

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

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

RAPOR NO: OZL-202200024
RAPOR TARİHİ: 12.04.2022

İÇİNDEKİLER

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 DEĞERLEMESİNE 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki 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 değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporundaki değer 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	:	ALİŞVERİŞ 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
YEVMIYE	:	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 YEVMIYE NUMARALI KİRA ŞERHİ TADİL EDİLMİŞTİR. (01-11-2010 tarih, 20844 yevmiye nolu.)	

Beyanlar Bölümü:

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

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Kayıt bulunmamaktadır.

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

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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

Plan Notları;

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

- Bahçe çekme mesafelerinde site güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.
- Arsa sınırından 5 m'ye kadar zemin kat altında bodrum açılabilir.
- Otopark ve yaya yollarının zemini altında yapılar arasında otopark bağlantısı ve otoparklar düzenlenebilir.
- Açık otoparklara ait 6 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'nin 17. Maddesinde belirlenen bina cephe şartlarında % 10 esneklik sağlanacaktır. Söz konusu esneklik şartı tevhid – ifraz sonucu ve / veya 18. Madde uygulaması oluşturulacak yeni parseller için geçerli değildir. (B.M.nin 08.09.2011 T. 678 S.B.M.K. ile)
- 10.02.2010 tarih ve 132 sayılı Belediye Meclis Kararıyla; "kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökölüp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar duurmunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabii alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanılacaktır" Kararı alınmıştır.
- Ticaret alanında ön bahçe mesafesinde Sümerbank tesislerini simgeleyen anıt, meydan ve sergi alanları yapılabilir.
- Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

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

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

-bila sayılı onaylı mimari proje,

-10.09.2007 tarih ve 848/43 no'lu 172.647,14 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: Sırapapılar Mah. Saltak Cad. No:57 K:4 Merkezefendi (V.D.:983 041 41 29)

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

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

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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 Bloklü Natamam Bina Ve Arsası” vasfı ile tescilli ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre A blok 1 nolu “Alışveriş Merkezi” nitelikli taşınmazın, toplam 18.700 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 siva ve dış cephe boyası, iç mekanlarda alçı siva ve boya kaplıdır. Tavanlar alçıpan ve taşıyıcı veya petek asma tavan şeklindedir. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar fayans kaplıdır. Dükkan bölümlerinde iç dekorasyonlar fonksiyonlara uygun şekilde kullanıcılar tarafından yapılmaktadır. Ayrıca bir çok taşınmazda tadilat yapılmakta olduğu görülmüş, AVM genelinde tadilat ve yenileme çalışmaları yapıldığı bilgisi alınmıştır.



Ofis Blokları (SkyCity)

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

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

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



4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

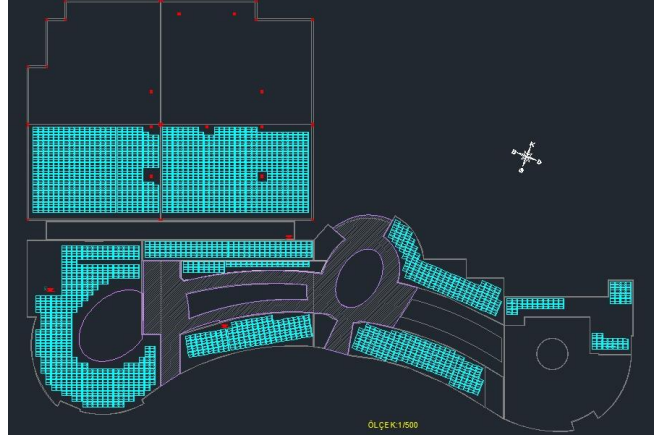
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

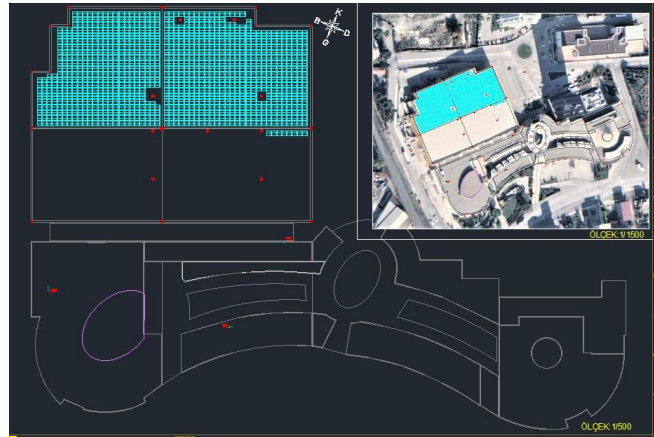
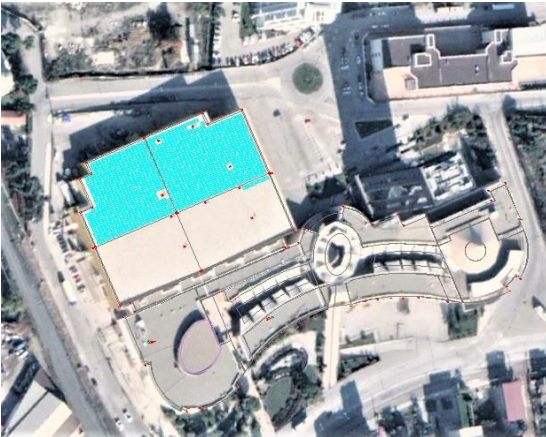
Yerinde yapılan incelemeler sonucu kira değerinin tespiti talep edilen alanların AVM Çatı alanı ve Migros Çatı Alanı olarak iki parça halinde tanımlandığı anlaşılmaktadır. Firmadan alınan proje çizimlerinden yapılan hesaplamalara ve firmanın verdiği bilgilere göre, bu alanlardan A- AVM çatı alanı için 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, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 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				
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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾
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 nüfusu 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl ilçe, belediye ve köyler göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİVGM) tarafından ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) içinde yerli yerlerine yönelik olarak köyler arası bağliğı ve tüzel kişilik değışiklikleri 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 değışiklikleridir.

(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 değışiklikleridir.

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 (GDCNR) 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 district 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 district changes regulated by Law No. 6360.

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 köyler nüfusları belirlenirken, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (N/İGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlantı 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.

Yabancılar 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 yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

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



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

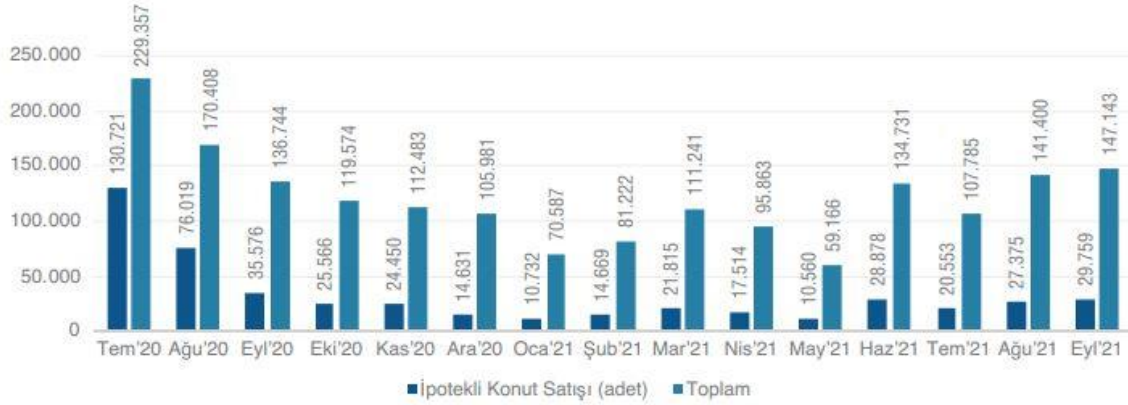
Kaynak: TÜİK

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

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

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

İpotekli Konut Satışları



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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



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

Kaynak: TBB

TİCARİ GAYRİMENKULLER

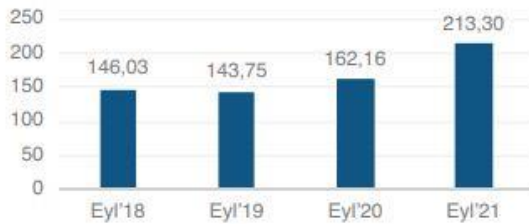
Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık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

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon 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)*



Kaynak: Endeksa

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

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

AVM'LER

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın 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 itibarıyla, 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 LaSalle

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 karşısında yetersiz kalmasına dayanan bütüncül olmayan ve geçici çözüm arayışları olarak değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeryüzü Şekilleri:

