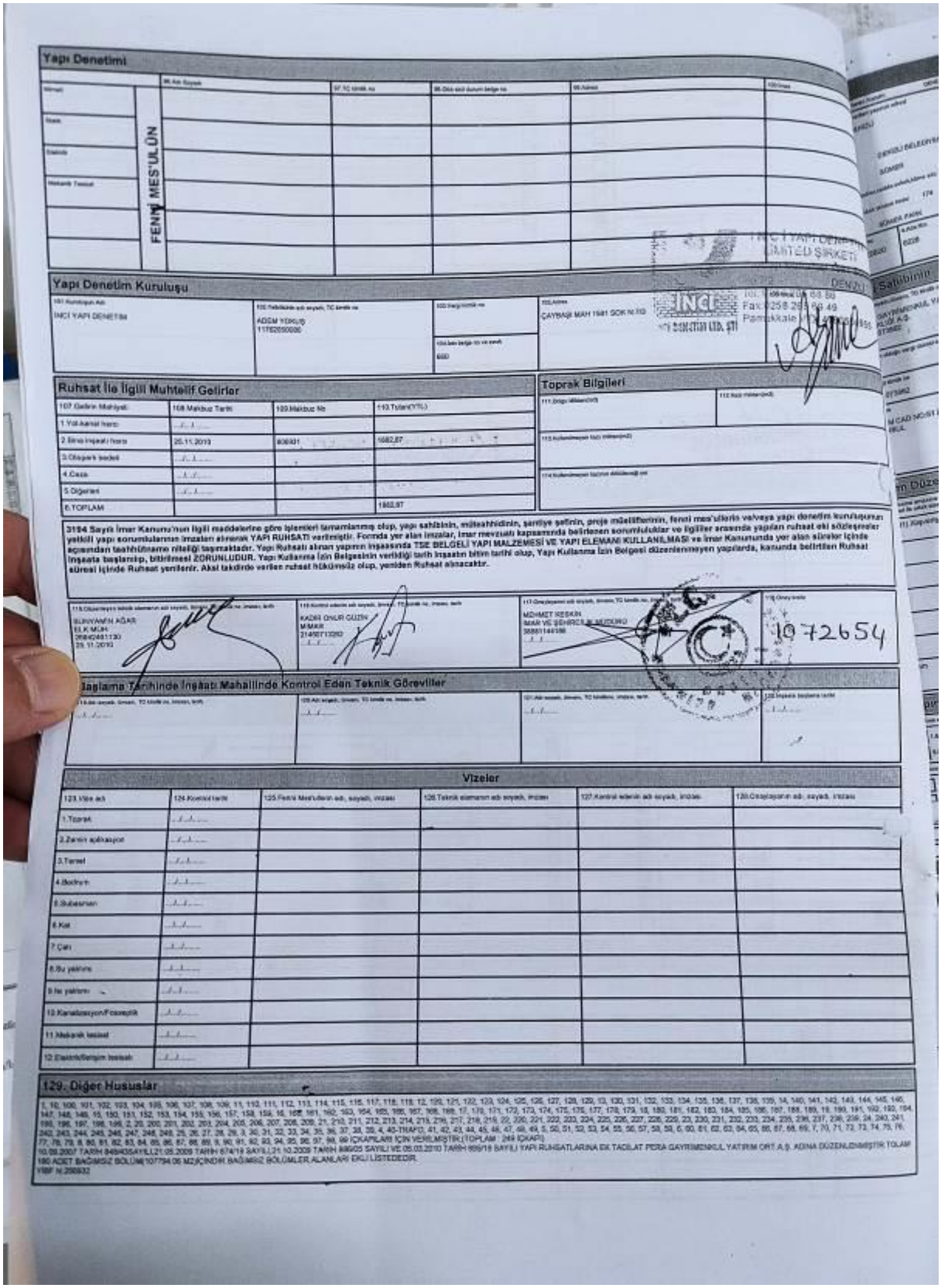
PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KUR İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN



Yapı Denetimi

FENNİ MESUL ÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

İNCİ YAPI DENETİM

ADEM YORUŞ
11782650686

ÇAYBAŞI MAH 1581 SOK N:7/2

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Getirler

107.Getirin Mahiyeti	108.Makbuz Tarihi	109.Makbuz No	110.Tutarı(YTL)
1.Yol-Kanal bedeli			
2.Bina inşaat harcı	25.11.2013	808931	1882,87
3.Otopark bedeli			
4.Cezа			
5.Diğerleri			
6.TOPLAM			1882,87

Toprak Bilgileri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin varsa yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

SUAYAFİN AĞAR
ELEKTRİK
2648/2481130
25.11.2013

KADİR ONUR GÜZİN
MİMAR
2145811320

MEHMET RESKİN
MİMARLIK VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
3880144186

10 72654

İnşaatın Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vizeler

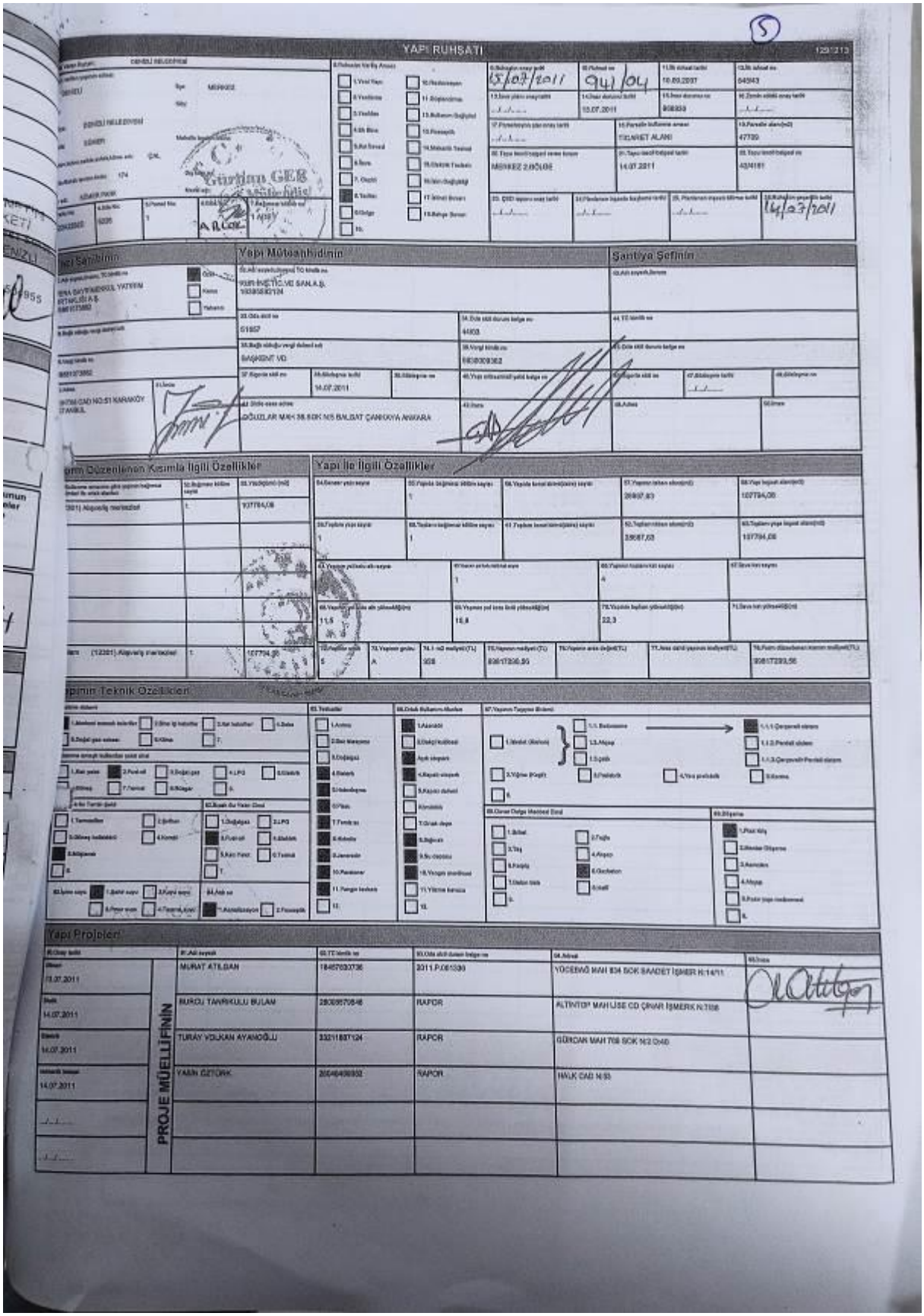
123.Vize adı	124.Kontrol tarihi	125.Fenni Mes'ulün adı soyadı, imzası	126.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127.Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128.Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1.Toprak					
2.Zemin aplikasyon					
3.Temel					
4.Bodrum					
5.Subasman					
6.Kat					
7.Çatı					
8.Su yalıtımı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

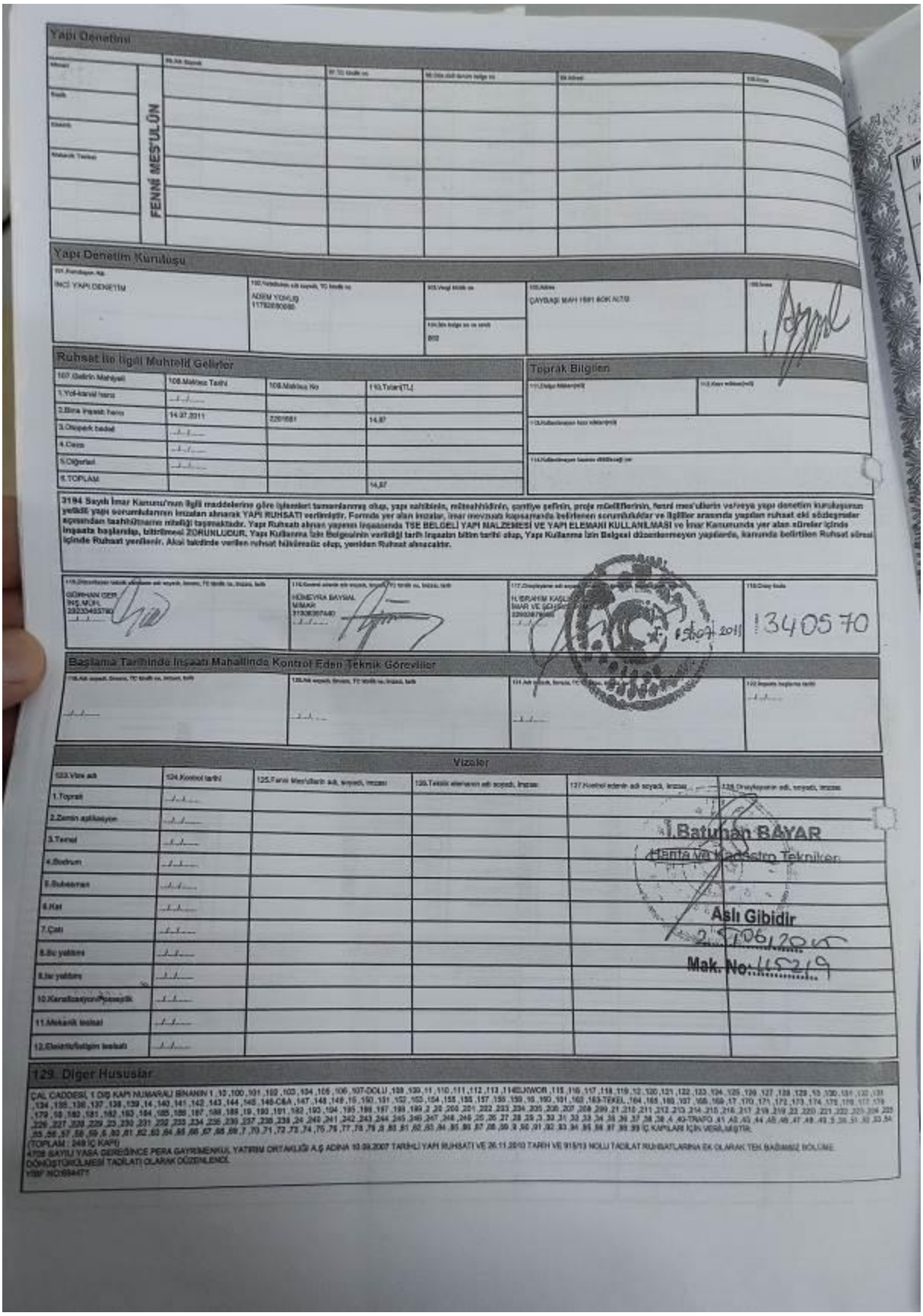
129. Diğer Hususlar

1, 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, 15, 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-TİNAPO, 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, 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 IÇKAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.(TOPLAM : 249 IÇKAPI)

10.09.2007 TARİH 849/405AYILL21.05.2009 TARİH 674/19 SAYİLİ,21.10.2009 TARİH 895/25 SAYİLİ 2010 TARİH 909/19 SAYİLİ YAPI RUHSATLARINA EK TADİLAT PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş. ADINA DÜZENLENMİŞTİR.TOLAM 190 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM(107794.06 M2)IÇİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER,ALANLARI EKLİ LİSTEDEDİR.

YBP N:250932


YAPI RUHSATI
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapı Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN
MURAT ATILGAN
BURCU TANRIKULU BULAN
TURAY VOLKAN AYAMOĞLU
YASİN ÖZTÜRK



Yapı Denetimi

FENNİ MES'ULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

İNCİ YAPI DENETİM

ADEM YONUŞ

ÇAYBAŞI MAH 1691 BOK ALTŞ

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler

1.Yol-kanal hars			
2.Bina inşaat hars	14.07.2011	220/1681	14,87
3.Otopark bedel			
4.Ceza			
5.Diğerleri			
6.TOPLAM			14,87

Toprak Bilgileri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, çantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler esasından taahhütlerine nitelik taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlarılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

GÖRKHAN ŞEN
İNŞ.MÜH.

HÜMEYRA BAYSAL
MİMAR

15.07.2011

1340570

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vizeler

123.Vize adı	124.Kontrol tarihi	125.Fenni Mes'ullerin 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.Kat					
7.Çatı					
8.Su yalıtımı					
9.Isı yalıtımı					
10.Kanalizasyon/Pasajlık					
11.Mekanik tesisat					
12.Elektrik/Iletişim tesisatı					

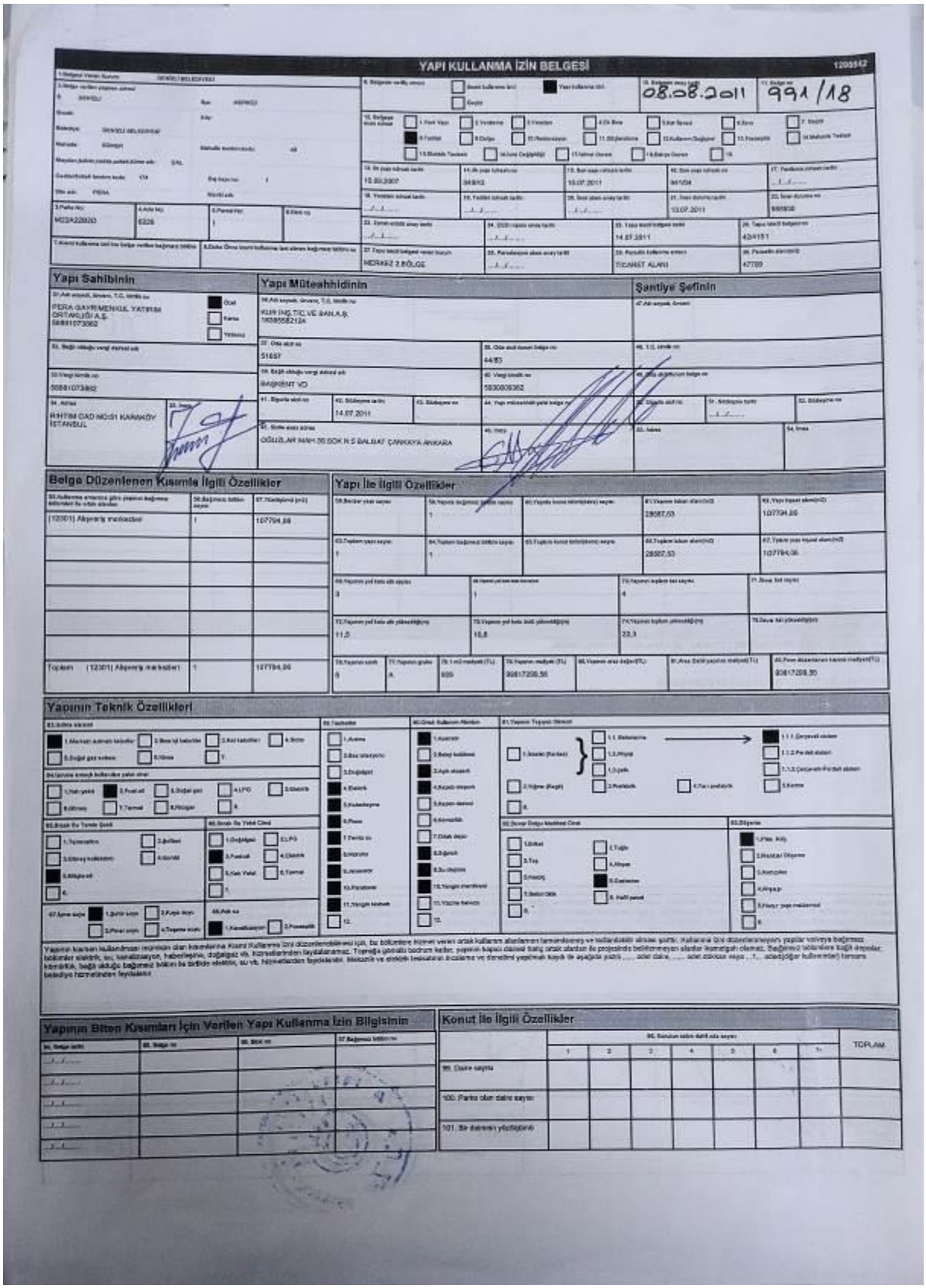
İ.Batuhan BAYAR
Harita ve Kadastro Teknikeri

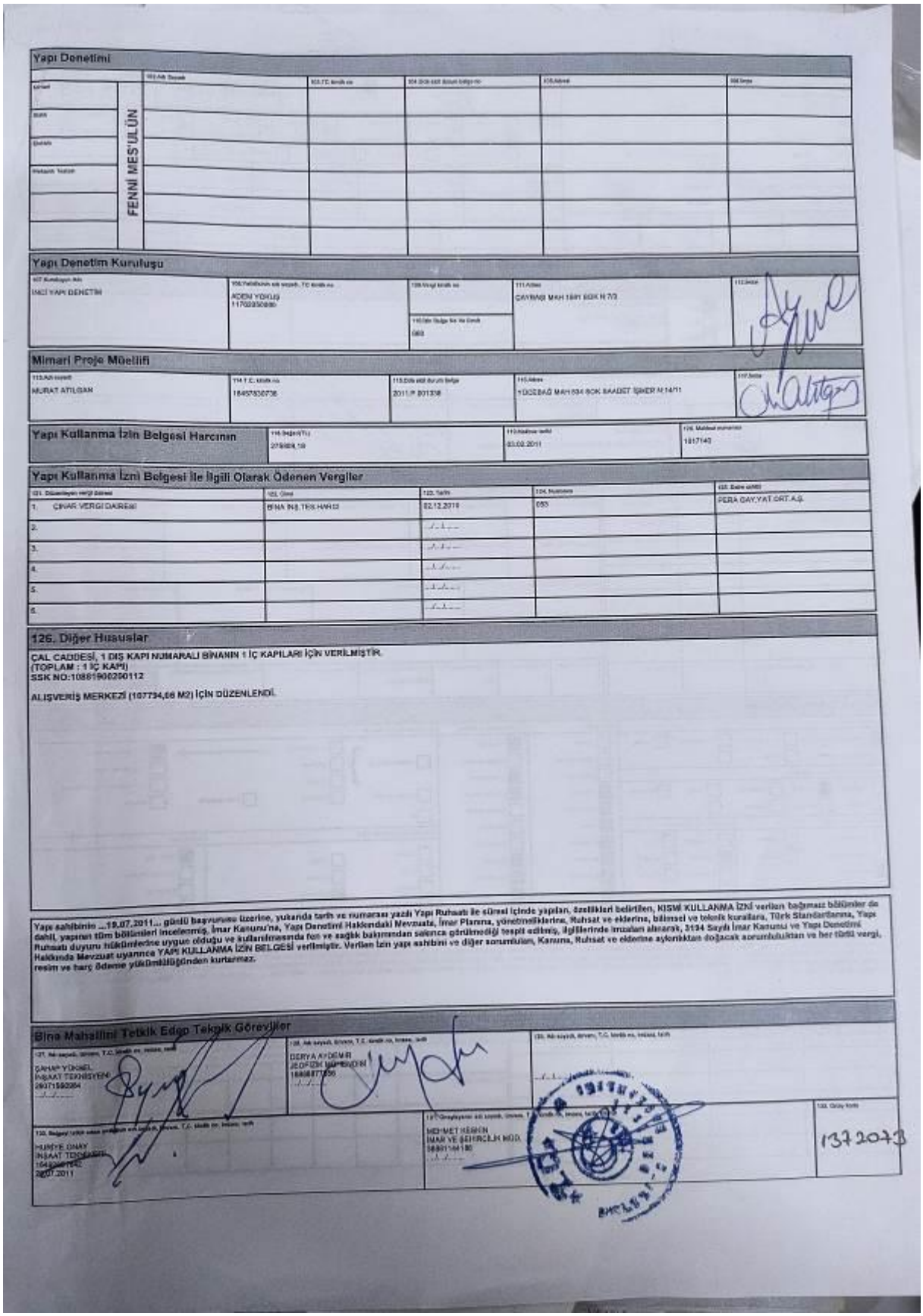
Aslı Gibidir
21/06/2015
Mak. No: 115219

129. Diğer Hususlar

ÇAL CADDESİ, 1 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN 1 ,10 ,100 ,101 ,102 ,103 ,104 ,105 ,106 ,107-DOLU ,109 ,109/1 ,110 ,111 ,112 ,113 ,114ELJWCR ,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-C&A ,147 ,148 ,149 ,15 ,150 ,151 ,152 ,153 ,154 ,155 ,156 ,157 ,158 ,159 ,16 ,160 ,161 ,162 ,163-TEKEL ,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-TRAFO ,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 ,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 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 249 İÇ KAPI)
4708 SAYILI YASA GEREĞİNCE PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş ADINA 10.09.2007 TARİHLİ YAPI RUHSATI VE 26.11.2010 TARİH VE 915/13 NOLU TADİLAT RUHSATLARINA EK OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME DÖNÜŞTÜRÜLMESİ TADİLATI OLARAK ÖZDENLENDİ.
YDF NO:694477

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ





Yapı Denetimi

FENNİ MES'ULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

İNCİ YAPI DENETİM

ADEM YORUŞ
11702350680

ÇAYBAŞI MAH 1691 SOK N 7/3

Mimari Proje Müellifi

MURAT ATILGAN

18457506736

2011/P 801338

YÜZBAŞI MAH 934 SOK BAKİDİ İŞHERİ N 14/11

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

275809,19

03.02.2011

1817140

Yapı Kullanma İzni Belgesi İle İlgili Olarak Ödenen Vergiler

1.	ÇINAR VERGİ DAİRESİ	BİNA İNŞ.TEK.HARCI	02.12.2010	053	PERA GAY.YAT.ORT.A.Ş.
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					

126. Diğer Hususlar

ÇAL CADDESİ, 1 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 1 İÇ KAPI)
SSK NO:10881900250112

ALIŞVERİŞ MERKEZİ (107734,66 M2) İÇİN DÜZENLENDİ.

Yapı sahibinin ...19.07.2011... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız 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 duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumlunu, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

ŞAHAP YÜKSEL
İNŞAAT TEKNİSYENİ
29371592084

DERYA AYDEMİR
JEOFİZİK MÜHENDİSİ
18868771656

HÜSEYİN DİNÇ
İNŞAAT TEKNİSYENİ
29.07.2011

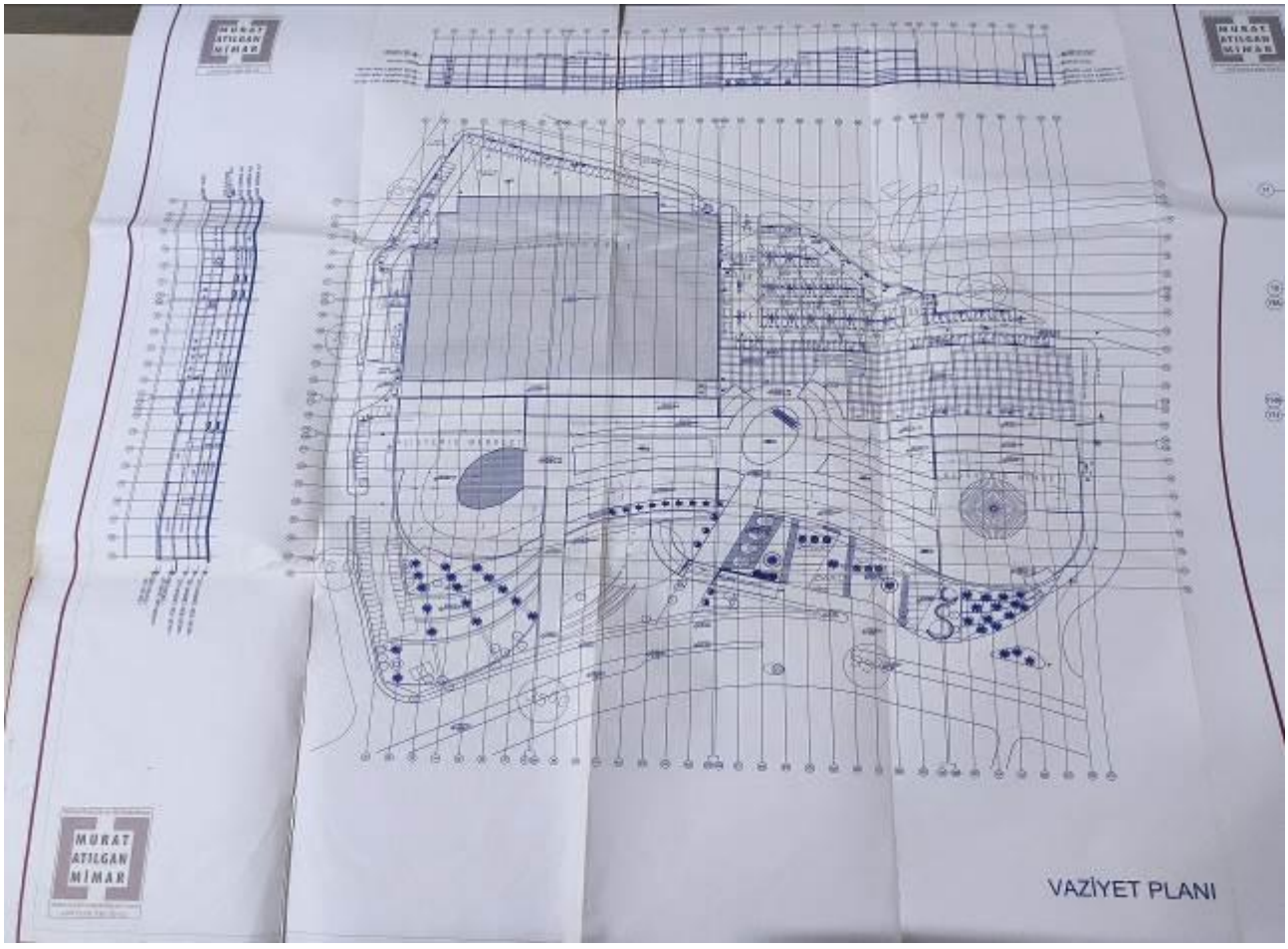
MEHMET HERKİN
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.

1372073

MİMARİ PROJE

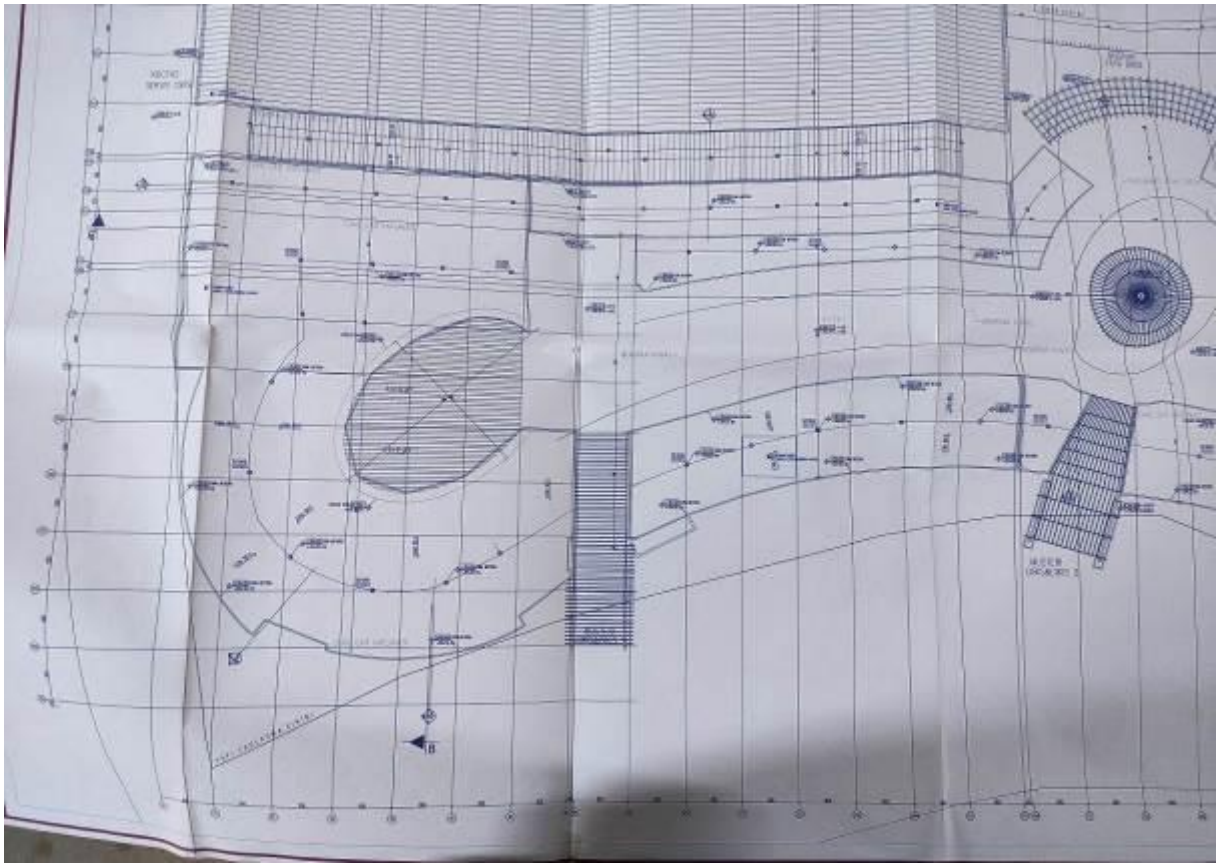


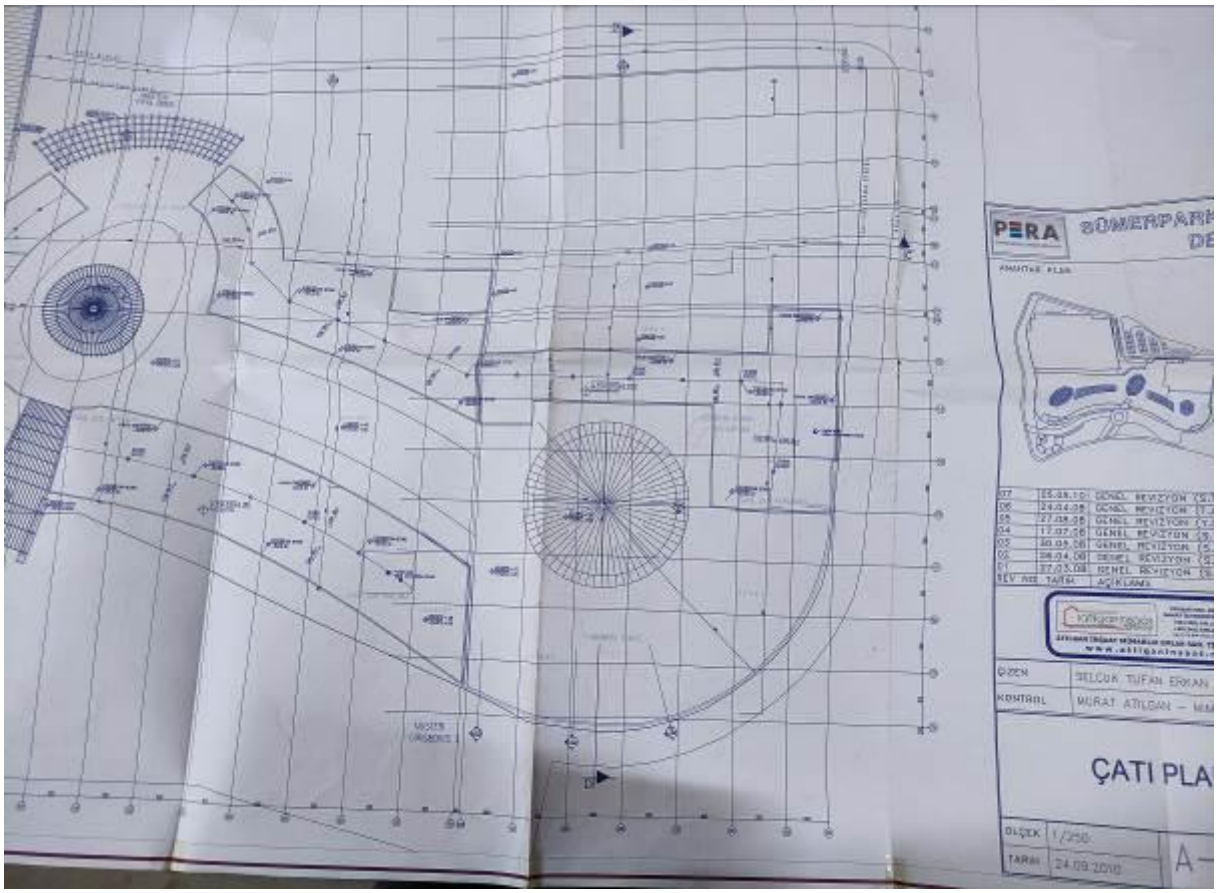
VAZİYET PLANI

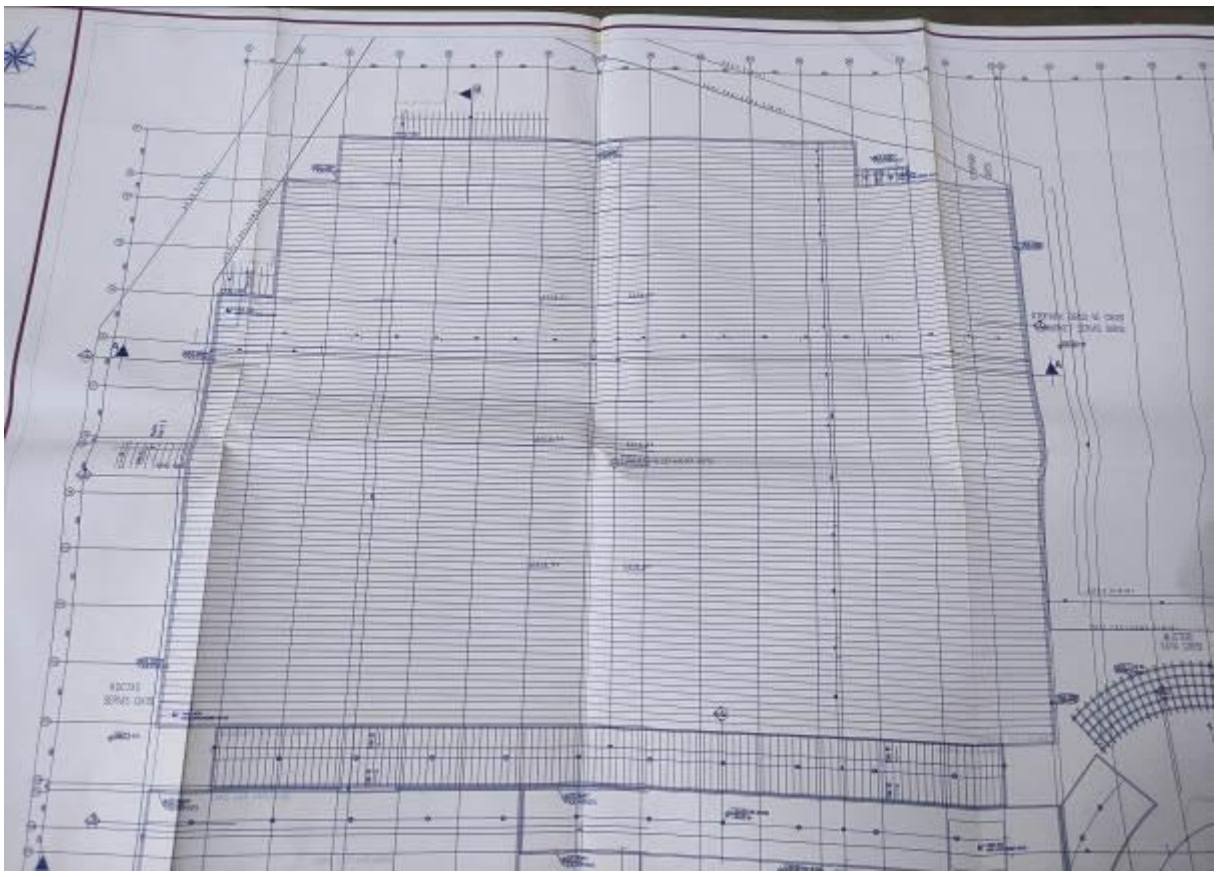


ÇATI KAT PLANLARI

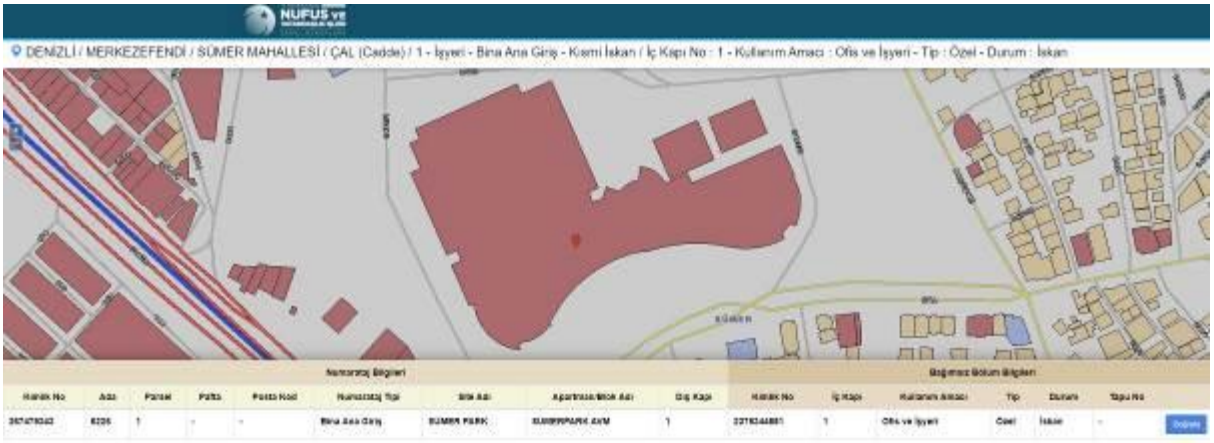





PERA
ÇATI PLA
ÖLÇEK 1/250
TARİH 24.09.2010
A-



ADRES KODU


NÜFUS VE
DENİZLİ / MERKEZEFENDİ / SÜMER MAHALLESİ / ÇAL (Cadde) / 1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Kısmi İskan / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan
Numarataj Bilgileri
Bağımsız Bölüm Bilgileri
Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2275344881

DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013 No : 402403

GAYRİMENKUL 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

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1937**

Sayın Serdar ETİK

(T.C. Kimlik No: 61330123920 - Lisans No: 402403)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

ŞİRKET YETKİ BELGESİ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-835 14/12/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 11539

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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr