

---

---

**PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, SÜMER MAHALLESİ, 6224 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE KURULU KAT İRTİFAKINA GÖRE MÜLKİYETLERİ PERA GYO A.Ş. ÜZERİNDE BULUNAN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ**

**MERKEZEFENDİ - DENİZLİ**

---

---

**HAZIRLAYAN:**

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77, D:8

Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul

ekspertiz@bilgidegerleme.com

www.bilgidegerleme.com

TARİH: 12.08.2016

RAPOR NO: OZL-201500130-rev

- 1 -

OZL-201500130-rev

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporun Sunulduğu Mercî
- 1.5. Raporu Hazırlayanlar
- 1.6. Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.7. Değerleme Tarihi
- 1.8. Dayanak Sözleşmesi ve Tarihi
- 1.9. Raporun SPK Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama
- 1.10. Uygunluk Beyanı

### BÖLÜM 2: DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

### BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.A. Gayrimenkulün Posta Adresi
  - 3.1.B. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.C. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.D. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) Hakkında Bilgi
- 3.5. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidat Bilgileri
- 3.6. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.7. Gayrimenkul İle İlgili Yapı Denetim Bilgileri

### BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Çevresel, Yapısal ve İnşaat Özellikleri
- 4.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı



- 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
- 4.9.C. Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.13. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

#### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. SPK Formatındaki Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

#### **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Nihai Değer Takdiri ve Satış Kabiliyeti

#### **BÖLÜM 7 : EKLER**

- 7.1. Gayrimenkule Ait Fotoğraf, Tapu Örneği, vb. Bilgi ve Belgeler
- 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkule Önceki Tarihlerde de Değerleme Yapılmışsa,

Bunlara Ait Bilgiler



**BÖLÜM 1**

**RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1. Rapor Tarihi** : 12.08.2016
- 1.2. Rapor Numarası** : OZL-201500130-rev
- 1.3. Raporun Türü / Başlık** : Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6224 Ada 1 Parselde Üzerinde Kurulu Kat İrtifakına Göre Mülkiyetleri Pera GYO A.Ş.'ye Ait Olan 1 Adet Bağımsız Bölümün Güncel Piyasa Değerinin Tespiti Amacıyla Hazırlanan Değerleme Raporudur.  
Rapor Türü; formatı Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından geliştirilen Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.
- 1.4. Raporun Sunulduğu Mercisi** : İş bu değerlendirme raporu, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sunulmak üzere hazırlanmıştır.
- 1.5. Raporu Hazırlayanlar** : Serdar ETİK  
Şehir Plancısı- Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402403
- 1.6. Sorumlu Değerleme Uzmanı** : Esra BAŞÇINAR  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400488
- 1.7. Değerleme Tarihi** : 28.12.2015
- 1.8. Dayanak Sözleşmesi Tarihi** : 07.12.2015 tarihli sözleşme
- 1.9. Raporun SPK Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama** : İşbu rapor ilgisinin talebi üzerine SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla düzenlenmiştir.  
**Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2015 tarih ve OZL-201500130 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.**  
**Bu rapor, tarafımıza 29.07.2016 tarih, 12233903-325.07-E.8342 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.**

**1.10. Uygunluk Beyanı**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar

Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın 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**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri:**

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 kurulmuştur. 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.

Değerleme Kuruluşu Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin iştirak konuları olarak, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, değerlendirme ve danışmanlık faaliyeti yanı sıra pazar araştırması, yatırım projelerinin fizibilite analizi, gayrimenkul

geliştirme projelerine danışmanlık, gayrimenkul mevzuatı danışmanlığı, şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık, en etkin ve verimli kullanım analizi danışmanlığı, proje yönetimi danışmanlığı, ihale ve açık arttırmalara yönelik baz değer analizleri, tapu müdürlüğü işlemleri danışmanlığı faaliyetlerinde bulunmaktadır. Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Bursa, Diyarbakır, İzmir, Konya, Samsun Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu 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. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri:**

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Rıhtım Caddesi No:51 Karaköy 34425 İstanbul

## **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar:**

Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi, 6224 Ada 1 Parsel Üzerinde Kurulu Kat İrtifakına Göre Mülkiyeti Pera GYO A.Ş.'ye Ait Olan 1 Adet Bağımsız Bölümün (A-6 Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm) Güncel Ekspertiz Değerinin Tespiti Amacıyla Hazırlanan Değerleme Raporudur.  
Değerleme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **BÖLÜM 3**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri:**

##### **3.1.A. Gayrimenkulün Posta Adresi:**

Sümer Mahallesi, Merkez Efendi İlçesi, 2482 Sokak, No:4, A-6 Blok, Daire: 1

Merkez Efendi/Denizli

UAVT No: 2875332591, Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin konumu (Koordinat:37.792198, 29.089290) olarak belirlenmiştir.

##### **3.1.B. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:**

Değerleme konusu taşınmazlara, Denizli Merkezden İzmir Bulvarı üzerinden 2481 Sokak ve 2482 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazlar bu projenin konut bölümünü oluşturmaktadır. Sümer Mahallesi, Denizli yerleşiminin eski yerleşim alanlarından. TCDDY Tren Garı, Denizli Otogarı, Pamukkale Sanayi Sitesi, Toprak Mahsulleri Ofisi Müdürlüğü, akaryakıt istasyonları, küçük sanayi siteleri bu alanda yer almaktadır. Alt gelir gurubuna sahip ailelerin oturduğu ve mülk değerlerinin ortanın altında bulunduğu mahalle olarak gelişimini sürdürmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğunlaşacağı bir mahalle olarak görülmektedir. İzmir Yolu son dönemde sanayi alanından ticaret alanına dönüşen bir aks haline gelmiştir. Proje kapsamındaki KİPA AVM yakın çevredeki nirengi noktası niteliğindeki birimdir.



Şekil-1: Sümer Park Projesi Kapsamı

### 3.1.C. Ulaşım Bağlantıları:

İzmir-Aydın-Denizli Otoyolu, İzmir-Aydın-Denizli D320 Karayolu, Denizli-Afyon-Ankara D330 Karayolu, Denizli-Uşak D595 Karayolu, Denizli-Antalya E87 Karayolu, Aydın-Muğla-Antalya D550 ve D400 Karayolları, Planlama Bölgesi'ndeki 1.derece yollar olarak belirlenmiştir. Günümüzde bir kısmı bölünmüş yol niteliği taşıyan bu yolların, plan döneminde tamamının bölünmüş yol olarak iyileştirilmesi desteklenmektedir.

Ayrıca doğu-batı yönündeki karayolu ulaşımını desteklemek amacıyla, Muğla'nın Kavaklıdere İlçesi ile Denizli'nin Kale İlçesi arasında 2.derece bir karayolu ulaşımı önerilmiştir. Böylece, Milas'tan Yatağan, Kavaklıdere, Kale ve Tavas üzerinden Denizli bağlantısı güçlendirilmiştir. Yine bu amaçla, Muğla İl Merkezi'nden, Denizli-Kale İlçesi arasındaki karayolundan ayrılarak Denizli'nin Beyağaç, Çameli ve Muğla'nın Fethiye İlçesi'ne uzanan bir güzergah daha önerilmiştir.

İzmir-Aydın-Denizli arasında bir demiryolu güzergahı bulunmaktadır. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında, Planlama Bölgesi'nde demiryolu ulaşımı ile ilgili olarak DLH Genel Müdürlüğü tarafından güzergah çalışmaları ile demiryolunun güçlendirilmesi ve yenilenmesi düşünülmektedir.

Denizli'de Çardak Havaalanı aracılığıyla havayolu ulaşımı yapılabilmektedir. Bunlardan Aydın ve Denizli İli'ndekiler stol tipi havaalanlarıdır.

Ayrıca, Denizli'deki turizm potansiyelini desteklemek amacı ile İl Özel İdaresi tarafından talep edilen ve DLH Genel Müdürlüğü ile görüşmeleri süren Denizli-Pamukkale-Sarayköy Stol Tipi Havaalanının yapılması planlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Denizli merkezden İzmir Bulvarı üzerinden 2481 Sokak ve 2482 Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. Denizli kent merkezine yaklaşık 7 km, Denizli Çardak Havaalanına yaklaşık 60 km, Denizli Otogarına yaklaşık 3 km uzaklıktadır. Kent merkezinin kısmen dışında değerlendirilen bir bölgede yer almaktadır.









Şekil-4:Taşınmazın Konumu



Şekil-5:Sümerpark Projesi Vaziyet Planı

### 3.1.D. Tanımı:

Farklı parsellerde oluşturulmuş karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m<sup>2</sup> arazide konut, 5.583 m<sup>2</sup>'lik arazide okul, 10.745 m<sup>2</sup> arazide hastane, 47.709 m<sup>2</sup> alanda ise alış-veriş merkezi ve ofis fonksiyonları yer almak üzere toplam 98.418,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirilen yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir.

6224 Ada, 1 Parselde kurulmuş olan Sümerpark Konutları Sitesi 6 adet A Blok (A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 Bloklar) ve 2 adet B Bloktan (B-1 ve B-2 Bloklar) oluşmaktadır. Kat irtifakı kurulmuş olan sitedeki bloklardan A-4, A-5 ve A-6 Blokların tamamlandığı, oturumunun başladığı ve blok bazında yapı kullanım izin belgesi aldığı belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz;

\* İnşaatı tamamlanmış ve blok bazında yapı kullanım izin belgesi almış olan A-6 Blok, zemin kat 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

|                            |   |
|----------------------------|---|
| İLİ                        | DENİZLİ                                 |
| İLÇESİ                     | MERKEZEFENDİ                            |
| MAHALLESİ                  | SÜMER MAHALLESİ                         |
| MEVKİ                      |   |
| PAFTA                      |   |
| ADA                        | 6224                                    |
| PARSEL                     | 1                                       |
| ALANI (M <sup>2</sup> )    | 34.421,00                               |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | ARSA                                    |
| TAPU TÜRÜ                  | KAT İRTİFAKI                            |
| BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ  | MESKEN                                  |
| ARSA PAYI                  | 125/89800                               |
| BLOK NO.                   | A-6                                     |
| KAT NO.                    | ZEMİN                                   |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.         | 1                                       |
| YEVMIYE                    | 18490                                   |
| CİLT                       | 30                                      |
| SAHİFE                     | 3320                                    |
| TAPU TARİHİ                | 14.07.2015                              |
| MALİK                      | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |

Tablo-1: Tapu Bilgileri

### 3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu:

Tapuda Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Sümer Mahallesi'nde bulunan 6224 ada, 1 parsel numarasında 34.421,00 m<sup>2</sup> alanla kayıtlı taşınmazın mahallindeki konum doğruluğu kadastral paftasından, mülkiyet konusu TAKBİS belgesinden teyit edilmiştir. Taşınmaz; 12.04.2012 Tarih ve 12106 Yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi işleminden Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş, 27.06.2012 tarih, 21402 yevmiye ile Ayhan Tavlı adına satış işleminden tescil edilmiş ve son olarak 14.07.2015 tarihinde, 18490 yevmiye ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

**NOT: TAKBİS Belgesi Ekte Sunulmuştur.**

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

\* **Mülkiyet Değişikliği:** Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinin taşınmazların mülkiyetinde aşağıdaki değişiklikler gözlemlenmiştir;  
-12.04.2012 Tarih ve 12106 Yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi işleminden Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş,  
-27.06.2012 tarih, 21402 yevmiye ile Ayhan Tavlı adına satış işleminden tescil edilmiş,

-14.07.2015 tarihinde, 18490 yevmiye ile Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

\* **İmar Durumu:** Merkezefendi İlçe Belediyesi'nde yapılan incelemede imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

\* **Mahkeme Kararı:** Denizli İdare Mahkemesi'nin 2007/827 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği'nin Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığı davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan değişikliğine dair kararının iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi tarafından yapılan değişikliğine dair Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, mahkeme tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Davacı "karar düzeltme" isteminde bulunmuş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiştir.

\* **Mahkeme Kararı:** Denizli İdare Mahkemesi'nin 2010/266 E., Danıştay 6.Daire 2012/1597 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Muhammer Gühan'ın Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığı davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan plan değişikliğine dair kararın iptali talebi ile açılan dava evvel davacının ilgili sıfatının bulunmaması nedeni ile reddedilmiş, karar Danıştay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. İnceleme sonuçlanmış olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebi reddedilmiştir.

\*\***Değerlendirme:** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 6224 ada 1 nolu parsel, 612 ada 7 nolu parselin imar uygulamasından oluşmuştur. Taşınmazların imar durumu ile ilgili olumsuz yönde kesinleşmiş bir karar bulunmaması nedeniyle bu durumun taşınmazlar için bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

### 3.5. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nden 30.12.2015 tarihi, saat 10:59 itibariyle alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yazılı beyan kaydının bulunduğu tespit edilmiştir.

#### -Beyan:

Yönetim Planı: 02.04.2012 (12.04.2012 Tarih ve 12106 Yevmiye numarası ile tesis edilmiştir.)

**ÖNEMLİ NOT:** TAKBİS belgesi rapor ekindedir.

### 3.6. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler:

#### İmar Durumu:

Merkez Efendi İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu olan projenin yer aldığı parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" işlevli olduğu bilgisi edinilmiştir. İmar Durum Belgesi ve Plan Notları ekte sunulmuştur.

\* E:2.40, Hmaks:Serbest, konut alanı imarlıdır.

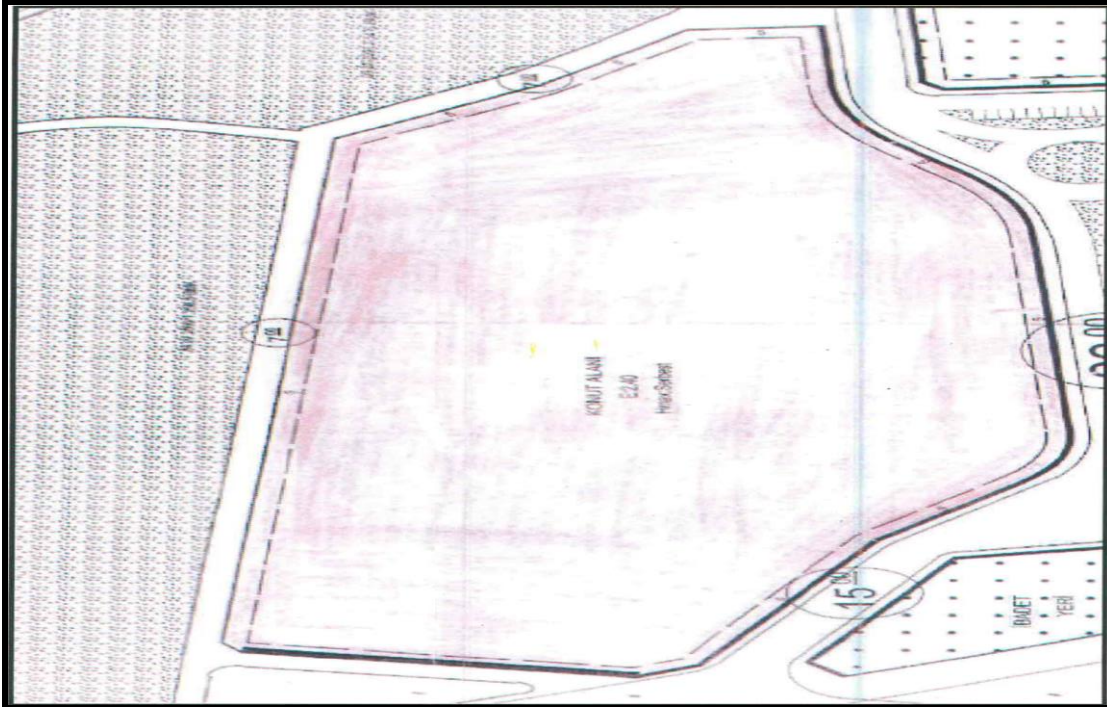
\* Blok boylar ve yapıların iç yükseklikleri serbesttir.

\* Bahçe çekme mesafelerinde sit güvenlik ve yönetimi ile otopark rampaları yapılabilir.



- \* Konut alanlarında; ortak mülkiyet alanlarında yapılacak; peysaj, oyun alanları, dinlenme alanları, açık ve kapalı spor alanları için konut emsal alanına E:0,03 ilave edilecektir.
- \* Bahçe çekme mesafeleri içinde kalmak şartıyla zemin altında kapalı otopark alanları düzenlenebilmektedir.
- \* Her parselde çekme mesafesini taşmamak ayrıca, (siyah kod) tabii zemin kotunda, subasman seviyesinin altında kalmak şartıyla yer altında otopark düzenlemesi yapılabilir. (08.07.2005 Tarih ve 283 S.B.M.K.)
- \* 2009 Yılı'nın 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. (10.11.2006 Tarih ve 853 S.B.M.K.)
- \* Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 Ölçekli uygulama imar planlarına akaryakıt satış ve LPG ikmal istasyonu olarak işletilmesi şarttır. (07.01.2010 Tarih ve 66 S.B.M.K.)
- \* Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 17.Maddesinde belirlenen bina şartlarında % 10 esneklik sağlanacaktır. Söz konusu esneklik şartı tevhid ve ifraz sonucu ve veya 18.madde uygulaması ile oluşturulacaktır. Yeni parseller için geçerli değildir. (B.M.nin 08.09.2011 Tarih ve 678 S.B.M.K. ile)
- \* Belirtilmeyen konutlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- \* Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 6226 ada 1 nolu parsel, 612 ada 7 nolu parselin imar uygulamasından oluşmuştur. Taşınmazların imar durumu ile ilgili olumsuz yönde kesinleşmiş bir karar bulunmaması nedeniyle bu durumun taşınmazlar için bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

#### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği:



Şekil-6: İmar Planı Örneği





**Yasal İzin ve Belgeler:**

\*Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı **A-6 Blok** için; 29.04.2011 Tarih ve 930/42 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 16, yapının toplam kat sayısı 17 olarak belirlenmiştir. 77 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta toplam yapı alanı 10.299,63 m<sup>2</sup>'dir. 01.10.2012 Tarih ve 1027/47 Numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Blok bazında yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.

Parsel üzerindeki diğer bloklara ilişkin belgeler;

\* A-1 Blok; 24.12.2013 Tarih ve 1023/60 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatının son geçerlilik tarihi 23.12.2018'dir. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 16, yapının toplam kat sayısı 17 olarak belirlenmiştir. 77 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta bağımsız bölümün alanı 10.161,77 m<sup>2</sup>, ortak alan 1.296,87 m<sup>2</sup>, toplam yapı alanı 11.458,64 m<sup>2</sup>'dir. İsim değişikliğinden ruhsat yenilenmiştir.

\* A-2 Blok; 24.12.2013 Tarih ve 1023/61 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatının son geçerlilik tarihi 23.12.2018'dir. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 16, yapının toplam kat sayısı 17 olarak belirlenmiştir. 77 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta bağımsız bölümün alanı 10.161,77 m<sup>2</sup>, ortak alan 1.296,87 m<sup>2</sup>, toplam yapı alanı 11.458,64 m<sup>2</sup>'dir. İsim değişikliğinden ruhsat yenilenmiştir.

\* A-3 Blok; 24.12.2013 Tarih ve 1023/62 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatının son geçerlilik tarihi 23.12.2018'dir. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 16, yapının toplam kat sayısı 17 olarak belirlenmiştir.

77 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta bağımsız bölümün alanı 10.161,77 m<sup>2</sup>, ortak alan 1.296,87 m<sup>2</sup>, toplam yapı alanı 11.458,64 m<sup>2</sup>'dir. İsim değişikliğinden ruhsat yenilenmiştir.

\* A-4 Blok; 03.12.2014 Tarih ve 656 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatının son geçerlilik tarihi 03.12.2019'dur. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 16, yapının toplam kat sayısı 17 olarak belirlenmiştir. 77 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta bağımsız bölümün alanı 10.161,77 m<sup>2</sup>, ortak alan 1.296,87 m<sup>2</sup>, toplam yapı alanı 11.458,64 m<sup>2</sup>'dir. İsim değişikliğinden ruhsat yenilenmiştir. 09.04.2015 Tarih ve 237 Numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Blok bazında yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.

\* A-5 Blok; 29.04.2011 Tarih ve 930/41 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 16, yapının toplam kat sayısı 17 olarak belirlenmiştir. 77 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta toplam yapı alanı 10.299,63 m<sup>2</sup>'dir. 01.10.2012 Tarih ve 1027/48 Numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Blok bazında yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.

\* B-1 ve B-2 Bloklar; 24.12.2013 Tarih ve 1023/63 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsatın son geçerlilik tarihi 23.12.2018'dir. Yapı sınıfı ve yapı grubu VI-A'dır. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1, yapının yol kotu üst kat sayısı 18, yapının toplam kat sayısı 19 olarak belirlenmiştir. 146 adet bağımsız bölümün tanımlandığı blokta bağımsız bölümün alanı 27.767,05 m<sup>2</sup>, ortak alan 6.050,57 m<sup>2</sup>, toplam yapı alanı 33.817,62 m<sup>2</sup>'dir.

\* Açık yüzme havuzu olarak belirtilen yapı, yapı ruhsatında B-3 Blok olarak tanımlanmış olup, yapı ruhsatı 11.06.2012 Tarih ve 974/34 Numaralıdır. Toplam 255 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır. Yapı ruhsatında yapı sınıfı ve grubu I-B olarak tanımlanmıştır.



\* Ortak alan (detay belirtilmeyen tüm ortak alanların toplamı) olarak belirtilen yapı, yapı ruhsatında C Blok olarak tanımlanmış olup, yapı ruhsatı 24.12.2013 Tarih ve 1023/64 Numaralıdır. Toplam 656,63 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır. Yapı ruhsatında yapı sınıfı ve grubu III-B olarak tanımlanmıştır.

\* Onaylı mimari projesi Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde ve İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.

### **3.7. Gayrimenkul İle İlgili Yapı Denetim Bilgileri:**

Projenin bünyesindeki blokların yapı ruhsatları üzerinde yapılan incelemelerde yapı denetim işlerinin A-4 Blok hariç İnci Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmış olduğu anlaşılmıştır. A-4 Blok için Yapı Denetim-Müteahhit Firması değişikliği nedeniyle alınan 03.09.2013 Tarih ve 1016/09 Sayılı yapı ruhsatı üzerinde yapılan incelemelerde ise yapı denetim firmasının Yön Yapı Denetim Şirketi olduğu belirlenmiştir. Proje bünyesindeki A-4, A-5 ve A-6 Bloklar için yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yapı denetim firması ile ilişkileri tamamlanmıştır.

Denizli 5.Noterliğinin 09.05.2012 Tarih ve 08812 Sayılı noter fesih ihbarnamesi ile 6224 ada 1 parselde alınan yapı ruhsatında yapı sahibi inşaata başlamadığından yapı denetim hizmet sözleşmesi fesih olmuştur. Yerinde tamamlanmış 3 blok dışında diğer blokların inşaatına henüz başlanmamıştır. Yine yapılan incelemede aşağıdaki yapı ruhsatlarının isim değişikliği altında yenilendiği görülmüştür. Son ruhsatlarda yapı denetim firmasının Yön Yapı Denetim Limited Şirketi olduğu belirlenmiştir.

\* A-1 Blok; 24.12.2013 Tarih ve 1023/60 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır.

\* A-2 Blok; 24.12.2013 Tarih ve 1023/61 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır.

\* A-3 Blok; 24.12.2013 Tarih ve 1023/62 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır.

\* A-4 Blok; 09.04.2015 Tarih ve 237 Numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

\* A-5 Blok; 01.10.2012 Tarih ve 1027/48 Numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

\* A-6 Blok; 01.10.2012 Tarih ve 1027/47 Numaralı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

\* B-1 ve B-2 Bloklar; 24.12.2013 Tarih ve 1023/63 Numaralı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır.

# Yön Yapı Denetim Şirketi: İncilıpınar Caddesi, No:123, Pamukkale/Denizli (V.D.:983 041 41 29)

# İnci Yapı Denetim Limited Şirketi: Çaybaşı Mahallesi 1581 Sokak No: 7/2/Denizli

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

Sümer Park, Denizli kent merkezinde yer alan eski Sümerbank Fabrikası tesis alanı üzerinde tasarlanan, yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu taşınmazlar bu projenin konut bölümünü oluşturmaktadır. 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 mahalledir.

Denizli Kent Merkezi Büyükşehir olduktan sonra 2 kent merkezinden oluşmuştur. Kent Merkezi 10 farklı değer bölgesinden oluşmaktadır. Kent Merkezinde, gelişen yeni inşaatlar müstakil parsellerde konumludur. Kentsel dönüşüm yasaının etkisi ile riskli bina tanımı yolu ile yeni inşaat projelerinin yapıldığı gözlenmiştir.

Üçler gibi boş arsa varlığının bulunduğu alanlarda korunaklı site özelliğinde konut alanlarının yapıldığı belirlenmiştir.

Kent merkezinde eski sanayi alanlarının üzerine Sümerpark ve Sinpaş Aqua gibi konut yatırımlarının yapıldığı belirlenmiştir.

Ayrıca kentin farklı bölgelerinde de TOKİ yatırımlarının yapılmakta olduğu görülmüştür.

**Tarihçe:**

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

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

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

Ancak, sanayileşme ve turizm potansiyellerine koşut olarak özellikle hizmet sektöründeki gelişme talepleri ile gerek kentsel merkez alanı gerekse kent çeperlerindeki alanlarda ortaya çıkan mekânsal gereksinimlerin, gerek yatırım gerekse denetim olanakları açısından Denizli Belediyesi hizmet kapasitesini aşması üzerine birtakım yeni yerel örgütlenmelerin kurulması gündeme gelmiştir. Bu

gelişmelerin sonucu olarak, Denizli Belediyesi belediye sınırlarını çevreleyen kentleşme sürecindeki kırsal yerleşmeler belde belediyesi statüsü kazanmıştır.

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

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

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

Bu kapsamda, Denizli Belediyesi'nin 07.04.2006 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 11.maddesi ve İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 865-80970 sayı ve 2005/36 no'lu genelgesi gereğince; Akkale, Bereketli, Gümüşler, Kayhan, Kınıklı, Servergazi, Hallaçlar, Üçler, Korucuk, Bağbaşı, Baskarcı, Gökpınar, Göveçlik, olmak üzere 13 Belediye ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Şirinköy, 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, Bağbaşı, Baskarcı, Gökpınar ve Göveçlik Belediyeleri ile Bozburun, Eskihisar, Goncalı, Hisar, Kadılar, Karakurt, Saruhan, Şirinköy, 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.

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

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



Şekil-7: Denizli İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

#### **Yüzey Şekilleri**

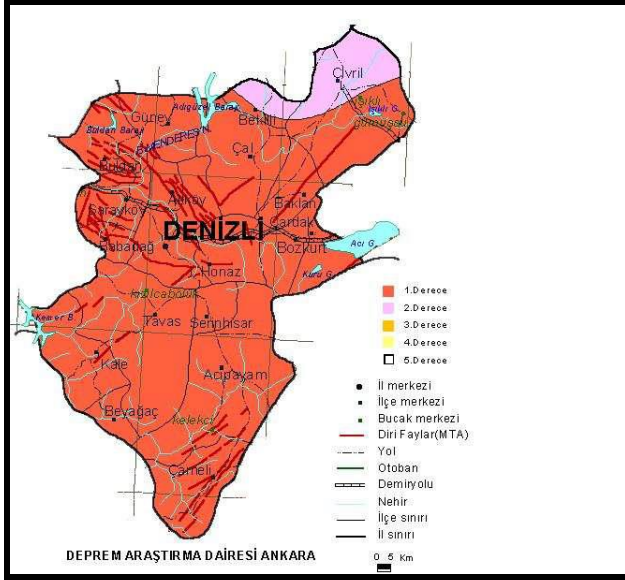
İl yüzey şekilleri bakımından dalgalıdır. Alçak ve yüksek ovalar, yaylalar ve dağlar birbirini tamamlar. İl topraklarının yaklaşık %47,1'ini dağlar, %28,2'sini ovalar, %23,2'sini platolar ve %1,5'ini ise yaylalar oluşturmaktadır.

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 Sülaymaniye, Kuyucak Yaylası ilin düzlüklerini oluşturur. Vadi olarak ise verimli ovaların sıralandığı Büyük Menderes ve Çürüksu Vadileri, Akçay Vadisi, Gireniz ve Kelekçi Vadileri gösterilebilir. İl genel olarak akarsu bakımından yoksun sayılmaz. İl sınırından dışarıya çıkanlar olduğu gibi içinden akarak büyük nehirleri besleyenleri de vardır. En büyük akarsuyu Ege Bölgesinin üç büyük nehrinden biri olan Büyük Menderes'tir. Toplam uzunluğu 529 km. olan nehrin Denizli ili sınırlarındaki uzunluğu 194 km. ve ortalama debisi ise 44,32 m<sup>3</sup>/sn'dir. Çürüksu, Dalaman (Gireniz Çayı), Akçay (Bozdağan) Çayı, Yenidere, Gökpınar Çayı, Kufi Çayı, Derbent Çayı, Hamam Çayı ve Bağnaz Çayı ilde yer alan başlıca akarsulardandır.

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

### Denizli İli Deprem Durumu



Şekil-8: Denizli İli Deprem Durumu

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

### İklimi ve Bitki Örtüsü

Denizli’de, Ege Bölgesinde olmasına rağmen, iklim olarak Ege Bölgesi’nin iklimi tamamen görülmez. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilir. Yıllık ortalama yüksek sıcaklık 34 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 ilçeleri:

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

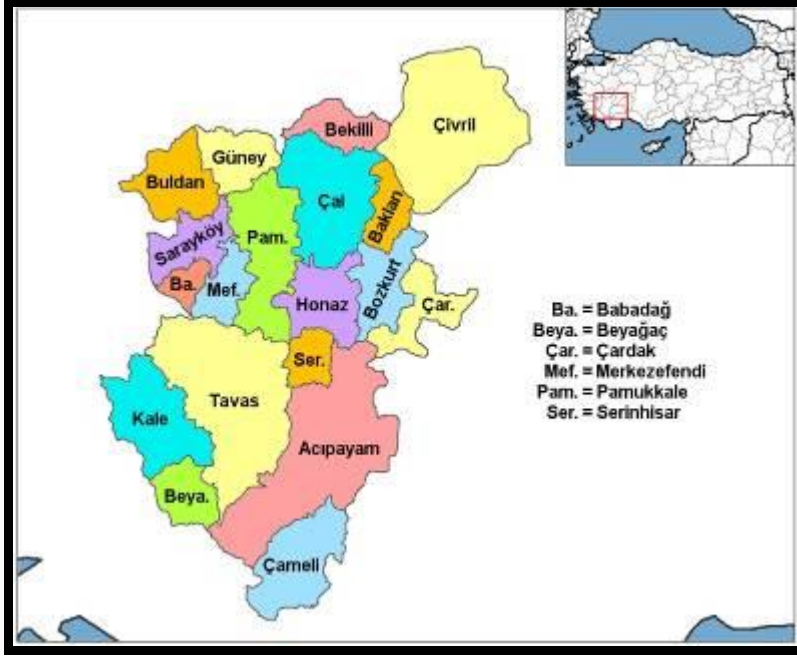




|      | Merkez                | Toplam         | Denizli İlindeki<br>Toplam Nüfusa Oranı |
|------|-----------------------|----------------|---|
| 2013 | Pamukkale             | <b>311.496</b> | 32,33%                                  |
| 2013 | Merkezefendi          | <b>262.825</b> | 27,28%      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

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

Baklan, Babadağ, Beyağaç, Bekilli, Çardak, Güney, Bozkurt, Serinhisar, Çameli, Çal, Kale, Buldan, Sarayköy, Honaz, Tavas, Acıpayam, Çivril ve kent merkez ilçeleri olan Pamukkale ve 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 dağdır (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 çayırları hayvancılığa müsâittir. Hayvan potansiyeli zengindir. Koyun, kıl keçisi, sığır, manda, at, eşek beslenir. Arı kovan sayısı 68.000'e yaklaşmıştır. Denizli horozu, tatlı ve uzun ötüşüyle meşhurdur. Yarım dakika devamlı öter. Tavukçuluk ileridir.

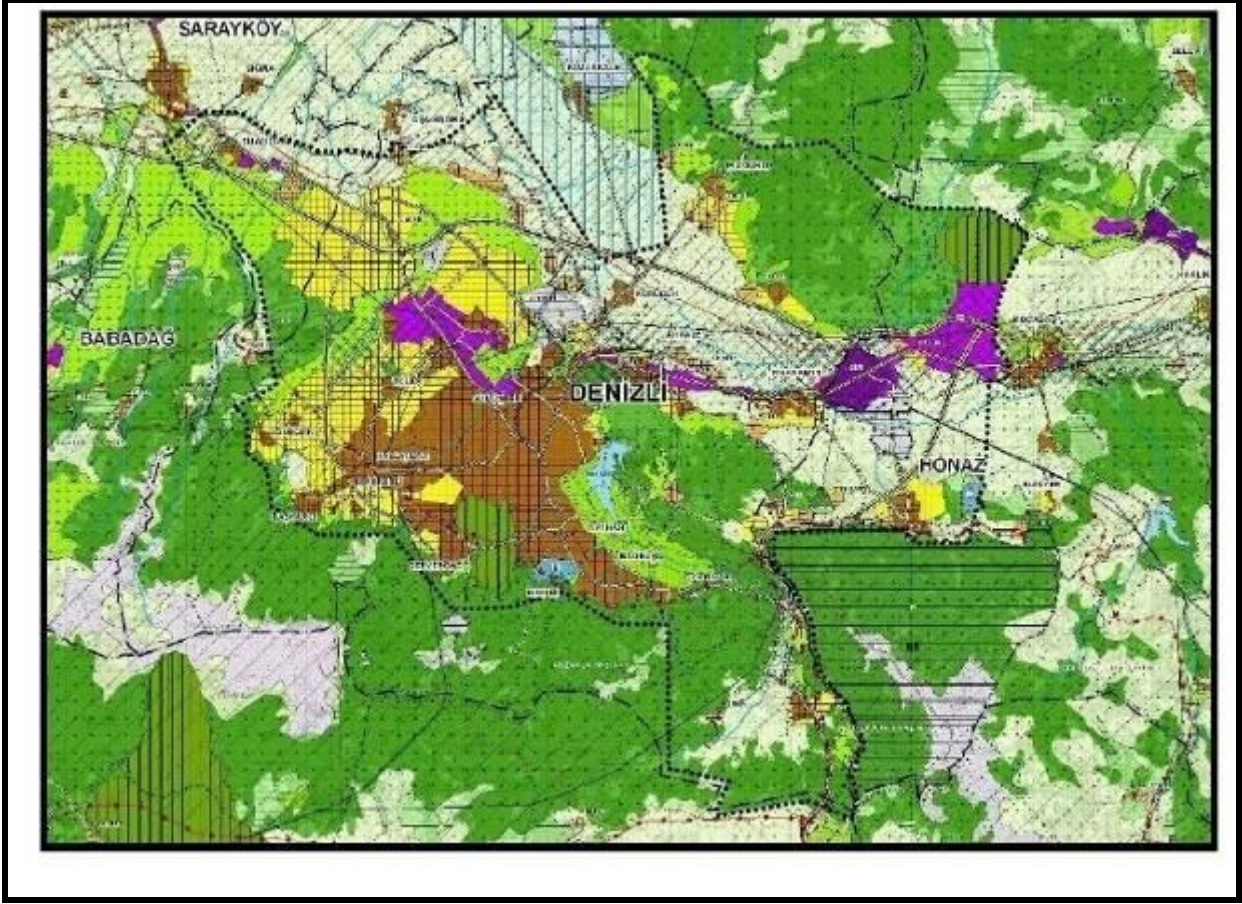
\* **Ormancılık:** Denizli'de orman varlığı önemli yer tutar. Arâzinin %51'i ormanlarla kaplıdır. Ormanların % 40'ı normal koru, % 25'i bozuk koru ve % 35'i bozuk baltalıktır. Son yıllarda park ve yeşil alanlar ile berâber ağaçlandırma da hızla artmıştır.

\* **Mâdenler:** Mâdencilik, tarım, hayvancılık ve ormancılık kadar zengin değildir. Başlıca mâdenleri 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 "Taravertendir" yapılar da kullanılır ve ihraç edilir. Sarı veya beyaz renklidir.

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

### **Denizli İli Kent Gelişimi**

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



Şekil-10:1/100.000 Ölçekli Planda Denizli İli

#### # Denizli Kent Merkezi Ticaret Alanları:

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

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

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

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



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

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

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

Denizli kentinin MİA'sı giderek dar gelmekte olup, MİA'daki işletmeler modern ihtiyaç ve teknolojiye uygun olmayan koşullarda hizmet sunmaya çalışmaktadır. MİA'da otopark sıkıntısı içinde, amaca uygun olmayan ve yüksek kiraların ödendiği yapılarda hizmet verilmesi durumu söz konusudur. Kent daha geniş bir alana yayılma ve mekanların nispeten hızlı işlev değiştirme sorunlarıyla karşı karşıyadır.

Denizli MİA'sı her ne kadar planlarda Bayramyeri ve Kaleiçi olarak görünse de artık kentin MİA'sı ve kentin omurgası Delikliçınar-Bayramyeri aksıdır. Bu 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. Fast food tarzı restoranlar, cep telefonu satıcıları, takıcılar, CD satanlar, bilgisayar malzemeleri satanlar, kafeler dersanelerin çevresine açılmıştır.

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



Bu genişleme son dönemde yeni açılan banka şubeleri, seyahat acentaları, dişçi klinikleri, dersaneler, dal merkezleri ve diğer üst düzey mal ve hizmetleri sunan özel sektör yatırımlarının yerleşimlerinden 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 parçalı, alan olarak dar kapsamlıdır. Kaleiçi-Bayramyeri Semti'nin korunması ve canlılığının korunmasına yönelik genel uzlaşmaya rağmen; Denizli'deki dükkan kiralarının yüksekliği, yoğun ve çarpık yapılaşma, yeni açılan AVM'lerin etkisi, sayıları artan ve mekanları geliştirilen semt pazaryerleri, tüketicilerin tercihleri planlanan dönüşüm projelerinin başarısını oldukça azaltmaktadır.

Denizli'de AVM kurulan alanların biri hariç hepsi daha evvel kamusal alan niteliğindedir. Denizli'deki AVM yatırımları kent ölçeğinin çok üzerindedir. Denizli'nin ihtiyacını karşılayacak AVM sayısı 1-2 iken, neredeyse aynı anda 4-5 AVM'nin açılması sonucu kentteki yerli girişimci ve işyeri sahiplerinin bir kısmı zor duruma düşmüştür.

Bu çerçevede Denizli'de AVM'ler;

- 1) İzmir Yolu üzerinde büyük bir kongre, kültür, sergi ve fuar merkeziyle ilintili olarak EGS Park,
- 2) Ankara yönünde 2008 yılında tamamen kapanan Marketix,
- 3) Antalya Karayolu üzerinde 2008'de 27 mağazaya ulaşan yerel perakende firmasına ait Pekdemir AVM,
- 4) Yenişehir konut alanında yerel bir girişimci tarafından inşa ettirilen Teraspark AVM,
- 5) 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-İrinköy-Başkarcı yolu sanayi aksı, Kayhan-Karakurt yolu sanayi aksı, Sümer Mahallesi sanayi bölgesi, organize sanayi bölgesi ve kent merkezi sanayi alanıdır.

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

Kente 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 İli merkezlerini oluşturmaktadır. Kent merkezi toplam il nüfusunun % 59,61 düzeyini oluşturmaktadır.

Denizli'nin Büyükşehir yapılması ile birlikte; mevcuda yeni katılan belde mahalleleri de ilave edildiğinde 67 mahalleye ulaşılmaktadır. Bu mahalleler Saraylar, Saltak, Çaybaşı, Yücebağ, Delikliçınar, Eskimüftü, Gürcan, Uçancıbaşı, Kuyupınar, Atalar, Değirmenönü, Kuşpınar, Feslikan, Mehmetçik, Çamlık, İstiklal, İncilipınar, Dükkanönü, Kınıklı, Günbattı, Akkonak, Sırakapılar, Muratdede, Merkezefendi, Karaman, Kiremitçi, Musa, Gürpınar, Altıntop, Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka, Kayhan, Topraklık, Kayalık, Hatipoğlu, Gündoğdu, Hacıkaplanlar, Pelitlibağ, Bahçelievler, Barbaros, Adalet, Bereketli, Üçler, Hallaçlar (1200 Evler), Bağbaşı, Gökpınar, Zeytinköy, Sevindik, Kirişhane, Sümer, Bakırlı, Cumhuriyet, Fatih, Deliktaş, Anafartalar, Aktepe, Karşıyaka, Kayhan, M.Akif Ersoy, Meska, Esentepe, Yeşilyurt, İlbadı mahalleleri olup, taşınmaz değeri baz alınarak 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 İşhanları, Alışveriş mağazaları, Vilayet ve Belediye binaları ile bazı resmi daireler yine bu bulvar üzerinde yer almaktadır. Mülk değerleri ticari merkezlerde çok yüksek olup konut bölgelerinde orta kıymettedir.

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

\* **3. Bölge:** Yenişehir, Atakent ve Servergazi (Yeşilköy) mahallelerinden oluşmaktadır. Son yıllarda yeni oluşup gelişen mahallelerdir. Özellikle Servergazi mahallesi 2. bölgedeki Çamlık mahallesine alternatif olarak gelişen ve birinci sınıf konut bölgesi olarak gelişmekte olan bir bölgedir. Bu nedenle yüksek gelir gurubuna sahip ailelerin tercih ettiği bir mahalledir. Yenişehir mahallesi yedi katlı binalardan oluşun, 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 üç 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, Hacıkaplan ve Pelitlibağ mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Bu bölgede şehrin ana arterlerinden Halk Caddesi mevcuttur. Bu caddede daha çok inşaat malzemeleri pazarlanmaktadır. Dükkan fiyatları oldukça yüksek; konut fiyatları ise düşüktür. Ana otobüs terminali de bu bölgede yer almaktadır. Ticari alanlarda fiyatlar yüksek; konut alanlarında oldukça düşüktür. Orta gelir gurubuna sahip ailelerin ikamet ettiği bir bölgedir. Mülk değerleri orta kıymettedir.

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

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

\* **8. Bölge:** Sevindik, Kirişhane, Sümer ve Bakırlı mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. Eski yerleşim alanlarından. 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 İlbadi mahalleleri bu bölgeyi oluşturmaktadırlar. İlbadi 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, yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir. Değerleme konusu 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

### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi:

Dünyanın en büyük ekonomisi olan ABD'den başlayan ve daha sonraki süreçte Avrupa'ya da yansıyan küresel krizin temelinde Mortgage piyasasına ilişkin sorunlar yer almaktadır. Mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi küresel mali krizin temel nedenlerini oluşturmuştur.

Kriz her ne kadar başlangıçta bir Mortgage krizi olarak ortaya çıksa da takip eden süreçte bir likidite krizine dönüşmüştür. ABD'de 2007 yılında, finans & sigorta, gayrimenkul, inşaat ve madencilik sektörü başta olmak üzere toplam dört sektörün büyüme hızının yavaşlamasıyla genel ekonominin büyüme hızı da yavaşlamıştır. Ekonomik büyümenin yavaşlamasına neden olan reel sektör, Mortgage krizinden olumsuz etkilenmiş ve faiz oranlarındaki değişim kredi piyasasında daraltıcı etki yapmıştır. Yatırımcıların risk almadan kazanç elde etme isteği; maliyeti düşük, kolay kredi imkanına bağlı olarak tüketicilerin aşırı borçlanması ve kontrolsüz kredi genişlemesiyle sistemin kırılganlığı artırmıştır.



Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir. 2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınma tekrar başlamış, 2008 ve 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları, 2010 yılında yeniden toparlanma sürecine girmiştir.

Türkiye ekonomisi 2010 yılı ilk çeyrek döneminde yüzde 11,7 büyümüştür. 2010'un 9. ayında ise büyüme hızı yüzde 8,9 olurken, sektörel bazda bakıldığında söz konusu dönemde inşaat sektörü yüzde 18,4 ile en yüksek büyümeyi göstermiştir. 2011 yılında da büyüme devam etmiş, Türkiye ekonomisi 2011 yılının ilk çeyrek döneminde %11 büyüyerek bir rekora imza atmıştır. 2011 yılında sektörel bazda, %17,2'lik büyüme ile ticaret sektörü en hızlı büyüyen sektör olmuş, inşaat sektörü de, %14,8'lik büyüme ile en hızlı büyüyen ikinci sektör olmuştur. Cari açığı düşürme amacıyla ekonomi yöneticileri tarafından alınan tedbirler ve AB ülkelerinde yaşanan ekonomik krizin bir yansıması olarak 2012 yılında büyüme oranları gerilemiş, ancak Türkiye ekonomisi yine büyümeye devam etmiştir. 2012 yıl sonu büyüme oranının % 3.5 civarında olacağı tahmin edilmektedir.

Verilerden de görüleceği, üzere ABD'den başlayarak tüm Dünya'yı saran küresel krizin etkilerinin 2011 yılında Türkiye'yi minimum düzeyde etkilediği, önümüzdeki süreçte de kriz etkilerinin ağırlıklı olarak hissedilmemiştir. 2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur.

2012 ve 2013 yılında gayrimenkule olan talep artmış ve kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte özellikle kent merkezlerinde artışlar yaşanmıştır. 2014 yılında ise gayrimenkul değerlerindeki artış devam etmiştir. 2015 yılında ise gerek iki kez gerçekleşen genel seçimlerin etkileri gerekse dünya ve ülke genelinde yaşanan negatif yöndeki politik gelişmeler nedeniyle gayrimenkul değerlerinde talep artışının durağan seyir izlediği görülmüştür.

2016 yılında bu seyrin devam etmesi beklenmekte olup yönetsel istikrarın tekrar kazanılmış olmasının piyasaların daha kötüye gitmesini engelleyeceği öngörülmektedir.

#### **4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:**

Değerleme çalışması sırasında, çalışmayı olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir faktör tespit edilmemiştir.

#### 4.4. Gayrimenkulün Çevresel, Yapısal ve İnşaat Özellikleri:

Farklı parsellerde oluşturulmuş karma kullanımlı Sümerpark Projesi 34.421,00 m<sup>2</sup> arazide konut, 5.583 m<sup>2</sup>'lik arazide okul, 10.745 m<sup>2</sup> arazide hastane, 47.709 m<sup>2</sup> alanda ise alış-veriş merkezi ve ofis fonksiyonları yer almak üzere toplam 98.418,00 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirilen yaklaşık 162.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip alış-veriş merkezi ve konut alanları odak olmak üzere üretilen kapsamlı bir projedir.

6224 Ada, 1 Parselde kurulmuş olan Sümerpark Konutları Sitesi 6 adet A Blok (A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 Bloklar) ve 2 adet B Bloktan (B-1 ve B-2 Bloklar) oluşmaktadır. Kat irtifakı kurulmuş olan sitedeki bloklardan A-4, A-5 ve A-6 Blokların tamamlandığı, oturumunun başladığı ve blok bazında yapı kullanım izin belgesi alındığı belirlenmiştir.

Diğer blokların ise yapı ruhsatı almış olmasına karşın inşaatına henüz başlanmamış olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz; A6 Bloкта zemin katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı meskendir. Taşınmaz 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo, hol, antre, wc ve balkon kullanımlı olup dıştan dışa brüt 122,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz kat ortak alanları ile birlikte 148,86 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Değerleme esnasında taşınmazın içine girilememiş olup değerlendirme dışarıdan yapılmıştır.

Sitede toplam 608 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A-4, A-5 ve A-6 Bloklardaki bağımsız bölümlerin imalatının tamamlandığı, diğer bloklardaki bağımsız bölümlerinin inşaatına başlanmadığı görülmüştür. Sitenin projede belirtilen toplam inşaat alanının 101.163,07 m<sup>2</sup> olduğu görülmüştür.

Korunaklı site niteliğindeki Sümerpark Projesi'nde; yüzme havuzu, spor salonu, kafe, açık otopark alanları, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş yolları, bisiklet yolları, çocuk parkları, güneşlenme terası, yeşil alan içerisinde oturma alanlarının yapılması planlanmaktadır.

A Bloklar; bodrum kat, zemin kat, 15 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki ısı merkezi, sığınak, su depoları, elektrik pano bölümleri ve diğer bölümler yer almaktadır. Zemin katta ortak alan niteliğindeki bina girişi, kapıcı dairesi gibi bölümler ve 3 adet bağımsız bölüm, zemin katta 3 adet bağımsız bölüm, 1.normal katta 4 adet bağımsız bölüm, diğer katların her katında 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 15. normal katta yer alan daireler çatı dubleksi mesken niteliğindedir. A Blokların her biri 77 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

#### 4.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu taşınmazın içine girilmemiş olup bina dışarıdan gözlemlenmiştir. Binanın ve sitenin ilgili bölümünün tamamlanmış olduğu ve faaliyette olduğu görülmektedir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Örnek daireler görülmüş yapı inşaat kalitesi bu parametreler ışığında değerlendirilmiştir.

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu taşınmaz, kat irtifakı kurulmuş, inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış bir binada yer alan bir mesken niteliğindedir. Proje genelinde henüz inşaatına başlanmamış bloklar bulunduğundan kat mülkiyetine geçilmemiştir. Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliğinde tamamlanmış mesken olduğundan projenin geri kalan kısmında bağımsız olarak değerlendirilmiştir. Fakat iskanı alınmış olmasına karşın kat mülkiyetine geçilmemiş olduğundan "proje" olarak değerlendirilecektir. Projenin arsa değeri olarak taşınmazın arsa payına karşılık gelen arsa miktarının değeri takdir edilmiştir.

#### 4.6.1. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Emsal Araştırması

##### # Emsal Konutlar

**\* Emsal-1: Gezegen Gayrimenkul: 0 258 265 33 33**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Sümerpark Sitesi'nde, benzer tipte 2+1, 148 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1.katta konumlu daire için 215.000-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1.453.-TL/m<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* Emsal-2: Sahibinden: 0 536 434 18 60**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Sümerpark Sitesi'nde, aynı tipte 2+1, 148 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 11.katta konumlu daire için 225.000-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1.520.-TL/m<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* Emsal-3: Turpa Servergazi: 0 554 871 37 47**

Yenişehir Mahallesi'nde Terasparka yakın konumda, 20 yıllık sitede içi komple lüks olarak yenilenmiş, 125 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 daireye 169.000,00.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1.352.-TL/m<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* Emsal-4: Erdam Aydın: 0 (545) 766 76 63**

Gültepe Mahallesinde Pırlanta Gültepe Konutları Sitesi'nde, 3+1 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1.katta konumlu daire için 250.000,00.-TL istenilmektedir. M<sup>2</sup> birim değerine 1.785.-TL/m<sup>2</sup> istenilmektedir.

**\* Emsal-5: TOKİ Konutları**

Aktepe Mahallesi Akvadi Mevkii'nde TOKİ yatırımları bulunmaktadır. (9.Bölgede yer almakta olup daha dar gelirli gruplara yönelik bir konut yatırımdır.) İkinci elde konutlar için m<sup>2</sup> birim değerine 1.000,00.-TL/m<sup>2</sup> istenildiği bilgisi edinilmiştir.

Denizli-Babadağ Mevkii TOKİ yatırımlarında daha nitelikli konutlar satılmaktadır. (6. Bölgede yer almaktadır.) M<sup>2</sup> birim değerlerine 1.000,00.-TL/m<sup>2</sup> ile 1.400,00.-TL/m<sup>2</sup> arasında değerler istenildiği bilgisi edinilmiştir.

## # Emsal Arsalar

**\* Emsal-1: Kayhan İnşaat Emlak: 0 258 261 17 52**

Şehir merkezinde, Saraylar Mahallesi'nde, Emsal: 2.00, tercihli alan (ticaret, konut, hizmet vb) imarlı 18.000 m<sup>2</sup> arsa için 34.800.000-TL istenilmektedir. (1.933.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-2: Ateş Gayrimenkul: 0 258 377 55 75**

Taşınmazların bulunduğu bölgede, Sümer Mahalleisi'nde, biraz daha iç kısımda, tabakhane bölgesi olarak bilinen kısımda yer alan Kentsel Çalışma Alanı, Emsal:1,50 imarlı 1.770 m<sup>2</sup> arsa için 2.300.000-TL istenilmektedir. (1.299.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-3: Mecaz Gayrimenkul: 0 258 211 12 32**

Taşınmaza çok yakın konumda, İzmir yoluna yakın mesafede olduğu belirtilen 1067 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, küçük sanayi alanı imarlı arsa için 1.600.000-TL istenilmektedir. Yapı yüksekliği 7.50 metre olup blok nizam yaklaşık %80 oturma yapı yapılabilmektedir. (1.500.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-4: Ateş Gayrimenkul: 0 258 377 55 75**

Şehrin batı ucundaki Yeni Şafak Mahallesi'nde gelişmekte olan bölgede yer alan ana caddeye cepheli 14.000 m<sup>2</sup> Emsal:1,50 konut alanı imarlı arsa için 16.000.000-TL istenilmektedir. (1.143.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-5: Üçler Gayrimenkul: 0 258 361 02 02**

Şehrin batı kısmında, Şemikler bölgesinde, caddeye cepheli, Emsal:1,50, konut alanı imarlı 7.540 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. Merkezi konumdadır. (1.989.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-6: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Taşınmaza çok yakın konumda, Sümer Mahallesi'nde, İzmir Yoluna 100 metre mesafede olduğu beyan edilen 2.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü küçük sanayi alanı imarlı arsa için 2.750.000-TL istenilmektedir. Blok nizamda sanayi alanı imarlı olup blok oturumu yaklaşık %80 dir. Hmax: 7.50 metredir. (1.250.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-7: Bizim Yapı Emlak: 0 258 242 85 95**

Şehir merkezinde, Bereket Mahallesi'nde, tercihli alan imarlı 6.270 m<sup>2</sup> arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilmiştir. Merkezin güneyinde gelişmekte olan bölgededir. (2.392.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-8: Turyap Denizli : 0 532 135 77 95**

Asmalievler Mahallesi'nde, Kalp merkezi civarında olduğu beyan edilen 3000 m<sup>2</sup> arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. Emsal: 2.00, tercihli alan imarlı olduğu belirtilmiştir. (5.000.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-9: Royal Gayrimenkul: 0 (258) 211 60 61**

Şehir merkezinde, şehrin doğu tarafında, Zeytinköy Mahallesi'nde, Üniversite yakınlarında, Acıpayam yolu üzerinde konumlu, 3.000 m<sup>2</sup>, arsa için 12.500.000,00.-TL istenilmektedir. Emsal 2,00 tercihli alan imarlıdır. (4.167.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-10: Loft Gayrimenkul: 0 (258) 241 88 11**

Zeytinköy Mahallesi'nde, Üniversite yakınlarında 4 tarafı yol ile çevrili, tercihli alan imarlı olduğu beyan edilen 2.904 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa için 12.500.000 TL bedel istenilmektedir. Ana yola cepheli, Emsal:2.00 ticari imarlı arsadır. (4.304.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-11: Tanrıverdi Emlak: 0 258 263 12 82**

Şehrin güneybatısındaki gelişme bölgesinde, Adalet Mahallesi'nde, ana yola cepheli konumda, Emsal: 2,00 ticaret alanı (tercihli) imarlı olduğu beyan edilen 7.900 m<sup>2</sup> arsa için 22.910.000-TL istenilmektedir. (2.900.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-12: Azh Yapı Gayrimenkul: 0 (258) 373 87 87**

Şehrin güneybatısında, Adalet Mahallesi'nde, Bereket Caddesi yakınında konumlu, tercihli ticaret alanı (Emsal: 2.00) imarlı 6.265 m<sup>2</sup> arsa için 20.000.000-TL istenilmektedir. (3.192.-TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Emsaller**

**\* Emsal-13: Sahibinden – 0 554 350 80 74**

Aynı site içerisinde, 13.katta bulunan 1+1 tipte 85 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ara kat daire için 800-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Taşınmaza göre daha iyi konumdadır ve küçük tipte daire olduğu için birim fiyatı daha yüksektir. (9,09.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

**\* Emsal-14: 1E1 Gayrimenkul – 0 535 203 55 00**

Aynı site içerisinde, 1.katta bulunan 3+1 tipte 145 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ara kat daire için 1.200-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Taşınmaza göre daha iyi konumdadır. Zemin kattaki dairelerin kiralarnın en az %10 fark edeceği beyan edilmiştir. (8,28.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

**\* Emsal-15: Sahibinden – 0 530 065 95 05**

Şehrin batısında, merkeze daha uzak gelişme bölgesi içerisinde, Çakmak mahallesinde yer alan lüks yüzme havuzlu sitede, ara katta konumlu 3+1 170 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 950-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Site inşaat kalitesi biraz daha düşüktür. Site konum olarak merkeze uzak konumdadır fakat daire konum olarak ara katta olduğundan site içi konum açısından daha iyi konumdadır. (5,56.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

**\* Emsal-16: Loft Gayrimenkul – 0 544 346 72 67**

Şehrin batısında, merkeze daha uzak gelişme bölgesi içerisinde, 1200 Evler mahallesinde yer alan lüks yüzme havuzlu lüks sitede, ara katta konumlu 3+1 173 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 1.500-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Site inşaat kalitesi taşınmaz ile benzer ve hatta biraz daha iyi niteliktedir. Daire ankastrelidir. Site konum olarak merkeze uzak konumdadır fakat daire konum olarak ara katta olduğundan site içi konum açısından daha iyi konumdadır. (8,67.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

**\* Emsal-17: Prestij Gayrimenkul – 0 538 559 69 78**

Şehrin batısında, şemikler bölgesinde yer alan lüks yüzme havuzlu lüks sitede, 5. katta konumlu 3+1 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire için 1.000-TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Site inşaat kalitesi taşınmaz ile benzerdir. Site konum olarak merkeze uzak konumdadır fakat daire konum olarak ara katta olduğundan site içi konum açısından daha iyi konumdadır. (7,14.-TL/m<sup>2</sup>/ay)



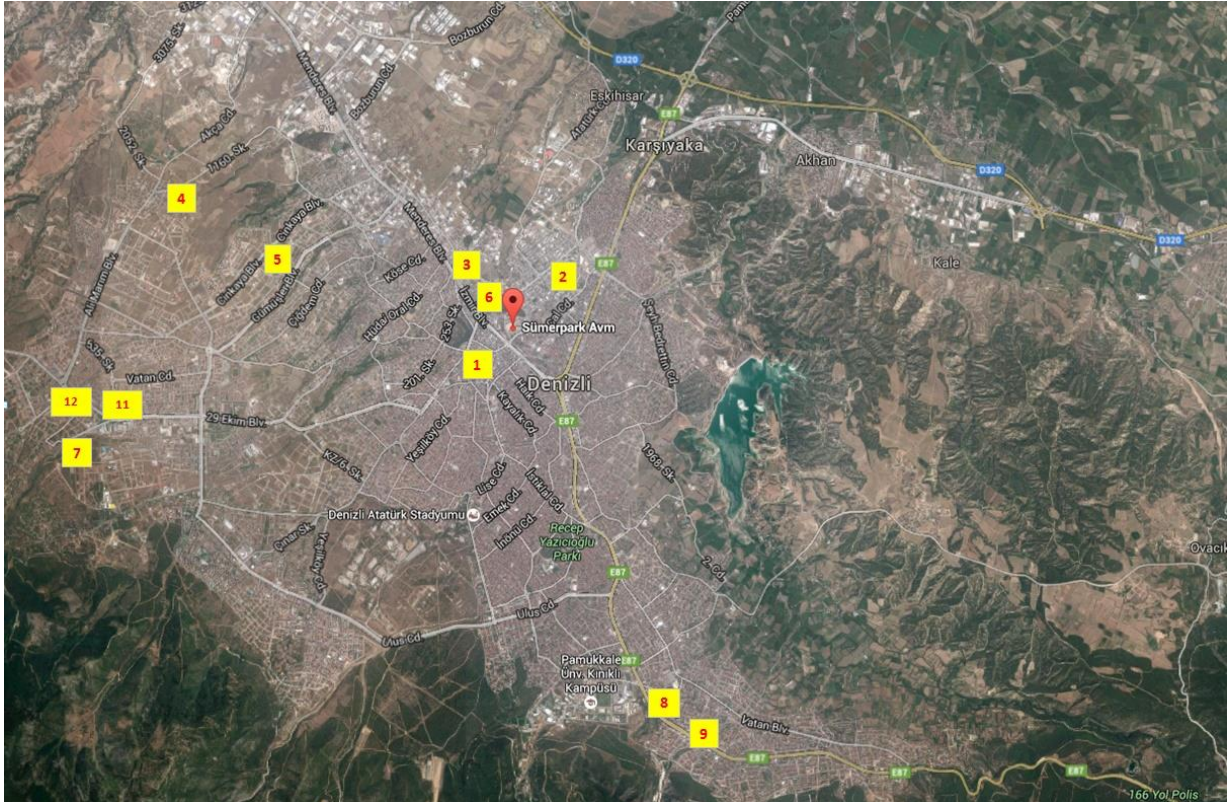


Emsaller ile oluşturulan karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir. Listedeki emsallerin tamamı ara katta konumlu daireler olup zemin katlar ile ara katlarda yer alan daireler arasında minimum %10 oranında bir kira değeri farkı olması beklenmektedir.

|                 | Daire Tipi | Alanı | Kira/ay | Kira/ay/m <sup>2</sup>       | Konum | İnşaat Kalitesi | Kat / Manzara | Alan | İskonto | Toplam Düzeltme | Düzeltilmiş Birim Değer      |
|-----------------|------------|-------|---------|------------------------------|-------|-----------------|---------------|------|---------|-----------------|------------------------------|
| <b>Emsal 1</b>  | 1+1        | 88    | 800     | 9,09 TL/m <sup>2</sup>       | 0%    | 0%              | 10%           | 10%  | 10%     | 30%             | 6,36 TL/m <sup>2</sup>       |
| <b>Emsal 2</b>  | 3+1        | 145   | 1200    | 8,28 TL/m <sup>2</sup>       | 0%    | 0%              | 15%           | 0%   | 10%     | 25%             | 6,21 TL/m <sup>2</sup>       |
| <b>Emsal 3</b>  | 3+1        | 171   | 950     | 5,56 TL/m <sup>2</sup>       | -10%  | -7%             | 10%           | 0    | 10%     | 3%              | 5,39 TL/m <sup>2</sup>       |
| <b>Emsal 4</b>  | 3+1        | 173   | 1500    | 8,67 TL/m <sup>2</sup>       | -5%   | 5%              | 10%           | 5%   | 15%     | 30%             | 6,07 TL/m <sup>2</sup>       |
| <b>Emsal 5</b>  | 3+1        | 140   | 1000    | 7,14 TL/m <sup>2</sup>       | -10%  | 3%              | 10%           | 0    | 10%     | 13%             | 6,21 TL/m <sup>2</sup>       |
| <b>Ortalama</b> |            |       |         | <b>7,75 TL/m<sup>2</sup></b> |       |                 |               |      |         |                 | <b>6,05 TL/m<sup>2</sup></b> |

Buradan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira birim değeri için 6,05-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Emsallerin harita üzerinde gösterilmiş hali aşağıdaki gibidir.



Şekil-13: Arsa Emsal Konumları

#### 4.7. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın inşaatının tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve kullanılabilir durumda olması
- Korunaklı sitede yer alması,
- Prestijli bir konut projesi olması,
- Sitenin çevresinin AVM, park alanı ve diğer donatı birimlerince çevrilmesi,
- Denizli Kent Merkezi'nde toplu taşımada ve otopark alanlarındaki ciddi yetersizlikler olması ve Sümerpark Projesinde otopark alanlarının oldukça yeterli olması,
- İl içinde Merkez İlçe lehine hızlı ve dengesiz artan nüfus artışı nedeniyle konut talebinin yüksek olması,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,

##### Olumsuz Etkenler:

- Kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Sitede bazı blokların inşaatına hiç başlanmaması,
- Taşınmazın bulunduğu Sümer Mahallesi'nin sanayi alanı içinde yer alması.
- Değerleme konusu taşınmazın zemin katta konumlu olması

#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu blokun inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Blokta doluluk oranı yaklaşık %95 seviyesindedir. Taşınmazın içine girilememiş olup örnek daire modeli görülmüştür. Taşınmaz kat mülkiyetine geçmemiş olmasına karşın bitmiş bir daire niteliğinde olduğundan projenin kalan kısmından bağımsız olarak münferit halde değerlendirilmiştir. Fakat kat mülkiyetine geçmemiş olduğu için binalar başlığında değil "projeler" başlığında değerlendirilmiştir.

#### 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı/Emsal Karşılaştırma”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

#### 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

#### **Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler:**

\* Değerleme çalışmasında piyasa değeri/emsal karşılaştırma ve Gelir Yöntemi (Direkt Kapitalizasyon) kullanılmıştır.





#### 4.11. Değerleme Konusu Taşınmazların Arsa Paylarının Değeri:

##### 4.11.A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değeri:

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu elde edilen veriler üzerinden aşağıda yer alan karşılaştırma tablosuna istinaden değerlendirme konusu parselin birim değeri takdir edilmiştir. Tablodaki emsaller, 4.6.1 numaralı başlıkta yer alan emsaller içerisinde taşınmaza en çok benzerlik gösterdiği düşünülenler olarak seçilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                   |                           |                            |                    |              |                        |
|---|---------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|------------------------|
| BİLGİ                                   |                           | Emsal 1                    | Emsal 2            | Emsal 4      | Emsal 7                |
| SATIŞ FİYATI                            |                           | 34.800.000                 | 2.300.000          | 16.000.000   | 15.000.000             |
| ALAN                                    | 34.421,00                 | 18.000                     | 1.770              | 14.000       | 6.270                  |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ             |                           | 1.933                      | 1.299              | 1.143        | 2.392                  |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                  |                           | BENZER<br>0%               | ORTA KÜÇÜK<br>-5%  | BENZER<br>0% | ORTA KÜÇÜK<br>-5%      |
| İMAR KOŞULLARI                          |                           | E:2.00                     | E:1.50             | E:1.50       | E:2.00                 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME  | E:2,40                    | ORTA KÖTÜ<br>5%            | KÖTÜ<br>10%        | KÖTÜ<br>10%  | ORTA KÖTÜ<br>5%        |
| FONKSİYON                               | Konut                     | Tercihli Ticaret Alanı     | Kentsel Çal. Alanı | Konut        | Tercihli Ticaret Alanı |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME             |                           | ORTA İYİ<br>-10%           | ORTA İYİ<br>-10%   | BENZER<br>0% | ORTA İYİ<br>-10%       |
| MANZARA                                 |                           | BENZER                     | BENZER             | BENZER       | BENZER                 |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME              |                           | 0%                         | 0%                 | 0%           | 0%                     |
| KONUM                                   |                           | ORTA İYİ                   | ORTA İYİ           | ORTA İYİ     | İYİ                    |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                           | -10%                       | -5%                | -5%          | -20%                   |
| DİĞER BİLGİLER                          |                           |                            |                    |              |                        |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME       |                           | -15%                       | -15%               | -15%         | -15%                   |
| TOPLAM DÜZELTME                         |                           | -30%                       | -25%               | -10%         | -45%                   |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                       | 1.170                     | 1.353                      | 975                | 1.029        | 1.316                  |
|   |                           |                            |                    |              |                        |
| Projenin Tamamının Arsa Değeri          | 1.170 TL/M <sup>2</sup> X | 34.421,00 M <sup>2</sup> = | 40.275.000 .-TL    |              |                        |
| Taşınmazın Arsa Payı Değeri (155/89800) | 1.170 TL/M <sup>2</sup> X | 47,91 M <sup>2</sup> =     | 56.055 .-TL        |              |                        |

Bu bilgiler ışığında taşınmazın yer aldığı parselin birim değeri 1.170-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup, taşınmazın toplam arsa değeri **40.275.000-TL**, taşınmazın arsa payına (125/89800) karşılık gelen 47,91 m<sup>2</sup> arsanın aritmetik değeri ise **56.000-TL** olarak takdir edilmiştir.



#### 4.11.B. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Mevcut Değeri:

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu elde edilen veriler üzerinden aşağıda yer alan karşılaştırma tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazın satışa esas brüt alanı üzerinden birim değeri takdir edilmiştir. Tablodaki emsaller, 4.6.1 numaralı başlıkta yer alan Konut emsalleri içerisinde taşınmaza en çok benzerlik gösterdiği düşünülenler olarak seçilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU  |              |              |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| BİLGİ  |              | Emsal 1      | Emsal 2      | Emsal 4      | Emsal 7      |
| SATIŞ FİYATI   |              | 215.000      | 225.000      | 169.000      | 250.000      |
| ALAN   | 148,86       | 148          | 148          | 125          | 140          |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ  |              | 1.453        | 1.520        | 1.352        | 1.786        |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME   |              | BENZER       | BENZER       | BENZER       | BENZER       |
|  |              | 0%           | 0%           | 0%           | 0%           |
| İNŞAAT KALİTESİ  |              | BENZER       | BENZER       | ORTA KÖTÜ    | BENZER       |
|  |              | 0%           | 0%           | 5%           | 5%           |
| KAT  | ZEMİN        | 1            | 11           | Konut        | 1            |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME  |              | ORTA İYİ     | İYİ          | İYİ          | ORTA İYİ     |
|  |              | -15%         | -20%         | -20%         | -15%         |
| MANZARA  |              | BENZER       | BENZER       | BENZER       | BENZER       |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME   |              | 0%           | 0%           | 0%           | 0%           |
| KONUM  |              | BENZER       | BENZER       | BENZER       | ORTA İYİ     |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME  |              | 0%           | 0%           | 0%           | -10%         |
| DİĞER BİLGİLER   |              |              |              |              |              |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME  |              | -10%         | -10%         | -10%         | -15%         |
| TOPLAM DÜZELTME  |              | -25%         | -30%         | -25%         | -35%         |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>   | <b>1.080</b> | <b>1.090</b> | <b>1.064</b> | <b>1.014</b> | <b>1.161</b> |
| <b>Taşınmazın Değeri</b> 1.080 TL/M <sup>2</sup> X 148,86 M <sup>2</sup> = <b>160.769 .-TL</b>               |              |              |              |              |              |
| <b>Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri</b> 1.080 TL/M <sup>2</sup> X 148,86 M <sup>2</sup> = <b>160.000 .-TL</b> |              |              |              |              |              |

Bu bilgiler ışığında taşınmazın satışa esas brüt alanı üzerinden birim değeri 1.080-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup taşınmazın mevcut duruma esas toplam değeri **160.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz tamamlanmış durumda olduğundan projenin tamamlanması durumundaki değeri de yine 160.000-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

#### 4.12. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

##### 4.12.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt kapitalizasyon yöntemi, gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre emsal mülklerden türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünerek gayrimenkul değerinin hesaplanmasını içermektedir. Bu noktada emsal mülklerin dengeli bir şekilde işletildiği ve ilgili mülkle benzer nitelikte risk düzeyine, gelir ve gider yapısına, doluluk ve boşluk oranlarına, fiziksel ve konumsal özelliklere, geleceğe yönelik benzer beklentilere sahip oldukları kabul edilmektedir. Direkt kapitalizasyon yöntemi, ayrıca, tek bir yılda elde edilecek net gelirlerin hep aynı kalacağı varsayımına dayanmaktadır.

Bölgede kira değerleri ile ilgili yapılan incelemelerde bölgedeki benzer nitelikli konutların bina yaşı ve diğer fiziksel özellikleri dikkate alındığında taşınmazın aylık kira değerinin 900-TL, yıllık kira gelirin ise 10.800-TL olacağı öngörülmüştür. Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikli konut yapılarında Kapitalizasyon Oranı'nın 0,06 ila 0,08 dolayında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın özellikleri dikkate alındığında Kapitalizasyon oranı %6,05 olarak kabul edilmiştir. Bu bilgiler ışığında, gayrimenkulün toplam değerine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

| DIREKT KAPITALİZASYON DEĞER TABLOSU |       |                            |                   |                    |                      |               |
|-------------------------------------|-------|----------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| NİTELİK                             | M2    | Birim Kira                 | Aylık Kira Değeri | Yıllık Kira Değeri | Kapitalizasyon Oranı | DEĞERİ        |
| A-6 Blok 1 Nolu Daire               | 148,9 | 6,05 TL/m <sup>2</sup> /ay | 900 TL/ay         | 10.800 TL/yıl      | 0,065                | 166.000,00 TL |

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri:

Taşınmazın mevcut duruma esas değerinin takdiri için, bulunduğu bölgede benzer nitelikli konutlar ve arsa değeri takdir edilirken çevredeki konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanlarının değerleri araştırılmış ve raporda emsal olarak gösterilmiştir.

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Taşınmaz ile aynı büyüklükteki 3+1 ara kat dairelerin kira değerinin 1.000,00.-TL/ay ile 1.200,00.-TL/ay aralığında olduğu gözlemlenmiş olup taşınmazın zemin katta yer alması nedeniyle kira değeri için 900,00-TL/ay takdir edilmiştir.

#### 4.16. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi:

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat ve yükümlü olduğu herhangi bir gayrimenkul hakkı bulunmamaktadır.

#### 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar:

Değerleme konusu taşınmaz, tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış bir daire niteliğinde olmasına karşın henüz kat mülkiyetine geçmemiş olması nedeniyle proje olarak değerlendirilmiştir. Fakat fiilen tamamlanmış kullanılabilir durumda daire niteliğindedir.

#### 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi:

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının konut kullanımı olduğu görülmüştür.

#### 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulmuş olması nedeniyle herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 5.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri:

##### 5.1.1. Mevcut Duruma Esas Proje Değeri

Kullanılan farklı yöntemlere göre, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut duruma esas proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur;

| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | Gelir İndirgeme Yaklaşımı |
|-------------------------------|---------------------------|
| 160.000-TL                    | 166.000-TL                |

Elde edilen sonuçların birbirine yakın olduğu gözlemlenmiş olup Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlerine bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle taşınmazın pazar değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemiyle bulunan değer nihai değer olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu 6226 ada 1 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan bağımsız bölümlerden A-6 Blok zemin kat 1 bağımsız bölüm numaralı meskenin mevcut duruma esas nihai pazar değeri için **160.000,-TL** takdir edilmiştir.

##### 5.1.2. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri

Değerleme konusu taşınmaz fiilen tamamlanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış bir mesken niteliğinde olduğundan tamamlanması durumundaki değerinin mevcut durum değeri ile aynı ve 160.000-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

##### 5.1.3. Projenin Arsa Değeri

Taşınmazın arsa payının değerinin takdirinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmış olup 56.000-TL olarak takdir edilmiştir.

#### 5.2. SPK Formatındaki Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri:

Değerleme raporunda cevap verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş:

- \* Mülkiyet Değişikliği: Merkezefendi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir.
- \* İmar Durumu: Merkezefendi İlçe Belediyesi'nde yapılan incelemede imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.
- \* Mahkeme Kararı: Denizli İdare Mahkemesi'nin 2007/827 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği'nin Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin



durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığını davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan değişikliğine dair kararının iptali talebi ile açılan davada bilirkişi incelemesi yapılmış, bilirkişiler Belediye Meclisi tarafından yapılan değişikliğine dair Belediye Meclisi kararının iptali gerekeceği şeklinde rapor vermiş, mahkeme tarafından davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay tarafından onama kararı verilmiştir. Davacı "karar düzeltme" isteminde bulunmuş, karar düzeltme talebi reddedilerek karar kesinleşmiştir.

\* Mahkeme Kararı: Denizli İdare Mahkemesi'nin 2010/266 E., Danıştay 6.Daire 2012/1597 E. Sayılı dava dosyasına göre davacı olan Muhammer Gühan'ın Belediye Meclis kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması konusunda Denizli Belediye Başkanlığını davalı, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise müdahildir. Denizli İli, Sümer Mahallesi, 71 pafta, 612 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak Denizli Belediye Meclisi'nin 09.01.2007 Tarihli, 54 karar nolu olan plan değişikliğine dair kararın iptali talebi ile açılan dava evvel davacının ilgili sıfatının bulunmaması nedeni ile reddedilmiş, karar Danıştay tarafından bozulmuştur. Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir. İnceleme sonuçlanmış olup Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine olan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş, temyiz talebi reddedilmiştir.

\*\* Değerlendirme: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 6224 ada 1 nolu parsel, 612 ada 7 nolu parselin imar uygulamasından oluşmuştur. Taşınmazların imar durumu ile ilgili olumsuz yönde kesinleşmiş bir karar bulunmaması nedeniyle bu durumun taşınmazlar için bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

#### **5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş:**

\* Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

\* İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca imar durumu bakımından "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, yakın çevresinin teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, arsa yüzölçümü, imar durumu özellikleri, arsa üzerinde bulunan binaların toplam inşaat alanı, ruhsat ve iskan durumu, malzeme ve işçilik kalitesi, bağımsız bölümlerin pazarlanan kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu 6224 ada 1 Parsel üzerinde yer alan A-6 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı Mesken'in Mevcut Duruma Esas Proje Değeri için;

**160.000,-TL** (Yüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(160.000,-TL ÷ 2,9128 TL/USD (\*) ≈ **54.930,-USD**)

Taşınmazların KDV dâhil toplam Mevcut Durum Proje Değeri 161.600,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### NOTLAR:

- İş bu rapor, Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin isteği doğrultusunda düzenlenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.
- 31.12.2015 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.9076.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.9128.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- İşbu rapor 3 nüsha halinde düzenlenmiş olup, iki nüshası müşteriye tevdi edilmiş ve diğer nüshası şirketimizde muhafaza edilmektedir.
- Anılan raporun ücreti herhangi bir ön koşula bağlanmamış olup, müşteri ile yapılan 07.12.2015 tarihli sözleşmeye dayanmaktadır.

**Raporu Hazırlayan**  
**Serdar ETİK**  
**Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 402403**



**Raporu Onaylayan**  
**Esra BAŞÇINAR**  
**İnşaat Müh.-Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans No: 400488**

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkezi: Konya Cad. Kaya Sultan Sk. No:77/8  
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78  
Erenköy: Tel: 178 037 5331 Tic Sic No:783439  
www.bilgidegerleme.com

### 7. EKLER

- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Listesi
- Fotoğraflar
- Proje, ruhsat, iskân, imar planı örnekleri
- Tapu örneği
- Takbis Belgesi



**Taşınmazın yer aldığı A-6 Blok**



Taşınmazın konumu



**A-5 BLOK**



**A-6 BLOK**



**A-4 BLOK**



**A-4 BLOK**





Projein İnşaatına Henüz Başlanmamış A-1, A-2, A-3, B-1 ve B-2 Bloklarının inşa edileceği alan





## Proje, ruhsat, iskan, imar planı örnekleri

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

09.04.2015 257

**Yapı Sahibinin**  
1. Adı Soyadı: ...  
2. Kimlik No: ...  
3. Doğum Yılı: ...  
4. Doğum Yeri: ...  
5. Meslek: ...  
6. İmza: ...

**Yapı Mühendisinin**  
1. Adı Soyadı: ...  
2. Kimlik No: ...  
3. Doğum Yılı: ...  
4. Doğum Yeri: ...  
5. Meslek: ...  
6. İmza: ...

**Şantiye Şefinin**  
1. Adı Soyadı: ...  
2. Kimlik No: ...  
3. Doğum Yılı: ...  
4. Doğum Yeri: ...  
5. Meslek: ...  
6. İmza: ...

**Bölge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler**

| 11.11 - İskan   | 11.12 - İskan   | 11.13 - İskan   | 11.14 - İskan   |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 11.11.1 - İskan | 11.11.2 - İskan | 11.11.3 - İskan | 11.11.4 - İskan |
| 11.12.1 - İskan | 11.12.2 - İskan | 11.12.3 - İskan | 11.12.4 - İskan |
| 11.13.1 - İskan | 11.13.2 - İskan | 11.13.3 - İskan | 11.13.4 - İskan |
| 11.14.1 - İskan | 11.14.2 - İskan | 11.14.3 - İskan | 11.14.4 - İskan |

**Yapı ile İlgili Özellikler**

| 12.1 - Yapı   | 12.2 - Yapı   | 12.3 - Yapı   | 12.4 - Yapı   |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 12.1.1 - Yapı | 12.1.2 - Yapı | 12.1.3 - Yapı | 12.1.4 - Yapı |
| 12.2.1 - Yapı | 12.2.2 - Yapı | 12.2.3 - Yapı | 12.2.4 - Yapı |
| 12.3.1 - Yapı | 12.3.2 - Yapı | 12.3.3 - Yapı | 12.3.4 - Yapı |
| 12.4.1 - Yapı | 12.4.2 - Yapı | 12.4.3 - Yapı | 12.4.4 - Yapı |

**Yapının Teknik Özellikleri**

| 13.1 - Yapı   | 13.2 - Yapı   | 13.3 - Yapı   | 13.4 - Yapı   |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 13.1.1 - Yapı | 13.1.2 - Yapı | 13.1.3 - Yapı | 13.1.4 - Yapı |
| 13.2.1 - Yapı | 13.2.2 - Yapı | 13.2.3 - Yapı | 13.2.4 - Yapı |
| 13.3.1 - Yapı | 13.3.2 - Yapı | 13.3.3 - Yapı | 13.3.4 - Yapı |
| 13.4.1 - Yapı | 13.4.2 - Yapı | 13.4.3 - Yapı | 13.4.4 - Yapı |

**Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin**

| 14.1 - Yapı   | 14.2 - Yapı   | 14.3 - Yapı   | 14.4 - Yapı   |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 14.1.1 - Yapı | 14.1.2 - Yapı | 14.1.3 - Yapı | 14.1.4 - Yapı |
| 14.2.1 - Yapı | 14.2.2 - Yapı | 14.2.3 - Yapı | 14.2.4 - Yapı |
| 14.3.1 - Yapı | 14.3.2 - Yapı | 14.3.3 - Yapı | 14.3.4 - Yapı |
| 14.4.1 - Yapı | 14.4.2 - Yapı | 14.4.3 - Yapı | 14.4.4 - Yapı |

**Konut ile İlgili Özellikler**

| 15.1 - Konut   | 15.2 - Konut   | 15.3 - Konut   | 15.4 - Konut   |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 15.1.1 - Konut | 15.1.2 - Konut | 15.1.3 - Konut | 15.1.4 - Konut |
| 15.2.1 - Konut | 15.2.2 - Konut | 15.2.3 - Konut | 15.2.4 - Konut |
| 15.3.1 - Konut | 15.3.2 - Konut | 15.3.3 - Konut | 15.3.4 - Konut |
| 15.4.1 - Konut | 15.4.2 - Konut | 15.4.3 - Konut | 15.4.4 - Konut |





**YAPI RUHSATI**

|   |  |   |  |   |  |  |  |
|---|--|---|--|---|--|--|--|
| 1. Adres: ...                                 |  | 2. Ruhsatın niteliği: ...                     |  | 3. Ruhsatın tarihi: 26.12.2018                |  | 4. Ruhsatın süresi: 10 yıl                     |  |
| 5. Ruhsatın alanı: ...                        |  | 6. Ruhsatın alanının durumu: ...              |  | 7. Ruhsatın alanının ölçüleri: ...            |  | 8. Ruhsatın alanının kadastro durumu: ...      |  |
| 9. Ruhsatın alanının tapu durumu: ...         |  | 10. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 11. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 12. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 13. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 14. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 15. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 16. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 17. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 18. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 19. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 20. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 21. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 22. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 23. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 24. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 25. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 26. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 27. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 28. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 29. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 30. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 31. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 32. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 33. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 34. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 35. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 36. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 37. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 38. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 39. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 40. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 41. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 42. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 43. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 44. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 45. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 46. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 47. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 48. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 49. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 50. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 51. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 52. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 53. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 54. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 55. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 56. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 57. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 58. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 59. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 60. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 61. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 62. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 63. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 64. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 65. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 66. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 67. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 68. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 69. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 70. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 71. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 72. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 73. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 74. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 75. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 76. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 77. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 78. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 79. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 80. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 81. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 82. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 83. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 84. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 85. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 86. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 87. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 88. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 89. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 90. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 91. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 92. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 93. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 94. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 95. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 96. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ...  |  |
| 97. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 98. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 99. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  | 100. Ruhsatın alanının tapu sicili durumu: ... |  |

**PERA**  
Gayrimenkul Yatırım ve Değerleme A.Ş.  
Rahim Cad. No: 77/8 Kat: 10 Beşiktaş/İstanbul  
Bogaziçi Kurumları Yatırım ve Değerleme A.Ş.

**SALİPAZARI**  
İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Karaköy Akademi Çiftliği  
Sakarya Bulvarı Kat: 10 Beşiktaş/İstanbul  
Galata V.D. 80 104 849 77

26.12.2018























**YAPILARIN**

11.06.2017 984/130

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yapı Sahasının Yapı Müessesinin Birtipye Şeffaflık

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

PROJE BAĞLANTI NİSAN

Handwritten signatures and stamps are visible on the form, including a large red stamp for PERA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.







T.C.  
**MERKEZEFENDİ BELEDİYESİ**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Tarih : 27.10.2014  
Sayı : 10283  
Makbuz No : 2707528

**TALEP EDEN** PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONUT ALANI  
E:2.40  
Parsel: Serbest

|  |   |              |        |   |                    |                     |
|--|---|--------------|--------|---|--------------------|---------------------|
| İL / İLÇESİ  | DENİZLİ / MERKEZEFENDİ                  |              |        | İnşaat Nizamı   | KONUT ALANI        |                     |
| Mah. / Mevki   | SÖMER                                   |              |        | Kat ededi   | E:2.40             |                     |
| Tapu Sahibi  | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |              |        | Bina Yüksekliği (m)   | HMAX:SERBEST       |                     |
| KADASTRO   | Pafta                                   | Ada          | Parsel | M <sup>2</sup>  | TAKS-KAKS-EMSAL    | - - 2.40            |
|  | M22A22B2A/2d<br>m22a22b1m1c             | 6224         | 1      | 34421.00  | Bina Derinliği (m) | İMAR YÖN. 28. MADDE |
| İmar Planı   |   |              |        | Ön Bahçe Mes. (m)   | 5.00 MT            |                     |
| Ada Parselasyon No   |   |              |        | Komşu Mesafeler (m)   | ---                |                     |
| Not:   | *PLAN LEJANDI ARKA SAYFADADIR.          |              |        | Arka Bah. Mesafesi(m)   | ---                |                     |
|  |   |              |        | *22.11.2010 TARİH VE 24759 SAYILI İMAR DURUMU SEBEBİYLE İMAR YÖN. GECİCİ 6. MAD. TABİDİR. |                    |                     |
| DÜZENLEYEN   |   | KONTROL EDEN |        | ONAYLAYAN   |                    |                     |
| CELAL BALCI<br>HARİTA TEKNİKERİ  |   |              |        | İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V.  |                    |                     |
| Tarih : 28.10.2014   |   |              |        |   |                    |                     |
| Not: 1- Yukarıdaki İmar Durumu yönetmeliği mevzuatı uygun olarak düzenlenmiştir. Şerhli İmar Durumunda bir değişiklik olması halinde bu harita kullanılmamalıdır.<br>2- Jeoçukçu Etüt ve Zemin Etüt Raporları alınmadan ruhsat verilmemek.<br>3- T.E.K. Yönetmeliğine uyulmalıdır. (E.N.H. hükümlerinde belirtilenler için istisna olarak görülmüştür.)<br>4- Bu kararın iptalinden parsellerden dolayı alınmayan ruhsat verilmemek.<br>5- Harita ve Şerhli İmar Durumu haritasıdır. |   |              |        |   |                    |                     |







2015/ Merkezleşme: TM 50728 bünyesinde sığartıl -  
Kısıtlıdır.

**TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

|                   |                         |                        |                                  |
|-------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Zemin Tipi        | : Kat İrtifaki          | Ada/Parsel             | : 02241                          |
| Zemin No          | : 76539539              | Yüzölçümü              | : 34.421,00 m2                   |
| İl / İlçe         | : DENİZLİ/MERKEZ/EFENDİ | Alan Tarzı Nitelik     | : ARSA                           |
| Kurum Adı         | : Merkezleşme TM        | Blok/Kat/Giriş -B.B.No | : /6 / ZEMİN / - (Bag.Böl.No: 1) |
| Mahalle / Köy/Adı | : SÜMER Mah.            | Arsa Pay/Payda         | : 125/89800                      |
| Mevki             | :                       | Bag.Böl. Nitelik       | : Mesken                         |
| Çift / Sayfa No   | : 30 / 320              |                        |                                  |
| Kayıt Durum       | : Aktif                 |                        |                                  |

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

|       |                            |                |                    |                             |
|-------|----------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| ŞBİ   | Acıklama                   | Malik / Lehdar | Tarih - Vesniye    | Terkin Sebepi - Tarih - Yev |
| Beyan | Yönelim Planı : 02/04/2012 |                | 12/04/2012 - 12/06 | --                          |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

|           |   |           |                 |           |                              |                              |
|-----------|---|-----------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| Sistem No | Malik   | Elinde No | Hisse Pay/Payda | Metrebare | Edinme Sebepi - Tarih - Yev. | Terkin Sebepi - Tarih - Yev. |
| 108302918 | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | TAM       |                 |           | Satış - 14/07/2015 - 18490-  | --                           |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Tevzileye Bilgi amaçlı verilmiştir.





| ANA GAYRİMENKULÜN |  | İli   |            | DENİZLİ      |          | Türkiye Cumhuriyeti                 |  | Fotoğraf                   |  |                          |  |
|-------------------|--|---|------------|--------------|----------|-------------------------------------|--|----------------------------|--|--------------------------|--|
| İlçesi            |  | MERKEZEFENDİ  |            | SÜMER        |          | Köyü                                |  | Sokağı                     |  |                          |  |
| Mahallesi         |  | SÜMER   |            | SÜMER        |          | SÜMER                               |  | SÜMER                      |  |                          |  |
| Mevkii            |  | SÜMER   |            | SÜMER        |          | SÜMER                               |  | SÜMER                      |  |                          |  |
| Pafta No.         |  | Ada No.   | Parsel No. | Niteliği     |          | Yüzölçümü                           |  | ha m² dm²                  |  |                          |  |
| M22a22b1b/1c      |  | 6224  | 1          | ARSA         |          | 34.421,00 m2                        |  |                            |  |                          |  |
| Sınırı            |  | Planındadır   |            |              |          |                                     |  |                            |  |                          |  |
|                   |  |   |            |              |          |                                     |  | Zemin Sistem No : 76559539 |  |                          |  |
| KAT MÜLKİYETİ     |  | <input type="checkbox"/>  |            | KAT İRTİFAKI |          | <input checked="" type="checkbox"/> |  | DEVRE MÜLK                 |  | <input type="checkbox"/> |  |
| Satış Bedeli      |  | Niteliği  |            | Arsa Payı    |          | Blok No.                            |  | Kat No.                    |  | Bağımsız Blm. No.        |  |
| 170.000,00        |  | Mesken  |            | 125/89800    |          | A6-                                 |  | ZEMİN                      |  | 1                        |  |
| Edinme Sebebi     |  | Tamamı AYHAN TAVLI : AHMET Oğlu adına kayıtlı iken PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.<br>YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 02/04/2012                             |            |              |          |                                     |  |                            |  |                          |  |
| Sahibi            |  | PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam   |            |              |          |                                     |  |                            |  |                          |  |
| Geldisi           |  | Yevmiye No.   | Cilt No.   | Sahife No.   | Sıra No. | Tarihi                              |  | Gittisi                    |  |                          |  |
| Cilt No.          |  | 18490   | 30         | 3320         |          | 14/07/2015                          |  | Cilt No.                   |  |                          |  |
| Sahife No.        |  | Sizeline Uygundur.<br>İsmail OKSU<br>Tapu Müdürü  |            |              |          |                                     |  | Sahife No.                 |  |                          |  |
| Sıra No.          |  |   |            |              |          |                                     |  | Sıra No.                   |  |                          |  |
| Tarih             |  | NOT : * Mülkiyetin gayri iradi haklar ile birlikte tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |            |              |          |                                     |  | Tarih                      |  |                          |  |

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy - İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com



Değerleme Uzmanlığı Lisansları



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013 No : 402403

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Serdar ETİK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Esra BAŞÇINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER





Zevkik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI





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

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-**855**  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8  
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

## 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkule Önceki Tarihlerde de Değerleme Yapılmışsa, Bunlara Ait Bilgiler

Ekspertize konu taşınmazın yer aldığı parselde bulunan bağımsız bölümlerin bir kısmı için müşteri ile yapılan 27.11.2014 tarihli sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafımızdan 01.12.2014 tarih, OZL-201400048 nolu rapor hazırlanmış olup değerlendirme işleminde Önder ÖZCAN (Lisans No: 402145 ) ve Esra BAŞÇINAR (Lisans No: 400488) görev almıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam piyasa değeri için 28.535.000,00.-TL (12.810.900,60.-USD) takdir edilmiştir.