Yüzey Şekilleri

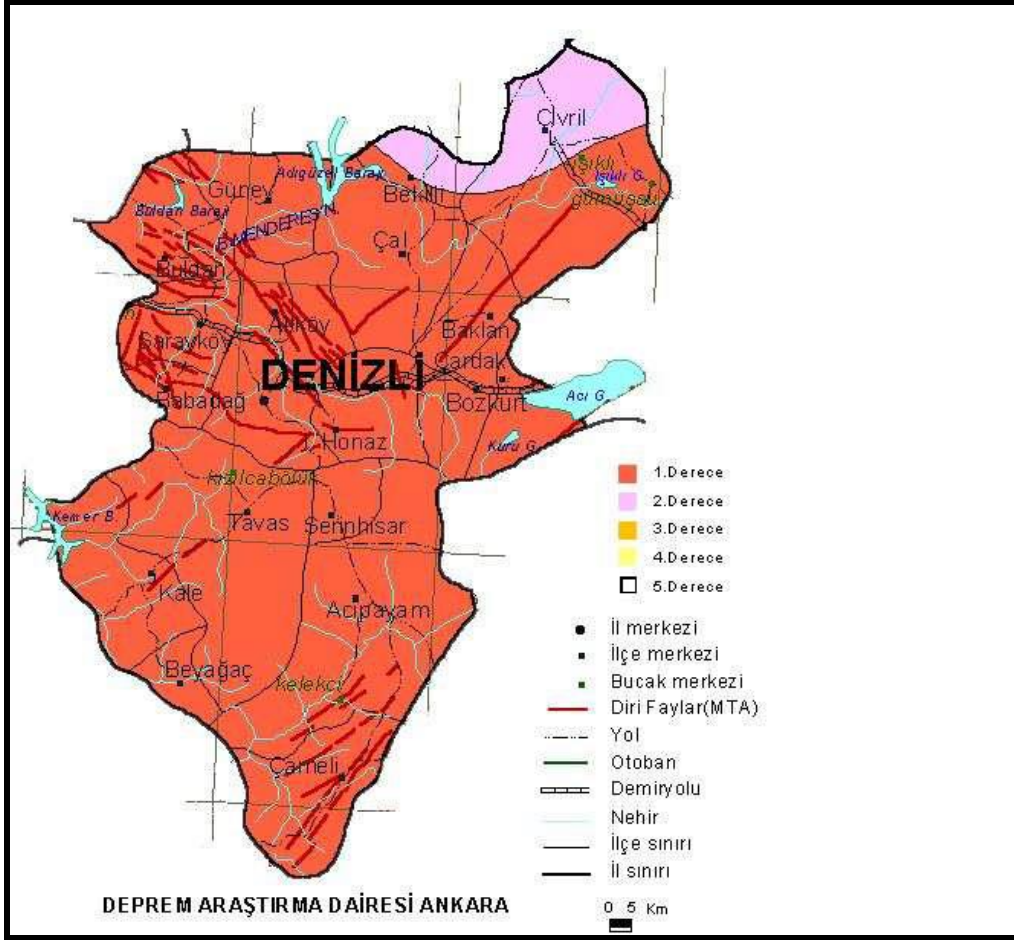
İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

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

Büyük Menderes ve Çürüksu Vadisi boyunca kademeler halinde alçalan Çardak, Çivril, Baklan, Kaklık, Böceli, Denizli (Çürüksu) ve Sarayköy (Büyük Menderes) Ovaları ile yayla görümlü Acıpayam, Tavas, Eksere Ovaları, Karayayla, Çameli, Uzunpınar, Yoran, şahman Süleymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir. İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesinin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km. olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km. ve ortalama debisi ise 44,32 m³/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağan) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

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

Denizli İli Deprem Durumu



Şekil-8: Denizli İli Deprem Durumu

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

İklimi ve Bitki Örtüsü

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

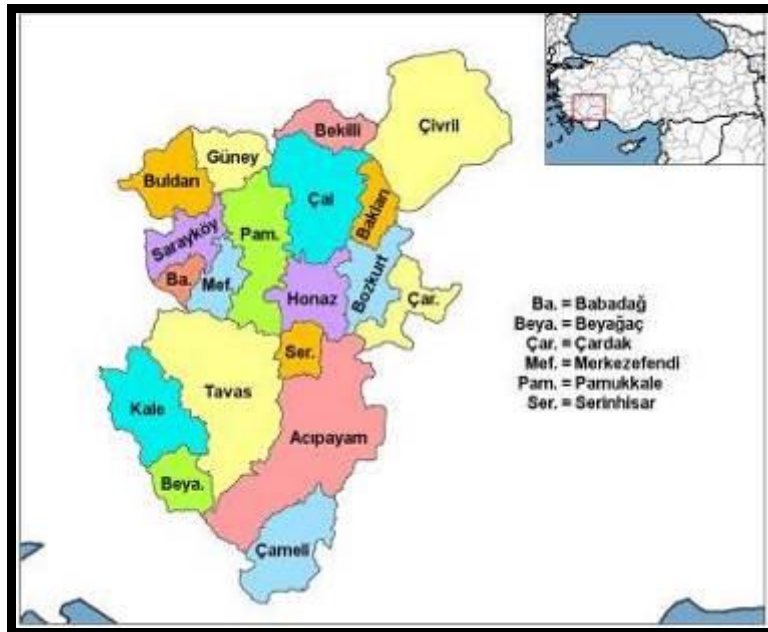
Denizli İlçeleri:

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

	Merkez	Toplam	Denizli İlindeki Toplam Nüfusa Oranı
2013	Pamukkale	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. Karahayit da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesi'nin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Thriepolis vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

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

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

* **Turizm:** Pamukkale 2700 metre uzunluğunda ve yüksekliği 160 metredir. Parlak beyaz rengiyle Pamukkale'yi 50 km uzaklıktan görmek mümkündür. Ayrıca Pamukkale'de Hierapolis antik kenti, antik havuz, antik tiyatro, arkeoloji müzesi gezilmesi gereken yerlerdendir. Tepesinde antik Roma'dan kalma Hierapolis adlı kutsal antik şehir bulunur. 5–10 km yakınında Laodikya antik kenti bulunur. km ilerisinde ise uluslararası bir termal merkez olan "Karahayit" vardır. Yılın her mevsiminde ana kaynağından "58" derece çıkan Karahayit'in 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 Karahayit bölgesinde beş ve dört yıldızlı oteller, pansiyonlar termal turizm ve kaplıca hizmeti vermektedir. Bunların yanı sıra Denizli'nin Buldan ilçesi ürettiği birbirinden güzel el dokumaları ile dünyaca ünlüdür. Her yıl binlerce yerli ve yabancı turist ilçeyi ziyaret etmektedir.

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

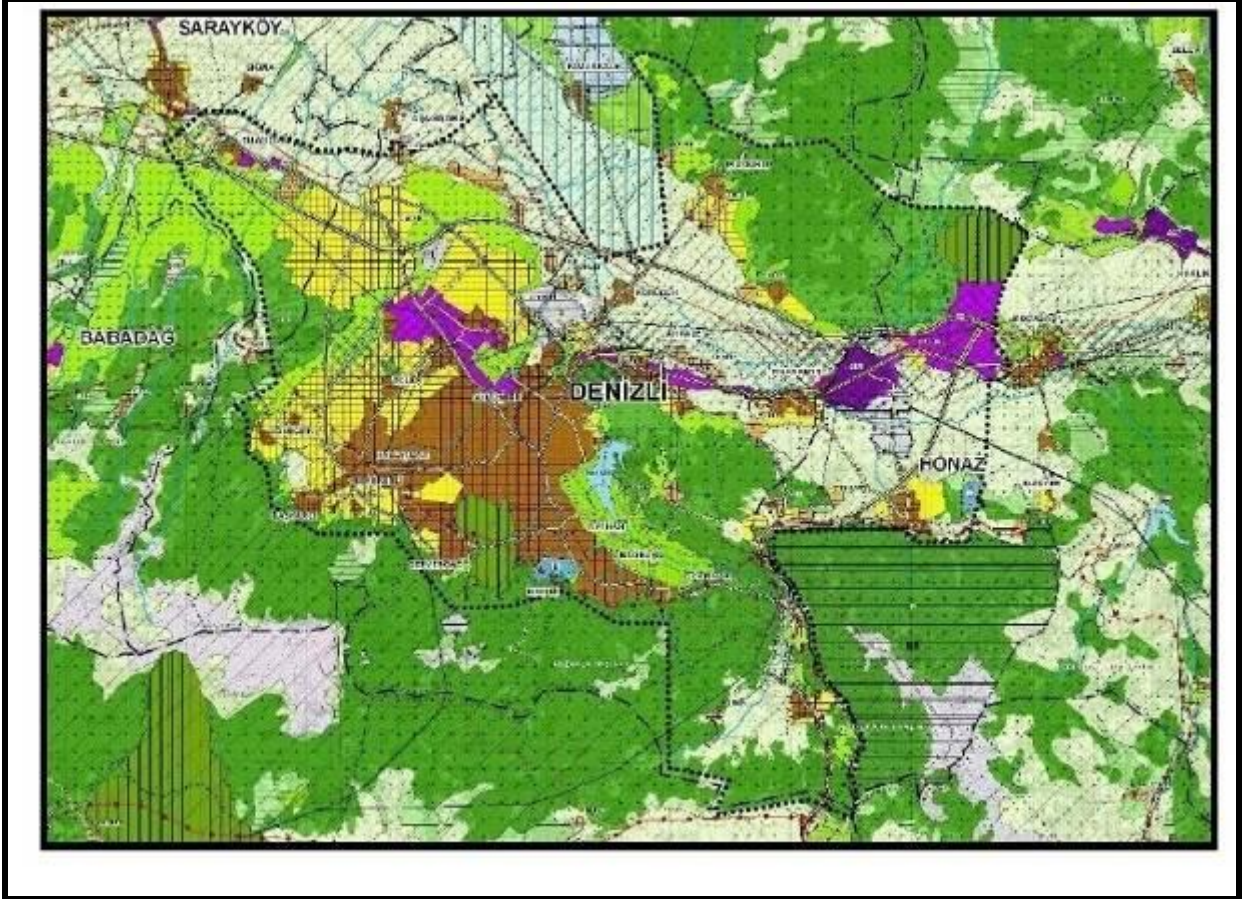
* **Ormancılık:** Denizli'de orman varlığı önemli yer tutar. Arâzinin %51'i ormanlarla kaplıdır. Ormanların % 40'ı normal koru, % 25'i bozuk koru ve % 35'i bozuk baltalıktır. Son yıllarda park ve yeşil alanlar ile berâber ağaçlandırma da hızla artmıştır.

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

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

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, Delikliçinar 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 yapılarıdaki 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 suyu 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 tespiti paralel, 1/25 000'lik planda, Denizli MİA'sı 98,6 ha'dan 123,8 hektara yükselmiştir. Banka Şubeleri de artık MİA'nın Kaleiçi, I. Ticari Yol, Bayramyeri kesimi dışına çıkarak Çınar, Saltak Caddesi, Devlet Karayolu İzmir kesiminde de yer almaktadır.

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

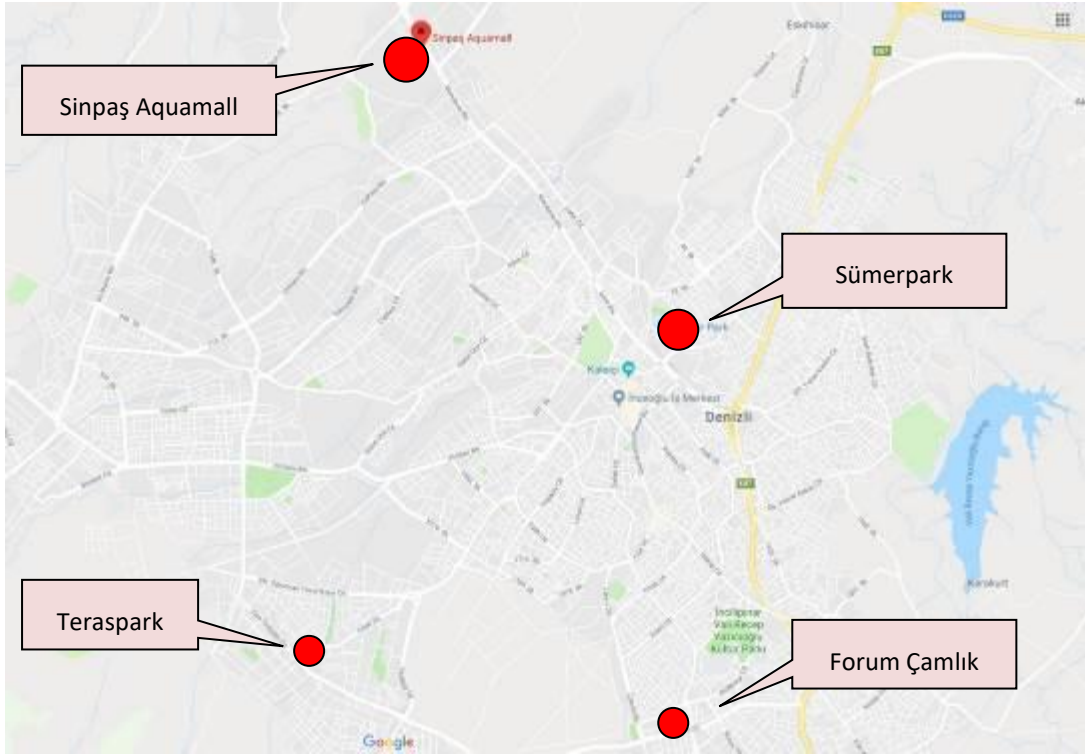
Genişleyen MİA'ya karşın kent merkezi birçok yönden sorunlarla karşı karşıyadır. Kent merkezinin gece ve gündüz yaşamının canlılığını sağlayacak restoranlar, kafeler, alışveriş alanları yönünden yetersiz olması ve konut alanları ile bağlantı kopukluğu sorunların başında yer almaktadır. Bunların sebebi, 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 kiralalarının yüksekliği, yoğun ve çarpık yapılaşma, yeni açılan AVM'lerin etkisi, sayıları artan ve mekanları geliştirilen semt pazaryerleri, tüketicilerin tercihleri planlanan dönüşüm projelerinin başarısını oldukça azaltmaktadır.

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

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



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

Denizli Kent Merkezi Sanayi Alanları

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

Denizli'de sanayi kuruluşlarının yer aldığı sanayi aksları: İzmir asfaltı sanayi aksı, Ankara asfaltı sanayi aksı, Pamukkale yolu sanayi aksı, Göveçlik-İrinciköy-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 yönlendirilmesi tamamen piyasa koşulları ile işlerken, bu başıboş gelişmeleri yerel yönetim imkanları içinde önlemeye çalışsa da ruhsatsız yapılaşmalar kent yapılaşma karakterini önemli ölçüde belirlemiştir. Sanayileşme düzeyi ve sermaye birikimi kentteki

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

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

Denizli Kent Merkezi Konut Alanları

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

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

Kentte gecekondulu 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. Gecekondulu 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 gecekondulu bölgelerinde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır.

Denizli Kent Merkezinin Mekansal ve Gayrimenkul Değerleri Açısından Değerlendirmesi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlendirme

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



Şekil-12: Denizli İli Değer Bölgeleri

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem 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, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

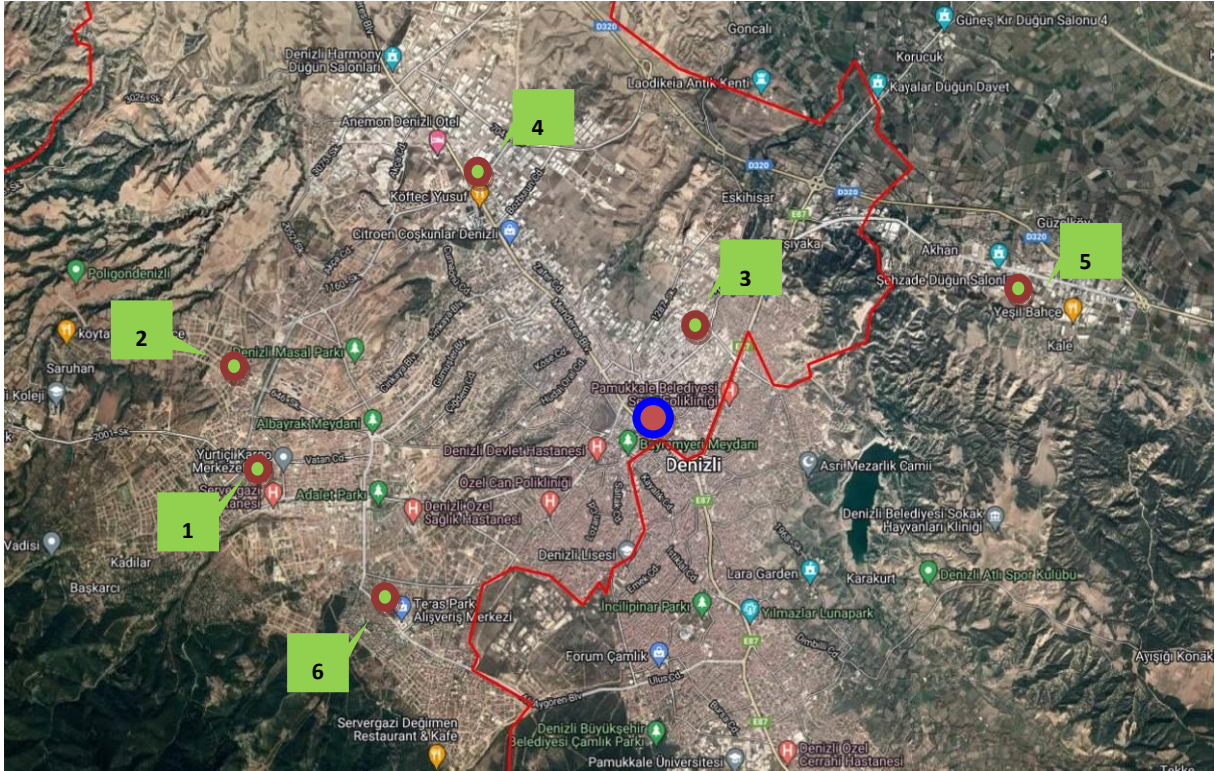
*** Emsal-6: Loft Gayrimenkul: 0 532 255 76 66**

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 kiralanan alan çatı alanlarına ulaşımın kısıtlı olması.
- Çatı üzerinde, halihazırda branda hatlatları, 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 değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu, halihazırda pazarda kirada olan arsa/arazi nitelikli gayrimenkuller ile GSM operatörü yetkililerinden alınan beyanlar incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, konumu, yapı özellikleri, kullanıcı portföyü vb) analiz edilerek m2 birim kira değeri tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMATABLOSU (KİRA)

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

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

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

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

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

Muzaffer ULUSCU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409550

Serdar ETİK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Esra BAŞÇINAR GÜLBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BÖLÜM 9

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-3-2022-09:15



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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsek:	6226/1
Taınmaz Kimlik No:	98862573	AT Yüzölçümü(m2):	47709.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ALİŞVERİŞ MERKEZİ
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜMER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	+	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN+1.BODRUM+2.BODRUM+3.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	43/4242	Arsa Pay/Payda:	35736/47709
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz 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 ilişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtilmesi)		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 417282812	(SN:7047278) TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:5630017561	Merkezefendi - 05-09-2008 00:00 - 17485	
Serh	KİRA ŞERHİNİN SÜRESİNİN KISALTILMASI.05/09/2008 TARİHİ VE 17485 YEVMİYE NUMARALI KİRA ŞERHİ TADİL EDİLMİŞTİR.		(SN:7047278) TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:5630017561	Merkezefendi - 01-11-2010 00:00 - 20844	

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

2 / 3

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



3 / 3

CBS GÖRÜNTÜSÜ





İMAR DURUMU

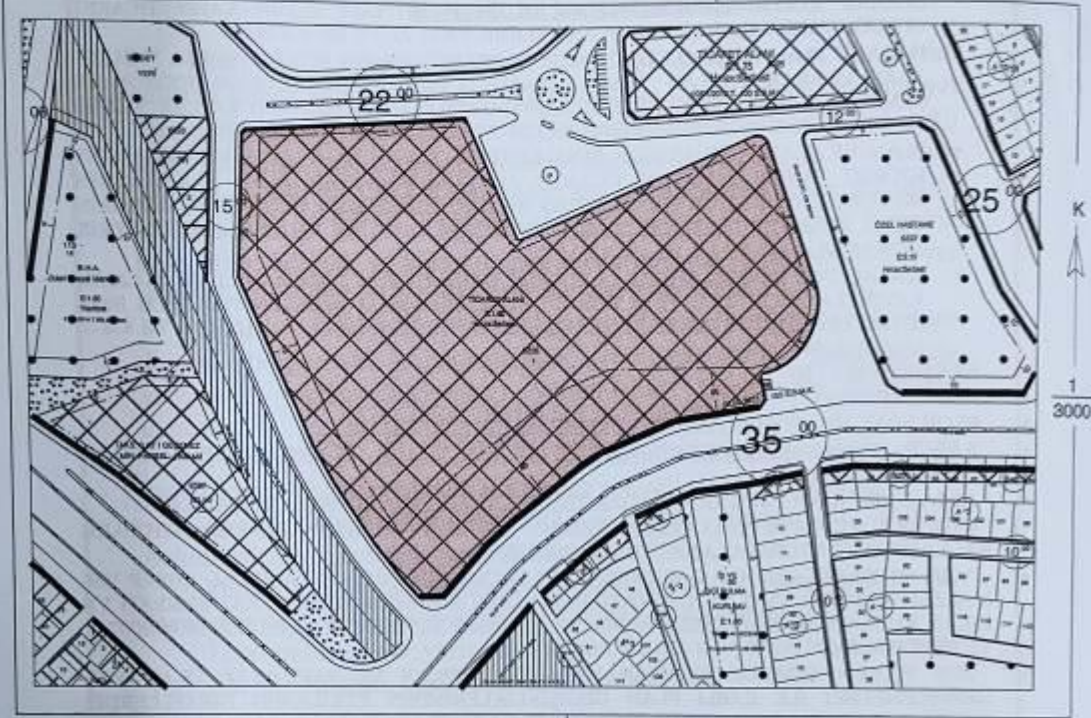


T.C.
MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Tarih : 20.12.2016
Sayı : 676
Makbuz No : 2939

TALEP EDEN

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İL / İLÇESİ	DENİZLİ / MERKEZEFENDİ				İnşaat Nizamı	TİCARET ALANI
Mah. / Mevkii	SÜMER				Kat Adedi	HMAX: SERBEST
Tapu Sahibi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE HISS.				Bina Yüksekliği (m)	HMAX: SERBEST
KADASTRO	Pafta	Ada	Parsel	M ²	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)	----
*AYDIN KÜLTÜR VAR. KOR. KUR. GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT VERİLMEZ.						
Not : *PLAN LEJANDI ARKA SAYFADADIR.						

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	
 Mert CAN Harita Teknikeri	 Cemal BALCI Harita Teknikeri	
Tarih : 21.12.2016		

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

YAPI RUHSATLARI

[illegible]



Yapı Denetimi				
Mimari	96. Adı Soyadı	97. TC kimlik no	98. Önceki ölçüm belge no	99. Ölçüm
Statik				
Elektrik				
Mekanik Tesisat				
FENNİ MESULİYET				
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Adres: Hürriyet Mah. İnşaat Cad. No: 16 Manavgat/AANTALYA Tel: 0 242 742 24 25 Faks: 0 242 742 20 30 E-posta: info@yapidenetim.com.tr				
Yapı Denetim Kuruluşu				
101. Kuruluşun Adı	102. Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	103. Şirket kimlik no	104. Ölçüm belge no, versiyon	105. Adres
ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM LTD.	TUNCAY BİYOĞLU	2190126975	515	SANCAK PAHA AYKUTLAR ÇARŞISI MANAVGAT ANTALYA
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				
107. Gelir Mahiyeti	108. Mektup Tarih	109. Mektup No	110. Tutar (YTL)	
1. Yol-kanal harcı	07.09.2007	24/334	402000.00	
2. Bina inşaat harcı	07.09.2007	216638	1477101.87	
3. Otopark bedeli				
4. Cezai				
5. Diğerleri				
6. TOPLAM				
Toprak Bilgileri				
111. Ögeçü Mülkiyeti (m2)	112. Ögeçü Mülkiyeti (m2)	113. Kurum - inşaat harcı - mülkiyeti (m2)	114. Kurum - inşaat harcı - mülkiyeti (m2)	115. Kurum - inşaat harcı - mülkiyeti (m2)
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müteahhidinin, fennî mesulünün denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumlulukları taşıyan ve yapı ruhsatı eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlatılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olarak kabul edilir. Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümler olup, yeniden Ruhsat alınması gerekir.				
116. Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
BÖNYAMIN AĞAR ELK MÜH 28942461130 10.09.2007	HÜSEYİN BAŞARAN MİMAR	NEVZAT DAYANIR İNŞAAT VE İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
121. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125. Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
Vizeler				
126. Vize adı	127. Kontrol tarihi	128. Fennî Mesulünün adı, soyadı, imzası	129. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Toprak				
2. Zemin aplikasyonu				
3. Temel				
4. Bodrum				
5. Subasman				
6. Kat				
7. Çatı				
8. Su yalıtımı				
9. Isı yalıtımı				
10. Kanalizasyon/Fofoseptik				
11. Mekanik tesisat				
12. Elektrik/İletişim tesisatı				
129. Diğer Hususlar				
1. İçkapılar için verilmiştir (toplam: 1 içkapı)				
YIBF NO: 256932				

YAPI RUHSATI

1. Adres: ...
2. Adres: ...
3. Adres: ...
4. Adres: ...
5. Adres: ...
6. Adres: ...
7. Adres: ...
8. Adres: ...
9. Adres: ...
10. Adres: ...
11. Adres: ...
12. Adres: ...
13. Adres: ...
14. Adres: ...
15. Adres: ...
16. Adres: ...
17. Adres: ...
18. Adres: ...
19. Adres: ...
20. Adres: ...
21. Adres: ...
22. Adres: ...
23. Adres: ...
24. Adres: ...
25. Adres: ...
26. Adres: ...
27. Adres: ...
28. Adres: ...
29. Adres: ...
30. Adres: ...
31. Adres: ...
32. Adres: ...
33. Adres: ...
34. Adres: ...
35. Adres: ...
36. Adres: ...
37. Adres: ...
38. Adres: ...
39. Adres: ...
40. Adres: ...
41. Adres: ...
42. Adres: ...
43. Adres: ...
44. Adres: ...
45. Adres: ...
46. Adres: ...
47. Adres: ...
48. Adres: ...
49. Adres: ...
50. Adres: ...
51. Adres: ...
52. Adres: ...
53. Adres: ...
54. Adres: ...
55. Adres: ...
56. Adres: ...
57. Adres: ...
58. Adres: ...
59. Adres: ...
60. Adres: ...
61. Adres: ...
62. Adres: ...
63. Adres: ...
64. Adres: ...
65. Adres: ...
66. Adres: ...
67. Adres: ...
68. Adres: ...
69. Adres: ...
70. Adres: ...
71. Adres: ...
72. Adres: ...
73. Adres: ...
74. Adres: ...
75. Adres: ...
76. Adres: ...
77. Adres: ...
78. Adres: ...
79. Adres: ...
80. Adres: ...
81. Adres: ...
82. Adres: ...
83. Adres: ...
84. Adres: ...
85. Adres: ...
86. Adres: ...
87. Adres: ...
88. Adres: ...
89. Adres: ...
90. Adres: ...
91. Adres: ...
92. Adres: ...
93. Adres: ...
94. Adres: ...
95. Adres: ...
96. Adres: ...
97. Adres: ...
98. Adres: ...
99. Adres: ...
100. Adres: ...

Yapı Denetimi			
Adı Soyadı	TC Kimlik No	İmza	Notlar
100 Adı Soyadı	101 TC Kimlik No	102 İmza	103 Notlar
104 Adı Soyadı	105 TC Kimlik No	106 İmza	107 Notlar
108 Adı Soyadı	109 TC Kimlik No	110 İmza	111 Notlar
112 Adı Soyadı	113 TC Kimlik No	114 İmza	115 Notlar
116 Adı Soyadı	117 TC Kimlik No	118 İmza	119 Notlar
120 Adı Soyadı	121 TC Kimlik No	122 İmza	123 Notlar
124 Adı Soyadı	125 TC Kimlik No	126 İmza	127 Notlar
128 Adı Soyadı	129 TC Kimlik No	130 İmza	131 Notlar
132 Adı Soyadı	133 TC Kimlik No	134 İmza	135 Notlar
136 Adı Soyadı	137 TC Kimlik No	138 İmza	139 Notlar
140 Adı Soyadı	141 TC Kimlik No	142 İmza	143 Notlar
144 Adı Soyadı	145 TC Kimlik No	146 İmza	147 Notlar
148 Adı Soyadı	149 TC Kimlik No	150 İmza	151 Notlar
152 Adı Soyadı	153 TC Kimlik No	154 İmza	155 Notlar
156 Adı Soyadı	157 TC Kimlik No	158 İmza	159 Notlar
160 Adı Soyadı	161 TC Kimlik No	162 İmza	163 Notlar
164 Adı Soyadı	165 TC Kimlik No	166 İmza	167 Notlar
168 Adı Soyadı	169 TC Kimlik No	170 İmza	171 Notlar
172 Adı Soyadı	173 TC Kimlik No	174 İmza	175 Notlar
176 Adı Soyadı	177 TC Kimlik No	178 İmza	179 Notlar
180 Adı Soyadı	181 TC Kimlik No	182 İmza	183 Notlar
184 Adı Soyadı	185 TC Kimlik No	186 İmza	187 Notlar
188 Adı Soyadı	189 TC Kimlik No	190 İmza	191 Notlar
192 Adı Soyadı	193 TC Kimlik No	194 İmza	195 Notlar
196 Adı Soyadı	197 TC Kimlik No	198 İmza	199 Notlar
200 Adı Soyadı	201 TC Kimlik No	202 İmza	203 Notlar
204 Adı Soyadı	205 TC Kimlik No	206 İmza	207 Notlar
208 Adı Soyadı	209 TC Kimlik No	210 İmza	211 Notlar
212 Adı Soyadı	213 TC Kimlik No	214 İmza	215 Notlar
216 Adı Soyadı	217 TC Kimlik No	218 İmza	219 Notlar
220 Adı Soyadı	221 TC Kimlik No	222 İmza	223 Notlar
224 Adı Soyadı	225 TC Kimlik No	226 İmza	227 Notlar
228 Adı Soyadı	229 TC Kimlik No	230 İmza	231 Notlar
232 Adı Soyadı	233 TC Kimlik No	234 İmza	235 Notlar
236 Adı Soyadı	237 TC Kimlik No	238 İmza	239 Notlar
240 Adı Soyadı	241 TC Kimlik No	242 İmza	243 Notlar
244 Adı Soyadı	245 TC Kimlik No	246 İmza	247 Notlar
248 Adı Soyadı	249 TC Kimlik No	250 İmza	251 Notlar
252 Adı Soyadı	253 TC Kimlik No	254 İmza	255 Notlar
256 Adı Soyadı	257 TC Kimlik No	258 İmza	259 Notlar
260 Adı Soyadı	261 TC Kimlik No	262 İmza	263 Notlar
264 Adı Soyadı	265 TC Kimlik No	266 İmza	267 Notlar
268 Adı Soyadı	269 TC Kimlik No	270 İmza	271 Notlar
272 Adı Soyadı	273 TC Kimlik No	274 İmza	275 Notlar
276 Adı Soyadı	277 TC Kimlik No	278 İmza	279 Notlar
280 Adı Soyadı	281 TC Kimlik No	282 İmza	283 Notlar
284 Adı Soyadı	285 TC Kimlik No	286 İmza	287 Notlar
288 Adı Soyadı	289 TC Kimlik No	290 İmza	291 Notlar
292 Adı Soyadı	293 TC Kimlik No	294 İmza	295 Notlar
296 Adı Soyadı	297 TC Kimlik No	298 İmza	299 Notlar
300 Adı Soyadı	301 TC Kimlik No	302 İmza	303 Notlar
304 Adı Soyadı	305 TC Kimlik No	306 İmza	307 Notlar
308 Adı Soyadı	309 TC Kimlik No	310 İmza	311 Notlar
312 Adı Soyadı	313 TC Kimlik No	314 İmza	315 Notlar
316 Adı Soyadı	317 TC Kimlik No	318 İmza	319 Notlar
320 Adı Soyadı	321 TC Kimlik No	322 İmza	323 Notlar
324 Adı Soyadı	325 TC Kimlik No	326 İmza	327 Notlar
328 Adı Soyadı	329 TC Kimlik No	330 İmza	331 Notlar
332 Adı Soyadı	333 TC Kimlik No	334 İmza	335 Notlar
336 Adı Soyadı	337 TC Kimlik No	338 İmza	339 Notlar
340 Adı Soyadı	341 TC Kimlik No	342 İmza	343 Notlar
344 Adı Soyadı	345 TC Kimlik No	346 İmza	347 Notlar
348 Adı Soyadı	349 TC Kimlik No	350 İmza	351 Notlar
352 Adı Soyadı	353 TC Kimlik No	354 İmza	355 Notlar
356 Adı Soyadı	357 TC Kimlik No	358 İmza	359 Notlar
360 Adı Soyadı	361 TC Kimlik No	362 İmza	363 Notlar
364 Adı Soyadı	365 TC Kimlik No	366 İmza	367 Notlar
368 Adı Soyadı	369 TC Kimlik No	370 İmza	371 Notlar
372 Adı Soyadı	373 TC Kimlik No	374 İmza	375 Notlar
376 Adı Soyadı	377 TC Kimlik No	378 İmza	379 Notlar
380 Adı Soyadı	381 TC Kimlik No	382 İmza	383 Notlar
384 Adı Soy			

YAPI RUHSATI

Sahibinin: Yapi Muteahhidinin: Saniye Şefinin:

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler: Yapi ile İlgili Özellikler:

Teknik Özellikler:

Projeleri:



Yapı Denetimi		96 Ad-Sıra	97 TC kimlik no	98 Gıda yapı denetim belge no	99 Adres
Adı	FENNİ MESULÜN				
Soyadı					
Evliliği					
İmza					
İmza Tarih					
Yapı Denetim Kuruluşu		102 Yürürlükte adı, soyadı, TC kimlik no MUSTAFA SALONKÇU 25126003072	103 Vergi kimlik no	104 Adres	105 Adres ÇAYBAŞI MAH 1521 DOK N:43
101 Kuruluş adı ÇAĞLAYAN YAPI DENETİM			104 (iki) belge no ve tarih 815		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstergeler		110 Doğru Mülkiyet		112 Toprak Bilgileri	
107 Gelinir Mühürü	108 Mükatıl Tarih	109 Mükatıl No	110 Teslim Tili	113 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
1. Yıl kanalı harcı	21.10.2009	1140148	12.5	114 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
2. İkinci kanalı harcı				115 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
3. Üçüncü kanalı harcı				116 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
4. Çeşme				117 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
5. Diğerleri				118 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
6. TOPLAM				119 Kule yüksekliği (m) - maksimum (m)	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, gantliye geline, proje müstahfifinin, fenni mes'ulünün ve/veya yapı denetiminin sorumluluğundaki imzalarıyla YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yer alan imzaların sorumluluğundadır. YAPI RUHSATI alınmış yapıların inşaatı bitim tarihi itibarıyla, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ düzenlenmektedir. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlenen süreler içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
110 Düzenleyen kişi adı, soyadı, TC kimlik no, imza, tarih BÜNYAMİN AÇIK 21.10.2009		111 Kontrol eden kişi adı, soyadı, TC kimlik no, imza, tarih KACIR ÖMÜR GÜVEN 21.10.2009		112 Çaybaşı Mah. Adı, Soyadı, TC kimlik no, imza, tarih MEHMET KESKİN 21.10.2009	
Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler		113 Adı, soyadı, imza, TC kimlik no, imza, tarih		114 İmza	
115 Adı, soyadı, imza, TC kimlik no, imza, tarih		116 Adı, soyadı, imza, TC kimlik no, imza, tarih		117 İmza	
Vizeler					
121 Vize adı	122 Kontrol tarihi	123 Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	124 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	125 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	126 Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin inşaatı					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subastan					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fosfat					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik tesisatı					
129. Diğer Hususlar					
10, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 11, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 12, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 13, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 14, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 16, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 17, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 18, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 21, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 22, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 23, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.					

[illegible]



Yapı Denetimi					
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Adres	Yapı Alan	Yapı Alan	Yapı Alan
FENİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı İNCE YAPI DENETİM		102 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No ADAM YERİŞİ 1112250000		103 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No 104 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No 105 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Bilgiler					
107 Ruhsatın Tarihi	108 Ruhsatın No	109 Ruhsatın No	110 Ruhsatın No	111 Ruhsatın No	
1 Yıl önceki ruhsat	25.11.2013	80601	1582,87	112 Ruhsatın No	
2 Yıl önceki ruhsat				113 Ruhsatın No	
3 Yıl önceki ruhsat				114 Ruhsatın No	
4 Yıl önceki ruhsat				115 Ruhsatın No	
5 Yıl önceki ruhsat				116 Ruhsatın No	
6 Yıl önceki ruhsat				117 Ruhsatın No	
Toprak Bilgileri					
118 Toprak Alanı (m ²)					
119 Toprak Alanı (m ²)					
120 Toprak Alanı (m ²)					
121 Toprak Alanı (m ²)					
122 Toprak Alanı (m ²)					
123 Toprak Alanı (m ²)					
124 Toprak Alanı (m ²)					
125 Toprak Alanı (m ²)					
126 Toprak Alanı (m ²)					
127 Toprak Alanı (m ²)					
128 Toprak Alanı (m ²)					
129 Toprak Alanı (m ²)					
130 Toprak Alanı (m ²)					
131 Toprak Alanı (m ²)					
132 Toprak Alanı (m ²)					
133 Toprak Alanı (m ²)					
134 Toprak Alanı (m ²)					
135 Toprak Alanı (m ²)					
136 Toprak Alanı (m ²)					
137 Toprak Alanı (m ²)					
138 Toprak Alanı (m ²)					
139 Toprak Alanı (m ²)					
140 Toprak Alanı (m ²)					
141 Toprak Alanı (m ²)					
142 Toprak Alanı (m ²)					
143 Toprak Alanı (m ²)					
144 Toprak Alanı (m ²)					
145 Toprak Alanı (m ²)					
146 Toprak Alanı (m ²)					
147 Toprak Alanı (m ²)					
148 Toprak Alanı (m ²)					
149 Toprak Alanı (m ²)					
150 Toprak Alanı (m ²)					
151 Toprak Alanı (m ²)					
152 Toprak Alanı (m ²)					
153 Toprak Alanı (m ²)					
154 Toprak Alanı (m ²)					
155 Toprak Alanı (m ²)					
156 Toprak Alanı (m ²)					
157 Toprak Alanı (m ²)					
158 Toprak Alanı (m ²)					
159 Toprak Alanı (m ²)					
160 Toprak Alanı (m ²)					
161 Toprak Alanı (m ²)					
162 Toprak Alanı (m ²)					
163 Toprak Alanı (m ²)					
164 Toprak Alanı (m ²)					
165 Toprak Alanı (m ²)					
166 Toprak Alanı (m ²)					
167 Toprak Alanı (m ²)					
168 Toprak Alanı (m ²)					
169 Toprak Alanı (m ²)					
170 Toprak Alanı (m ²)					
171 Toprak Alanı (m ²)					
172 Toprak Alanı (m ²)					
173 Toprak Alanı (m ²)					
174 Toprak Alanı (m ²)					
175 Toprak Alanı (m ²)					
176 Toprak Alanı (m ²)					
177 Toprak Alanı (m ²)					
178 Toprak Alanı (m ²)					
179 Toprak Alanı (m ²)					
180 Toprak Alanı (m ²)					
181 Toprak Alanı (m ²)					
182 Toprak Alanı (m ²)					
183 Toprak Alanı (m ²)					
184 Toprak Alanı (m ²)					
185 Toprak Alanı (m ²)					
186 Toprak Alanı (m ²)					
187 Toprak Alanı (m ²)					
188 Toprak Alanı (m ²)					
189 Toprak Alanı (m ²)					
190 Toprak Alanı (m ²)					
191 Toprak Alanı (m ²)					
192 Toprak Alanı (m ²)					
193 Toprak Alanı (m ²)					
194 Toprak Alanı (m ²)					
195 Toprak Alanı (m ²)					
196 Toprak Alanı (m ²)					
197 Toprak Alanı (m ²)					
198 Toprak Alanı (m ²)					
199 Toprak Alanı (m ²)					
200 Toprak Alanı (m ²)					
201 Toprak Alanı (m ²)					
202 Toprak Alanı (m ²)					
203 Toprak Alanı (m ²)					
204 Toprak Alanı (m ²)					
205 Toprak Alanı (m ²)					
206 Toprak Alanı (m ²)					
207 Toprak Alanı (m ²)					
208 Toprak Alanı (m ²)					
209 Toprak Alanı (m ²)					
210 Toprak Alanı (m ²)					
211 Toprak Alanı (m ²)					
212 Toprak Alanı (m ²)					
213 Toprak Alanı (m ²)					
214 Toprak Alanı (m ²)					
215 Toprak Alanı (m ²)					
216 Toprak Alanı (m ²)					
217 Toprak Alanı (m ²)					
218 Toprak Alanı (m ²)					
219 Toprak Alanı (m ²)					
220 Toprak Alanı (m ²)					
221 Toprak Alanı (m ²)					
222 Toprak Alanı (m ²)					
223 Toprak Alanı (m ²)					
224 Toprak Alanı (m ²)					
225 Toprak Alanı (m ²)					
226 Toprak Alanı (m ²)					
227 Toprak Alanı (m ²)					
228 Toprak Alanı (m ²)					
229 Toprak Alanı (m ²)					
230 Toprak Alanı (m ²)					
231 Toprak Alanı (m ²)					
232 Toprak Alanı (m ²)					
233 Toprak Alanı (m ²)					
234 Toprak Alanı (m ²)					
235 Toprak Alanı (m ²)					
236 Toprak Alanı (m ²)					
237 Toprak Alanı (m ²)					
238 Toprak Alanı (m ²)					
239 Toprak Alanı (m ²)					
240 Toprak Alanı (m ²)					
241 Toprak Alanı (m ²)					
242 Toprak Alanı (m ²)					
243 Toprak Alanı (m ²)					
244 Toprak Alanı (m ²)					
245 Toprak Alanı (m ²)					
246 Toprak Alanı (m ²)					
247 Toprak Alanı (m ²)					
248 Toprak Alanı (m ²)					
249 Toprak Alanı (m ²)					
250 Toprak Alanı (m ²)					
251 Toprak Alanı (m ²)					
252 Toprak Alanı (m ²)					
253 Toprak Alanı (m ²)					
254 Toprak Alanı (m ²)					
255 Toprak Alanı (m ²)					
256 Toprak Alanı (m ²)					
257 Toprak Alanı (m ²)					
258 Toprak Alanı (m ²)					
259 Toprak Alanı (m ²)					
260 Toprak Alanı (m ²)					
261 Toprak Alanı (m ²)					
262 Toprak Alanı (m ²)					
263 Toprak Alanı (m ²)					
264 Toprak Alanı (m ²)					
265 Toprak Alanı (m ²)					
266 Toprak Alanı (m ²)					
267 Toprak Alanı (m ²)					
268 Toprak Alanı (m ²)					
269 Toprak Alanı (m ²)					
270 Toprak Alanı (m ²)					
271 Toprak Alanı (m ²)					
272 Toprak Alanı (m ²)					
273 Toprak Alanı (m ²)					
274 Toprak Alanı (m ²)					
275 Toprak Alanı (m ²)					
276 Toprak Alanı (m ²)					
277 Toprak Alanı (m ²)					
278 Toprak Alanı (m ²)					
279 Toprak Alanı (m ²)					
280 Toprak Alanı (m ²)					
281 Toprak Alanı (m ²)					
282 Toprak Alanı (m ²)					
283 Toprak Alanı (m ²)					
284 Toprak Alanı (m ²)					
285 Toprak Alanı (m ²)					
286 Toprak Alanı (m ²)					
287 Toprak Alanı (m ²)					
288 Toprak Alanı (m ²)					
289 Toprak Alanı (m ²)					
290 Toprak Alanı (m ²)					
291 Toprak Alanı (m ²)					
292 Toprak Alanı (m ²)					
293 Toprak Alanı (m ²)					
294 Toprak Alanı (m ²)					
295 Toprak Alanı (m ²)					
296 Toprak Alanı (m ²)					
297 Toprak Alanı (m ²)					
298 Toprak Alanı (m ²)					
299 Toprak Alanı (m ²)					
300 Toprak Alanı (m ²)					

5

YAPI RUHSATI

120/213

1. Yapı Adı: Yeni Mektep 2. Yürütme Kurulu Başkanı: MURAT ATILGAN 3. Yürütme Kurulu Üyesi: BURCU TAYRİKULU BULAN 4. Yürütme Kurulu Üyesi: TURAY YOLKAN AYANOĞLU 5. Yürütme Kurulu Üyesi: YABAN ÖZTÜRK	6. Yürütme Kurulu Üyesi: MURAT ATILGAN 7. Yürütme Kurulu Üyesi: BURCU TAYRİKULU BULAN 8. Yürütme Kurulu Üyesi: TURAY YOLKAN AYANOĞLU 9. Yürütme Kurulu Üyesi: YABAN ÖZTÜRK	10. Yürütme Kurulu Üyesi: MURAT ATILGAN 11. Yürütme Kurulu Üyesi: BURCU TAYRİKULU BULAN 12. Yürütme Kurulu Üyesi: TURAY YOLKAN AYANOĞLU 13. Yürütme Kurulu Üyesi: YABAN ÖZTÜRK	14. Yürütme Kurulu Üyesi: MURAT ATILGAN 15. Yürütme Kurulu Üyesi: BURCU TAYRİKULU BULAN 16. Yürütme Kurulu Üyesi: TURAY YOLKAN AYANOĞLU 17. Yürütme Kurulu Üyesi: YABAN ÖZTÜRK
---	--	--	--

Yeni Mektep

1. Yürütme Kurulu Başkanı: **MURAT ATILGAN**

2. Yürütme Kurulu Üyesi: **BURCU TAYRİKULU BULAN**

3. Yürütme Kurulu Üyesi: **TURAY YOLKAN AYANOĞLU**

4. Yürütme Kurulu Üyesi: **YABAN ÖZTÜRK**

Yeni Mektep

1. Yürütme Kurulu Başkanı: **MURAT ATILGAN**

2. Yürütme Kurulu Üyesi: **BURCU TAYRİKULU BULAN**

3. Yürütme Kurulu Üyesi: **TURAY YOLKAN AYANOĞLU**

4. Yürütme Kurulu Üyesi: **YABAN ÖZTÜRK**

Yeni Mektep

1. Yürütme Kurulu Başkanı: **MURAT ATILGAN**

2. Yürütme Kurulu Üyesi: **BURCU TAYRİKULU BULAN**

3. Yürütme Kurulu Üyesi: **TURAY YOLKAN AYANOĞLU**

4. Yürütme Kurulu Üyesi: **YABAN ÖZTÜRK**

Yeni Mektep

1. Yürütme Kurulu Başkanı: **MURAT ATILGAN**

2. Yürütme Kurulu Üyesi: **BURCU TAYRİKULU BULAN**

3. Yürütme Kurulu Üyesi: **TURAY YOLKAN AYANOĞLU**

4. Yürütme Kurulu Üyesi: **YABAN ÖZTÜRK**



Yapı Denetimi					
Adres	100 Adres	101 Adres	102 Adres	103 Adres	104 Adres
FENİ MESTULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
105 Kuruluşun Adı NİCİ YAPI DENETİM		106 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No ADEM YILMAZ 11780000000		107 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No 108 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No 109 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No 110 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
111 Gelir Mahiyeti		112 Gelir Tutarı		113 Gelir Tutarı	
1. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
2. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
3. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
4. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
5. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
6. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
7. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
8. Yıl Gelir Tutarı		14.37.2011		14.37	
Toprak Bilgileri					
114 Toprak Alanı (m ²)		115 Toprak Alanı (m ²)		116 Toprak Alanı (m ²)	
117 Toprak Alanı (m ²)		118 Toprak Alanı (m ²)		119 Toprak Alanı (m ²)	
120 Toprak Alanı (m ²)		121 Toprak Alanı (m ²)		122 Toprak Alanı (m ²)	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlevsel tanımlanmış olup, yapı mahiyetinde, müteahhidin, çarşıya girer, proje müteahhidinin, her iki müteahhidin veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının izninde alınarak YAPİ RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan bilgiler, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve bilgiler arasında yapılan ruhsat eki süzgeçler üzerinden tasahhüs edilmiştir. Yapı Ruhsatı alırken yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğerler içinde inşaatla bağlantılı, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, her türlü bitirilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilerir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
123 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		124 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		125 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	
126 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		127 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		128 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	
129 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		130 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		131 İnşaatın Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
132 Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		133 Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		134 Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	
135 Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		136 Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih		137 Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	
Vizörler					
138 Vizör Adı	139 Kontrol Tarihi	140 Vizör Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	141 Vizör Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	142 Vizör Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih	143 Vizör Adı, Soyadı, TC Kimlik No, İmza, Tarih
1. Toprak	144	145	146	147	148
2. Zemin	149	150	151	152	153
3. Temel	154	155	156	157	158
4. Bodrum	159	160	161	162	163
5. Suberkan	164	165	166	167	168
6. Kat	169	170	171	172	173
7. Çatı	174	175	176	177	178
8. Su yalıtımı	179	180	181	182	183
9. Isı yalıtımı	184	185	186	187	188
10. Kararlılık	189	190	191	192	193
11. Akadik İhtisat	194	195	196	197	198
12. Enerji/Isı/Isınma İhtisatı	199	200	201	202	203
129. Diğer Hususlar					
ÇAL CADDESİ, 1. DİŞ KAPLI NUMARALI BİNA 1, 10, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.					
TOPLAM: 248 İÇ KAPLI					
4708 SAYILI YASA GEREĞİNCE PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADINA 10.09.2007 TARİHLİ YAPİ RUHSATI VE 26.11.2010 TARİH VE 91/513 NOLU TACİZAT RUHSATLARINA EK OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ TACİZAT OLARAK DÜZENLENCE.					
1189/10189477					

Yapı Denetimi		101. Adres		102.72. Kısım no		103. 2014-2015 Bütçe yılı		104. Adres		105. Sıra					
FENLİ MESULÜN		106. Adres		107. Kısım no		108. 2014-2015 Bütçe yılı		109. Adres		110. Sıra					
		111. Adres		112. Kısım no		113. 2014-2015 Bütçe yılı		114. Adres		115. Sıra					
		116. Adres		117. Kısım no		118. 2014-2015 Bütçe yılı		119. Adres		120. Sıra					
		121. Adres		122. Kısım no		123. 2014-2015 Bütçe yılı		124. Adres		125. Sıra					
		126. Adres		127. Kısım no		128. 2014-2015 Bütçe yılı		129. Adres		130. Sıra					
Yapı Denetim Kuruluşu															
131. Kuruluş adı				132. Kuruluşun adı ve adresi, TC kimlik no				133. Kuruluşun adı ve adresi				134. Kuruluşun adı ve adresi			
135. Kuruluşun adı ve adresi				136. Kuruluşun adı ve adresi				137. Kuruluşun adı ve adresi				138. Kuruluşun adı ve adresi			
Mimar Proje Mülkiyeti															
139. Mimar Proje Mülkiyeti				140. Mimar Proje Mülkiyeti				141. Mimar Proje Mülkiyeti				142. Mimar Proje Mülkiyeti			
143. Mimar Proje Mülkiyeti				144. Mimar Proje Mülkiyeti				145. Mimar Proje Mülkiyeti				146. Mimar Proje Mülkiyeti			
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının															
147. Harcın adı				148. Harcın miktarı				149. Harcın miktarı				150. Harcın miktarı			
151. Harcın miktarı				152. Harcın miktarı				153. Harcın miktarı				154. Harcın miktarı			
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler															
155. Vergi türü				156. Vergi miktarı				157. Vergi miktarı				158. Vergi miktarı			
159. Vergi türü				160. Vergi miktarı				161. Vergi miktarı				162. Vergi miktarı			
163. Vergi türü				164. Vergi miktarı				165. Vergi miktarı				166. Vergi miktarı			
167. Vergi türü				168. Vergi miktarı				169. Vergi miktarı				170. Vergi miktarı			
171. Vergi türü				172. Vergi miktarı				173. Vergi miktarı				174. Vergi miktarı			
175. Vergi türü				176. Vergi miktarı				177. Vergi miktarı				178. Vergi miktarı			
126. Diğer Hususlar															
CAL CADDİSİ, 1 DİŞ KAPİ NUMARALI BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPİ) SSK NO: 10881906200112 ALİVERİŞ MERKEZİ (107734,68 M2) İÇİN DÜZENLENDİ.															
Yapı sahibinin ...19.07.2011... gördü beyanına üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgili içinde yapılan, şartları belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİN verilen bağmaz bölümleri de dahil, yapının tüm bölümleri incelemiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fon ve sağlık bakımından sakınca görülmüştü tespit edilmiş, işlemlerinde imzaları alınarak, 3134 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılacak acemiliklerden ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarır.															
Bina Mahallini Tetkik Edip Teklik Görevlileri															
179. Adres				180. Adres				181. Adres				182. Adres			
183. Adres				184. Adres				185. Adres				186. Adres			
187. Adres				188. Adres				189. Adres				190. Adres			
191. Adres				192. Adres				193. Adres				194. Adres			
195. Adres				196. Adres				197. Adres				198. Adres			
199. Adres				200. Adres				201. Adres				202. Adres			
203. Adres				204. Adres				205. Adres				206. Adres			
207. Adres				208. Adres				209. Adres				210. Adres			
211. Adres				212. Adres				213. Adres				214. Adres			
215. Adres				216. Adres				217. Adres				218. Adres			
219. Adres				220. Adres				221. Adres				222. Adres			
223. Adres				224. Adres				225. Adres				226. Adres			
227. Adres				228. Adres				229. Adres				230. Adres			
231. Adres				232. Adres				233. Adres				234. Adres			
235. Adres				236. Adres				237. Adres				238. Adres			
239. Adres				240. Adres				241. Adres				242. Adres			
243. Adres				244. Adres				245. Adres				246. Adres			
247. Adres				248. Adres				249. Adres				250. Adres			
251. Adres				252. Adres				253. Adres				254. Adres			
255. Adres				256. Adres				257. Adres				258. Adres			
259. Adres				260. Adres				261. Adres				262. Adres			
263. Adres				264. Adres				265. Adres				266. Adres			
267. Adres				268. Adres				269. Adres				270. Adres			
271. Adres				272. Adres				273. Adres				274. Adres			
275. Adres				276. Adres				277. Adres				278. Adres			
279. Adres				280. Adres				281. Adres				282. Adres			
283. Adres				284. Adres				285. Adres				286. Adres			
287. Adres				288. Adres				289. Adres				290. Adres			



MİMARİ PROJE

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

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

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

AR SANIN

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

YAPININ

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI SOYADI	MURAT ATILGAN	İMZA
ÜNYANI	MİMAR	
ODA SİCİL NO	24991	
BÜRO TESCİL NO	20.136	
ADRES	ALTINTOP MAH. 834 SOK. SAADET İŞ MERKEZİ NO:8 KAT:3 DENİZLİ	

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

YAPI DENETİM ONAYI

BELEDİYE ONAYI

13.10.2019 tarihli tebliğle tebliğatı yapılmış
İstanbul'da tebliğatı yapılmış
dönüşmesi tebliğatı yapılmış
13.10.2019

İNCELENDİ
Mehmet DENİZ
Mühür
Olası No: 8539
13.10.2019

İNCELENDİ
Mehmet DENİZ
Mühür
Olası No: 8539
13.10.2019

Makbuz No: 1204

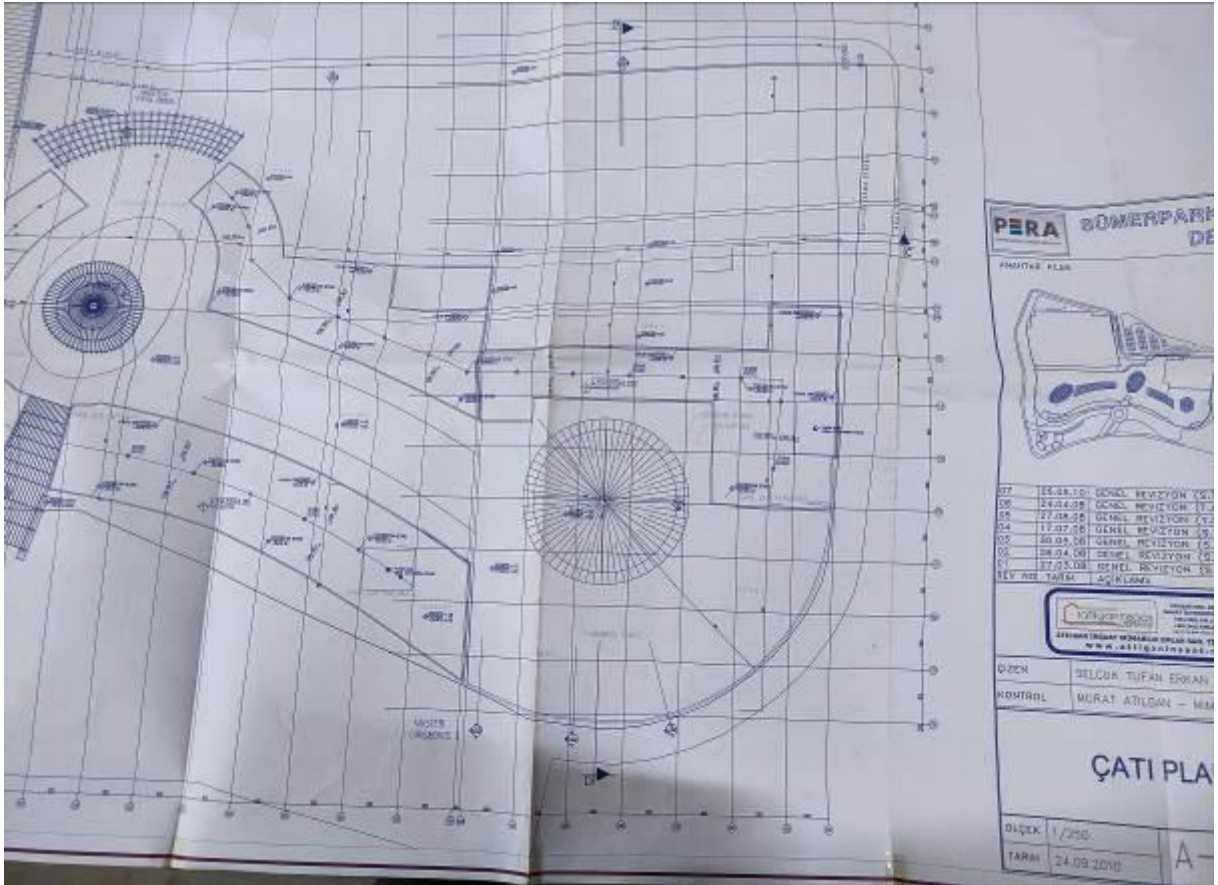
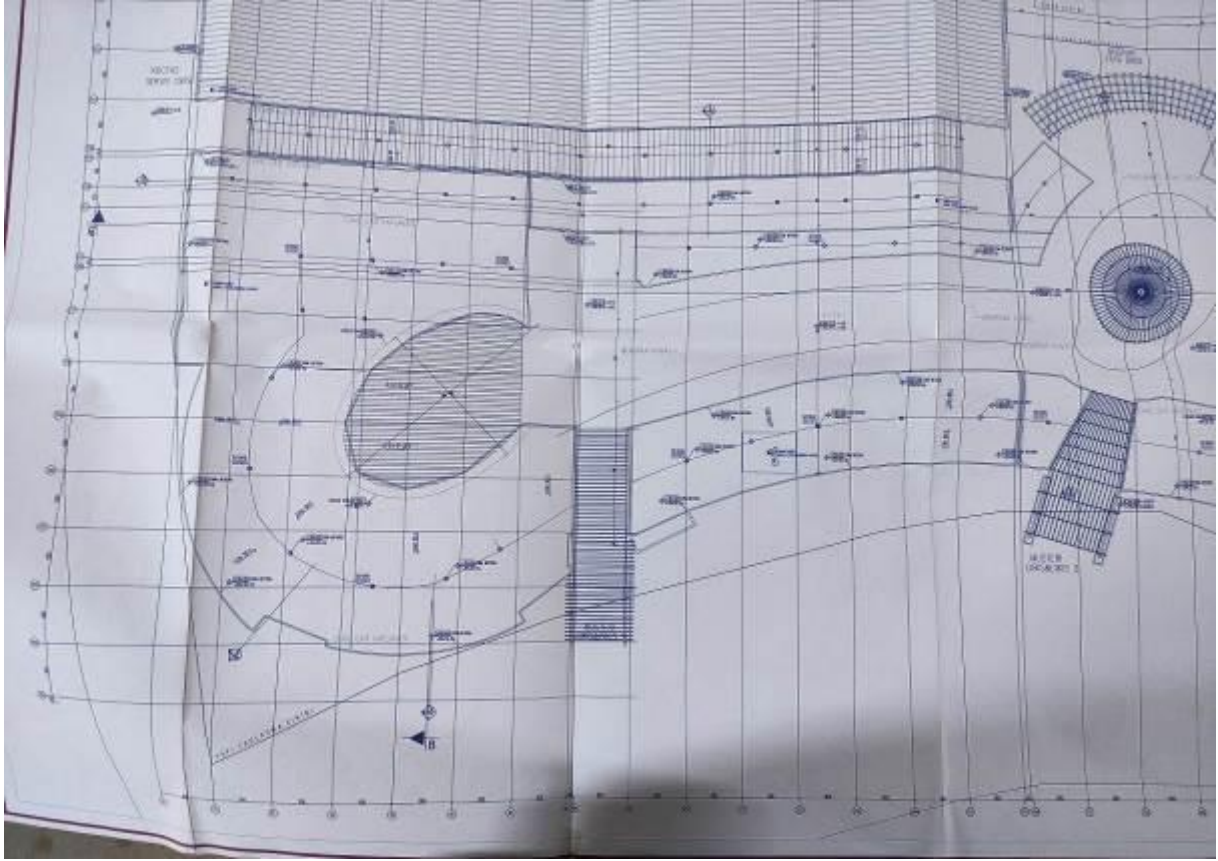


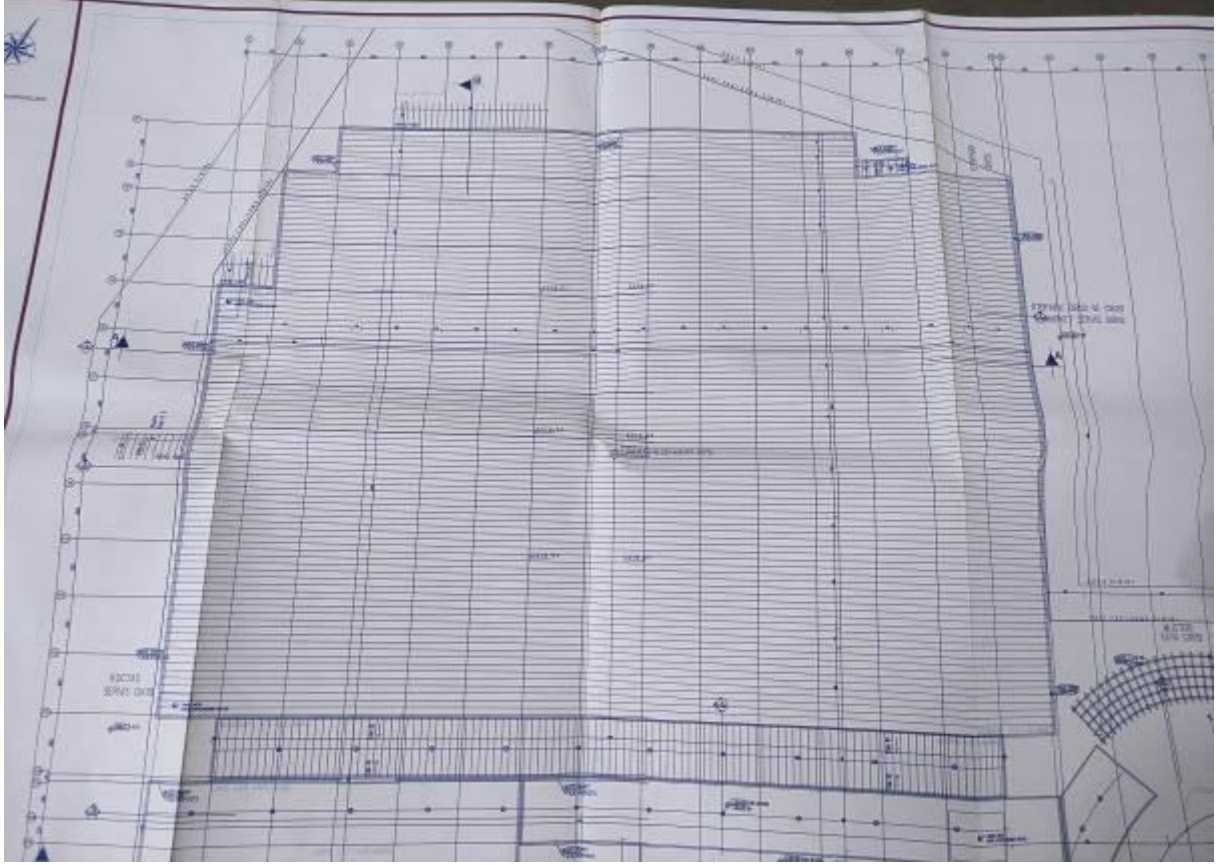
VAZİYET PLANI



ÇATI KAT PLANLARI







ADRES KODU

NÜFUS ve NİSAN													
DENİZLİ / MERKEZEFENDİ / SÜMER MAHALLESİ / ÇAL (Caddesi) / 1 - İlgili - Bina Ana Giriş - Kısmi İskan / İl Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İlgili - Tip : Özel - Durum : İskan													
Numaralı Bilgiler							Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Harita No	Ada	Potam	Pans	Potam No	Harita No	Harita No	Harita No	İl Kapı	Harita No	İl Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
38147802	8205	1	-	-	38147802	8205	1	1	38147802	1	Ofis ve İlgili	Özel	İskan

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2275344881



DEĞERLEME UZMANI YETKİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih : 22.05.2018

No : 409550

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Muzaffer ULUSCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.08.2019

Belge No: 2019-02.5185

Sayın Muzaffer ULUSCU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



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 Tebliği" uyarınca

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


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"ı uyarınca

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYŞIK
TEVFIK METİN AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI


TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019 Belge No: 2019-01.2328

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-835

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

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 internet:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askericağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr