

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 037

Rapor Tarihi: 25.04.2024

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET. A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.04.2024
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-YAYLA 037
İL / İLÇE / MAHALLE	KAYSERİ / MELİKGAZI / ERCİYES
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	8266 Ada 2 Parsel
ADRES	Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhaseki Bulvarı No:1325 (8266 ada 2 parsel), Magna Pivot Otel Melikgazi / KAYSERİ
CİNSİ (TAPU KAYDI)	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
KULLANIMI	OTEL
ARSA ALANI	3551,70 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir.
İMAR DURUMU	Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan 26.02.2021 tarih Z-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8266 ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup Emsal:0,65, Hmax:8.50 metre (2 kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin mevcut imar planına göre herhangi bir yasal kısıtlaması bulunmamakta olup, net imar parseli olduğu bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	96.775.000,00.-TL (KDV HARIÇ) 116.106.000,00.-TL (KDV DAHİL)

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür (bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	12
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	12
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	12
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	12
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	13
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	15
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.3.1	Kayseri İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	19
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	19
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	20
6.1	Pazar Yaklaşımı	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	25
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	26
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	29
9	RAPOR EKLERİ.....	30
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	30
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	32
9.3	İmar Durumu	35
9.4	Yapı Ruhsatları	37
9.5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	39
9.6	Mimari Proje.....	41
9.7	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	49
a.	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	51
9.8	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	52
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	53
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	53

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	25.04.2024
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	15.04.2024 – 22.04.2024
Rapor Numarası	2024 SPM-YAYLA 037
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	16.02.2024
Raporu Hazırlayan Uzman	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.

- 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri uyarınca, “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”
- Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”
- Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 025	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	18.600.000,00.-TL
02	31.12.2021	2021 SPM-YAYLA 150	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	30.330.000,00.-TL
03	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 062	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	46.880.000,00.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Kazım Özalp Mah., Kızılkulesi Sk., No:20 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, için iki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Dünya örneklerinde olduğu gibi Türkiye’de de fonlar, Gayrimenkul Portföy Yönetim Şirketleri tarafından kurulabilmektedir. YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (YAYLA) Türkiye’de kurulan enerji, üretim vb. şirketlerinden biridir.

Yayla, inşaat ve gayrimenkul sektöründeki 40 yılı aşkın tecrübesi ile Türkiye’de yol, okul, villa, baraj, kanalizasyon, enerji santrali gibi birçok alt ve üst yapılaşma YAYLA Grubu’nun bünyesinde gerçekleştirmiştir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8266 Ada 2 Parselde yer alan “Beş Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2023 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Mart 2023 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8266 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 3.551,70 m² yüzölçümlü, “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazların **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporla aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporla aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı varsayılmıştır.

- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

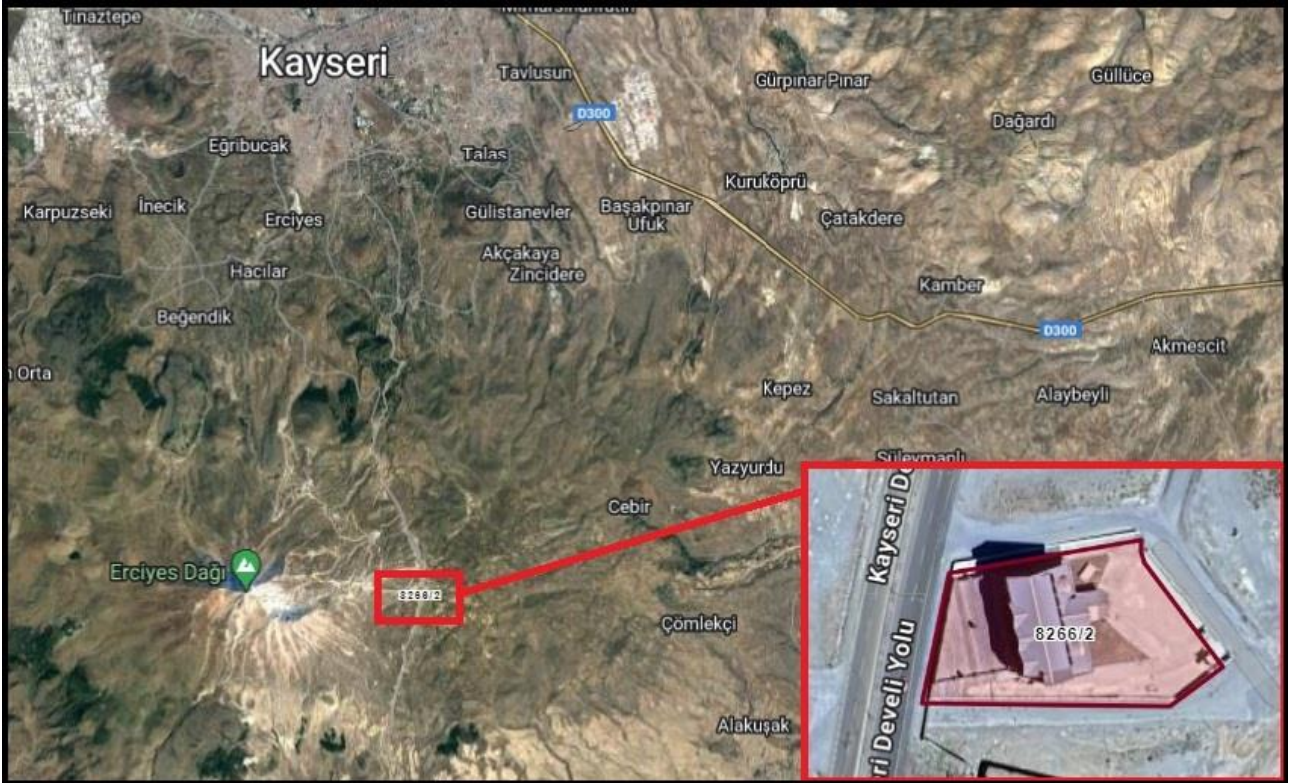
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhaseki Bulvarı, Tekir yaylası Küme evleri No:1325 adresinde konumlandıkları.

Taşınmaz Kayseri-Develi yolu (Mehmet Özhaseki Bulvarı) üzeri ve Kayseri merkeze yaklaşık 25 km. mesafede, Develi istikametinde gidilirken solda bulunan Tekir Göleti mevkiinde konumlandırılmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge kış turizmi açısından gelişmiş olup, bölgeye olan talep yüksek seviyededir. Yılın belirli aylarında faaliyet göstermekte olup, kayak merkezleri yerli ve yabancı turistlere yöneliktir. Bölgede konut yapılaşması bulunmamakta olup, en yakın yerleşim birimi kuzey aksında bulunan Hisarcık Mahallesi yerleşim alanıdır. Yakın çevresinde Magna Apex Hotel, Mirada Del Lago Hotel, Grand Eras Erciyes Hotel ve Ace Otel gibi konaklama tesisleri mevcuttur. Konu taşınmazların bulunduğu alan şehir merkezine yaklaşık 25 km. mesafede yer almaktadır. Sosyo ekonomik açıdan üst gelir grubu vatandaşlar tarafından talep görmekte, ticari hayat günlük ihtiyaçları karşılayacak kapasitededir. Taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği tüm imkanlar mevcuttur. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile gerçekleştirilmekte olup, belediye alt ve üst yapı hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KAYSERİ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MELİKGAZİ	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	ERCİYES	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	18.04.2013/11139
PAFTA NO	K35d21b4d	CİLT/ SAHİFE NO	22/2116
ADA/PARSEL NO	8266 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3551,70 m ²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2024 tarih, 15:51 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz, 28.07.2008 – 20360

İpotek: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, 30.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı mevcuttur. (23.07.2014 tarih, 20562 yevmiye)

İpotek: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden, 90.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı mevcuttur. (03.02.2022 tarih, 6894 yevmiye)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde: “Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır. Devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi, WEB TAPU sisteminde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih Z-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8266 ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Turizm Tesis Alanında” kalmakta olup Emsal:0,65, Hmax: 8.50 metre (2 kat) 140 yatak imar şartları mevcuttur.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Melikgazi Belediyesi Ulakbel sistemi dijital Arşivinde yapılan incelemede 8266 Ada 2 Parsele ait 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı “Mimari Projesi”

02.05.2014 tarih ve 453 sayılı yol kotu altı 2 kat ve yol kotu üstü 3+çatı kat olmak üzere toplam 5+çatı katta 3.812,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yeni Yapı İnşaat Ruhsatı”

17.02.2015 tarih ve 39 sayılı yol kotu altı 2 kat ve yol kotu üstü 3+çatı kat olmak üzere toplam 5+çatı katta 3.812,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan)” bulunduğu tespit edilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili, Melikgazi Belediyesi görevli memurlardan sözlü olarak edinilen bilgilere göre taşınmaz için herhangi bir durdurma, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Melikgazi Belediyesinde yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binanın Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, İzin Belge Numarası, İş Bitirme Tutanağı, Yapı Kullanım İzin Belgesi araştırmasında: Ünvanı: MF Yapı Denetim Limited Şirketi, Şirketin İzin Belge Numarası: 1084 olduğu, Binanın 17.02.2015 tarih 39 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Yapılan incelemede değerlendirilmesi yapılan 8266 ada 2 parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi'nde taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler ilgili mevzuat uyarınca tüm yasal belge ve izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı

27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. 7Sunuş ve Değerlendirme
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023-3.Çeyrek Raporu

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Gayrimenkul piyasasının Merkez bankasının uyguladığı sıkı para politikası ile birlikte artış hızının ivme kaybedip hatta durağan ve düşüş trendine girdiği tespit edilmiştir.

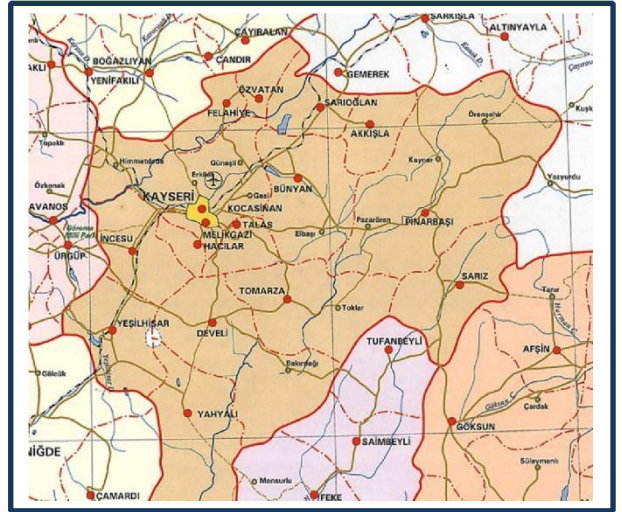
4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Kayseri İli



Kayseri ili, kuzey ve kuzeybatısında Yozgat, kuzey ve kuzeydoğusunda Sivas, doğusunda Kahramanmaraş, güneyinde Adana, güneybatısında Niğde, batısında Nevşehir bulunan, 17.170 km²'lik bir alana sahip olan il, 37° 45' ve 38° 18' Kuzey enlemleri ile 34° 56' ve 36° 58' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 1.050 metredir. İlçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Talas, Develi, Yahyalı, Bünyan, İncesu, Pınarbaşı, Tomarza, Yeşilhisar, Sarıoğlan, Hacılar, Sarız, Akkışla, Felahiye ve Özvatan olmak üzere toplam 16 tanedir.

Kayseri, Cumhuriyetle birlikte 1924 Anayasası gereği vilayet oldu. 1924 Anayasası ile il statüsüne kavuşan Kayseri'nin 1928'de Merkez, İncesu, Bünyan, Develi ve Aziziye (Pınarbaşı) olmak üzere, 5 kazası (İlçe), 21 nahiyesi (bucak) ve 314 köyü vardı. Bugün ise Kayseri'nin; 16 ilçesi (Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar), 68 belediyesi ve 406 köyü bulunmaktadır. Kayseri'nin 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 251.370 iken, son 90 yılda 5 kattan fazla artarak 2017 yılında 1.376.722 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu yaklaşık 6 kat artmıştır. 1927 yılında Kayseri ili ülke nüfusu içinde % 1,8'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında % 1,6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir.



Kayseri iline bağlı 16 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 16 İlçe Belediyesi ve 758 Mahalle bulunmaktadır. Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nde bir ildir. Dünya'nın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Kayseri, Malazgirt Savaşı'ndan sonra Anadolu'da kurulan Anadolu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Selçuklu beyliklerinden en güçlüsü olan, Danişment Gazi'nin kurduğu Danişmentliler Beyliği'nin en önemli kentlerinden biri olmuştur. Kayseri kentinin adı Latince Caesarea, Yunanca καίσαρία (kaysaria) adı Arapça biçiminden Türkçeleştirilmiştir.

Türkiye'nin önemli volkanik dağlarından olan 3917 metre yüksekliğindeki Erciyes Dağı, Kayseri de bulunmaktadır. Erciyes Dağı'ndaki Erciyes Kayak Merkezi Türkiye'nin önemli kayak merkezlerindedir. Şehir ayrıca 1978'de açılan Türkiye'nin önde gelen üniversitelerinden biri olan Erciyes Üniversitesi, Nuh Naci Yazgan Üniversitesi, Abdullah Gül Üniversitesine ev sahipliği yapmaktadır. Geniş şehir yolları ile dikkat çeken Kayseri ili, sanayi açısından epey yol kat etmiştir ve Türkiye'nin önde gelen sanayi şehirlerinden birisidir. Pek çok ünlü marka Kayseri'den gelir. Kayseri; sucuk, pastırma ve mantısıyla meşhurdur.

Tarım, Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır. 607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Kayseri tarımı ilçeler bazında bakıldığında özelleşmiş tarım ürünleri öne çıkmaktadır. Türkiye ninkuruyemişlik kabak çekirdeğinin yaklaşık %26 sı Kayseri tarafından üretilmektedir.

Kayseri'de küçük ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup, küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, yumurta da üçüncü sırayı almaktadır. Beyaz et 4. ana üründür. Kayseri'de tatlısu balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Kayseri orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22000 hektar normal ve 85000 hektar bozuk olmak üzere 107000 hektar orman arazisi bulunmaktadır. Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli görülmektedir. Kayseri Serbest Bölgesi Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibariyle 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Sanayinin gelişimini sürdürmesi açısından Kayseri'nin avantajlı olduğu ve olmadığı durumlar irdelendiğinde, dezavantajlı durum görülmemektedir.

Kayseri İli'nde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimi egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Buna bağlı olarak ilde iklim, çukurda kalan bölgelerde daha yumuşakken, yaylalardan dağlık kesimlere doğru gidildikçe sertleşir. Örneğin, çevreye göre çukur bir alanda yer alan Develi Ovası'nda kış ayları görece yumuşak geçmektedir. Sıcaklık ortalaması, il merkezine göre daha yüksek kesimlerde yer alan Sarız ve Pınarbaşı ilçelerinde daha düşüktür. Aynı değer bir çöküntü çukurunda yer alan Develi İlçesi'nde de merkezdeki kadardır. Yağış miktarı ise, ilin yüksek kesimlerinde yer alan bölgelerinde daha fazladır.

Kayseri İli'nin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

En sıcak günler Temmuz ve Ağustos aylarında olup bazen 38 °C'a kadar yükselir. Bu ayların ortalama sıcaklığı ise yaklaşık, 23 °C'dir. En soğuk günler ise Aralık, Ocak ve Şubat aylarında olup sıcaklığın bazen -36° C'a kadar düştüğü görülmektedir. Kış ortalaması ise -2 °C ile -6 °C arasındadır. Son altmış yıllık gözlemlere göre merkezde ortalama sıcaklık, 10.4 °C'dir. Kayseri'de kapalı gün sayısı oldukça azdır. Kapalı gün sayısı ortalama 68, açık ve güneşli gün sayısı ise 110 gün civarındadır. Ortalama nispi nem miktarı %65'tir. Ortalama yağış miktarı ise metrekareye ortalama 375 kg'dır. İl en fazla yağışı Nisan, Mayıs ve haziran aylarında almaktadır. Kayseri il merkezi ve 10 ilçesinde yer alan istasyonlardan meteorolojik ölçümler yapılmaktadır.

Kayseri il topraklarında, ovalarda olduğu gibi dağ ve tepelik alanlarda da bozkır bitki örtüsü egemendir. İlin yüksek kesimlerinde yer yer iyi orman örtüsüne de rastlanırsa da topraklar genellikle bozuk orman ve çalılıklar ile kaplıdır. Bu duruma gelmesinde eski orman örtüsünün insan eliyle yok edilmesinde büyük payı vardır. İlin güney kesiminde toros dağlarının yer aldığı bölümde kara çam, kızıl çam, kök nar, ladin ve meşe türleri bulunmaktadır. İyi sayılabilecek nitelikteki ormanlar Tomarza, Yahyalı ve Develi ilçeleri çevresinde yer almıştır. Ormandan yoksun kalmış olan iç kesimlerdeki dağlarda ise seyrek çalılırla birlikte otluklar geniş yer tutar. Dağlar arasındaki çöküntü havzalarında ve ovalarında önceleri bozkır örtüsünün egemen olmasına karşılık, bu kesimler daha sonra geniş ölçüde tarım alanı durumuna getirilmiştir. Dağların etek bölümleri ise genellikle dağlık ve bahçeliktir. Dağların yüksek kesimlerinde güvenlikler (altragalus soyundan dikenli, yastık biçimli bitkiler), otluklar ve bunların arasında dikenlikler ve yüksek dağ çayırlarına rastlanmaktadır.

Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 2023 itibariyle 1.441.523 olmuştur. 2023 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 8. Büyük İlidir.

Nüfus yoğunluğu 85 kişi/km2'dir.

	İl/İlçe merkezi		
	Toplam	Erkek	Kadın
Kayseri	1.441.523	721.809	719.714

İL NÜFUSUNUN İLÇELER İTİBARIYLA DAĞILIMI

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Melikgazi	594.344	295.576	298.768	% 41,23
2022	Kocasinan	409.005	204.010	204.995	% 28,37
2022	Talas	169.214	83.805	85.409	% 11,74
2022	Develi	66.840	33.381	33.459	% 4,64
2022	Yahyalı	35.481	17.952	17.529	% 2,46
2022	Bünyan	29.704	17.086	12.618	% 2,06
2022	İncesu	29.120	14.864	14.256	% 2,02
2022	Pınarbaşı	21.240	11.229	10.011	% 1,47
2022	Tomarza	21.100	10.716	10.384	% 1,46
2022	Yeşilhisar	15.531	7.809	7.722	% 1,08
2022	Sarıoğlan	13.396	6.744	6.652	% 0,93
2022	Hacılar	12.465	6.354	6.111	% 0,86
2022	Sarız	9.282	4.775	4.507	% 0,64
2022	Akkışla	5.563	2.840	2.723	% 0,39
2022	Felahiye	5.419	2.739	2.680	% 0,38
2022	Özvatın	3.819	1.929	1.890	% 0,26

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8266 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 3.551,70 m² yüzölçümlü, “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhaseki Bulvarı, Tekir Yaylası Mevki, No:1325 Magna Pivot Otel posta adresli yerde konumlanmıştır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 3.551,70 m² yüzölçümlü, 8266 ada, 2 parsel ve üzerinde mevcut cins tashihiye konu otel binasıdır. Taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın yamuk formda, topoğrafik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden Kayseri – Develi yoluna yaklaşık 40 metre, batı yönden ise henüz açılmamış İmar yoluna yaklaşık 47 metre cepheli olup kuzey yönden 8266 ada 1 parsel, güney yönden ise 8266 ada 3 parsel sınırları komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup, taşınmazın üzerinde cins tashihiye konu olduğu tespit edilen bina mevcuttur.

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayrık nizamda, 4/C yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Melikgazi Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre bina 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 5 katlıdır. Melikgazi Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre binanın 2. bodrum katında sığınak, personel odaları ve ortak alanlar, 1. bodrum katında resepsiyon, dükkan, mutfak, restoran ve ortak alanlar, zemin ve 1. normal katlarda 12’şer adet standart oda, 1’er adet süit oda, 2. normal katında 6 standart oda ve 3 süit oda olmak üzere toplam 35 odadan oluşmaktadır. Mahallen yapılan incelemede süit odaların standart oda olarak değiştirilmiş olduğu ve mahallen otelin 38 odadan oluşmakta olduğu tespit edilmiştir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

Binanın cephesi kısmen taş kaplama kısmen giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır. İç mekânda zeminler odalarda ve ortak alanların bazı bölgelerinde ahşap parke, diğer hacimlerde granit ve granit-seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde kısmen dekoratif giydirme kısmense plastik boyalıdır. Mutfak dolapları ve tezgâhı paslanmaz çeliktir. Banyolarda kabinli duş teknesi, dolaplı lavabo ve klozet, WC iç mekânlarında ise dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları Alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı kombi sistemlidir.

Melikgazi Belediyesi arşiv dosyasında yapılan incelemede; binanın 02.05.2014 tarih 453 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile yapı ruhsatına esas 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı mimari projesinin bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 17.02.2015 tarih 39 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesinin yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 3 kat olmak üzere toplam 5 kat, 3.812 m² kapalı kullanım alanı için tasdik edilmiş olduğu belirlenmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz 8266 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 3.551,70 m² yüzölçümlü, “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” vasfı ile tapuda kayıtlı olup, Otel olarak faaliyet sürdürmektedir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 8266 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan otel yapısı ile ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazda projeye aykırı olarak yapılan değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olmadığı düşünülmektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekleme ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye gidilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmaza emsal olacak birebir nitelikte emsal bulunamamış olup, değerlendirme çalışmasında; arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş, üzerinde yer alan yapının ise yeniden yapım maliyeti hesaplanarak değere ulaşılmış olup taşınmazın değerlemesinde “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Turizm amaçlı ticari yapılanmanın yoğun olduğu bölgede yer alması,
- Erciyes dağıının hemen yakınında konumlu olması,
- Ana yola cephesinin bulunması bu nedenle tabela avantajının olması,
- Tekir Göletinin hemen yanında yer alması
- Tüm yasal gerekliliklerinin tamamlanmış olması,

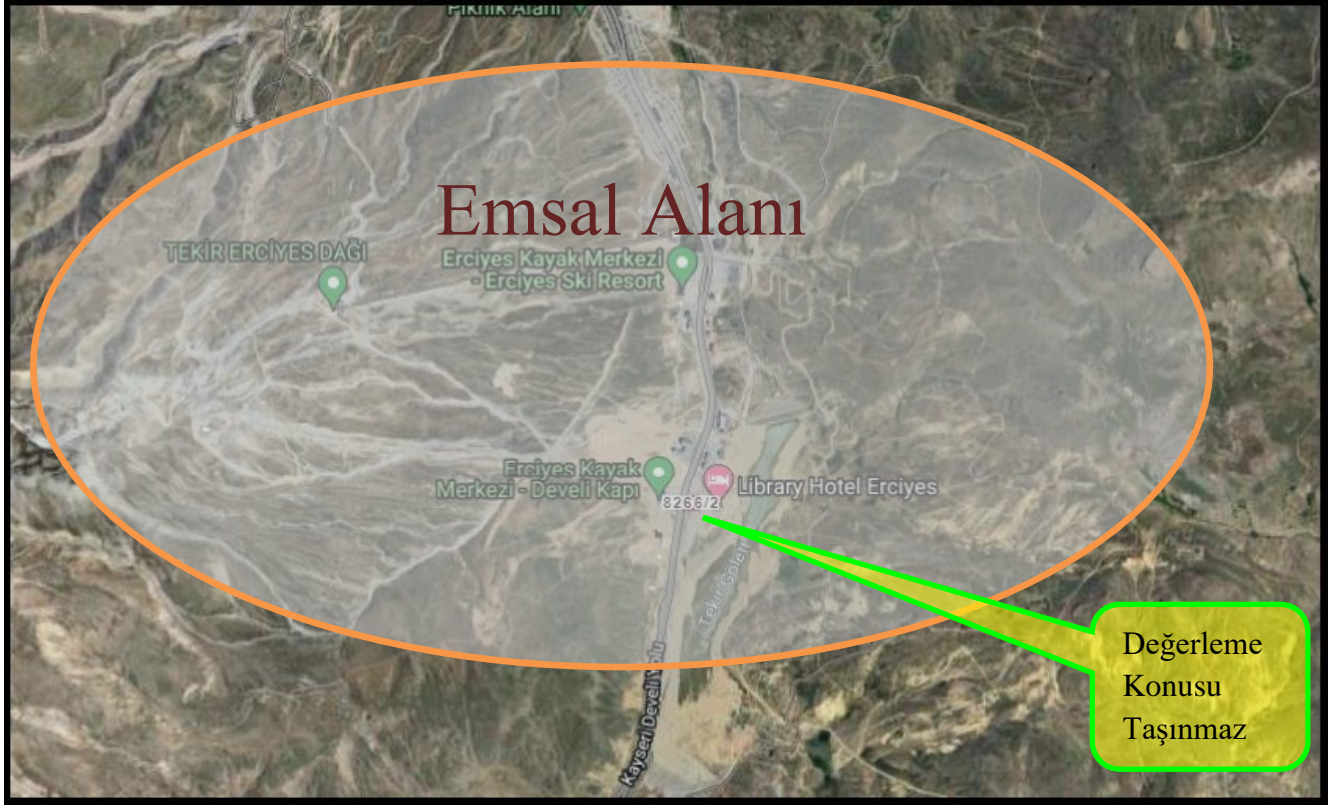
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Bina etrafında bulunan tali yolların bozuk olması
- Bölgede Turizm sezonunun yıl boyunca yaygın olmaması

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi 8266 Ada 2 Parselde yer alan taşınmaz değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık arsa emsalleri, bölge emlak temsilcileri ve idarelerden edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Emsal - 1	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.000,00-TL – 4.000,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Turgem Vizyon –Tel: 0 (538) 504 97 67
Emsal - 2	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 2.500,00-TL – 4.000,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Muf Gayrimenkul –Tel: 0 (535) 394 61 53
Emsal - 3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daha kötü konum ve 2 kat konut imar şartlarına sahip 1.167 m ² alanlı boş arsa 3.250.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (2.785,00-TL/m²) Coldwell Banker Emlak Tel: 0 (536) 704 70 14
Emsal - 4	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 2.750,00-TL – 3.500,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Hisarcık Emlak Tel: 0 (536) 508 58 18

Emsal – 5	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.000,00-TL – 3.500,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Piu Gayrimenkul Tel: 0 (541) 596 21 00
Emsal – 6	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan daha iyi konum ve 2 kat konut+ticaret imar şartlarına sahip olan 575 m ² alanlı boş arsa 3.250.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (5.652,00-TL/m²) Osmanlı Emlak Tel: 0 (542) 214 12 58
Emsal – 7	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer konum ve kat konut imar şartlarına sahip olan 22.844 m ² alanlı boş arsa 47.500.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (2.080,00-TL/m²) Hisarcık Emlak Tel: 0 (536) 508 58 18
Emsal – 8	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede, Erciyes Mahallesi, 10781 ada 5 Parselde yer alan benzer konumda 10.477 m ² alanlı boş tarla 3.200.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (305,00-TL/m²) Dodo Emlak Tel: 0 (533) 616 85 44
Emsal – 9	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede, Hisarcık-Bahçelievler Mahallesi, 11471 ada 79 Parselde yer alan benzer konumda 2.204,29 m ² alanlı 1.400,00 m ² hissesi 1.900.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (1.357,00-TL/m²) Gökhan Ç. Tel: 0 (553) 680 38 95

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede ve benzer özellikte olmaları sebebiyle tercih edilmiştir.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede benzer özelliklerde hali hazırda satılık arsa emsali sayısı az olup, mevcut emsaller ve beyanlara göre arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa, Kayseri-Develi yoluna cephe olması, üzerinde ruhsatlı turizm tesis alanı olması vb. özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yol Cephesi	Ulaşım İmkânı	İmar Durum	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	4.000,00 TL	4.000,00 TL	Var	3.800,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	3.800,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTİMİ			5%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	4.000,00 TL	4.000,00 TL	Var	3.800,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	3.800,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTİMİ			5%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	3.250.000,00 TL	2.784,92 TL	Var	2.645,67 TL	Düşük	1.167,00 m ²	Yok	Kısıtlı	Konut	5.026,78 TL
EMSAL 3 DÜZELTİMİ			5%		10%	0%	20%	30%		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	3.500,00 TL	3.500,00 TL	Var	3.325,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	3.325,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTİMİ			5%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	3.500,00 TL	3.500,00 TL	Var	3.325,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kısıtlı	Benzer	4.322,50 TL
EMSAL 5 DÜZELTİMİ			5%		0%	0%	30%	0%		
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	3.250.000,00 TL	5.652,17 TL	Var	5.369,57 TL	Benzer	575,00 m ²	Var	Kolay	Konut+Ticaret	6.980,43 TL
EMSAL 6 DÜZELTİMİ			5%		0%	0%	0%	30%		
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	47.500.000,00 TL	2.079,32 TL	Var	1.975,35 TL	Düşük	22.844,00 m ²	Yok	Kolay	Benzer	2.469,19 TL
EMSAL 7 DÜZELTİMİ			5%		10%	5%	10%	0%		
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	3.200.000,00 TL	305,43 TL	Var	290,16 TL	Benzer	10.477,00 m ²	Yok	Kısıtlı	Tarla	739,91 TL
EMSAL 8 DÜZELTİMİ			5%		0%	5%	25%	100%		
EMSAL 9 ÖZELLİKLERİ	1.900.000,00 TL	861,96 TL	Var	818,86 TL	Düşük	2.204,29 m ²	Var	Kısıtlı	Tarla	1.965,26 TL
EMSAL 9 DÜZELTİMİ			5%		10%	0%	30%	100%		
ORTALAMA ARSA DEĞERİ										3.603,23 TL
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ										3.600,00 TL

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup, konu taşınmaz için ortalama m² birim değer 3.600,00-TL hesaplanarak değerlendirme hesapları yapılmıştır.

6.6.4 Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve taşınmazların yakın çevresindeki emsal veriler incelendiğinde taşınmazlar ile birebir özellik gösteren emsal veriye ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazların piyasa değer tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Değerleme Yöntemi Kullanılmıştır.

Maliyet oluşumları değerlendirme yönteminde arsa maliyeti belirlenirken taşınmazların bulunduğu bölgeden temin edilen emsal arsa verileri ve bölge gayrimenkul temsilcilerinden edinilen beyanlar dikkate alınmıştır. Yapıların değerlendirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11 Şubat 2024 Cumartesi tarih ve 32101 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den” yararlanılmıştır. Yapının aşınma payı hesabında 02.12.194802 tarih 174804806 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmış, aşınma payı hesabında uzman görüş ve kanaatleri de dikkate alınarak aşınma payı belirlenmiştir. Ayrıca yapı değerlerine Harici ve Müteferrik Maliyetler (İstinat duvarı, bahçe duvarları, zemin saha betonu, peyzaj, aydınlatma vb. maliyetler) de eklenmiştir. Buna göre konu taşınmazların konumu, kullanım durumu, arsa alanı ve yapı özellikleri birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aşağıdaki değerlendirme tablosu hazırlanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI						
Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Maliyet	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
ARSA	3.551,70	3600,00 TL	-	-	12.786.120,00 TL	12.785.000,00 TL
BİNA	3.812,00	18700,00 TL	5,00%	17765,00 TL	67.720.180,00 TL	67.720.000,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, Peyzaj vb)						8.125.000,00 TL
Tefrişatlar (38 Adet Oda)						8.125.000,00 TL
Toplam Değer						96.755.000,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazlardan 8266 ada 2 parsel üzerinde Otel vasıflı Turizm tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde Bulunan Otel binası ise “Maliyet yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz için tek değerlendirme metodu uygulanmış olup değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Parsel üzerinde Otel Kullanımlı Turizm tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki taşınmaz için yasal tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

16.02.2024 tarih, 15:51 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan : “Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.”. 28/07/2008 tarih ve 20360 Yevmiye

İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 30.000.000,00-TL bedelle 23.07.2014 tarih ve 20562 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır.

İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 2.dereceden 90.000.000,00-TL bedelle 03.02.2022 tarih ve 6894 yevmiye nolu ipotek kaydı bulunmaktadır. Konu ipotek ve beyanlar taşınmazın devrini etkilememektedir.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde 8266 ada 2 parsel üzerinde” Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır. Konu beyan taşınmazın devredilmesini kısıtlayıcı nitelikte değildir.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel üzerinde hâlihazırda Otel kullanımlı Turizm Tesisi bulunmaktadır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz otel niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Kayseri İli'nin Melikgazi İlçesinde, Erciyes Tekir Yaylası mevkinde yer almaktadır. Taşınmaz Turizm Tesisi Alanı imarlıdır. Parsel üzerinde bulunan yapının alan bazında mimari projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. 8266 ada 2 parseldeki taşınmaz için yasal durum değeri (Pazar Değeri) takdir edilmiştir. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup, peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8266 Ada 2 Numaralı Parselde “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **96.775.000,00.-TL (DoksanAltıMilyonYediYüzYetmişBeşBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti
8266 Ada 2 Parselin mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazın satış kabiliyeti "Alıcısı Az" olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

8266 ADA 2 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	96.775.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	116.106.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Muhammed ÇAM
İşletme
(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 54 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

25.04.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	32.4747	32.5352
Euro	34.8231	34.8859

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 037

Rapor Tarihi: 25.04.2024

Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAATÇI. A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Muhammed ÇAM
İşletme
(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 037

Rapor Tarihi: 25.04.2024

Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş.

Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:51



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8266/2
Taşınmaz Kimlik No:	79483530	AT Yüzölçüm(m2):	3551.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2116	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620186	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3551.70	3551.70	Satış 18-04-2013 11139	-

1 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satışı amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8266 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	90000000.00 TL	yıllık%20 değişken	2/0	F.B.K.	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8266 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	90000000.00 TL	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) J3YHBRn5dB kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4


9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







9.3 İmar Durumu



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : Z-28539355-622.01-4140
Konu : imar durum

26.02.2021

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİNE
MUSTAFA KEMAL MAH. ESKİŞEHİR DEVLET YOLU(DUMLUPINAR BULVARI) 9. KM
NO:266/B BLOK 5. KAT NO:58 ÇANKAYA/ANKARA

İlgi : 25.02.2021 tarih ve 4496 sayılı yazınız


İlgi yazınızda bahse konu tapunun Erciyes Mahallesi 8390 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=12.00 m (3 Kat), E=0.80 yapılaşma şartlarına sahip 175 yatak kapasiteli turizm tesis alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Tapunun Erciyes Mahallesi 8382 Ada 10 ve 11 Parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=8.50 m (2 Kat), E=0.70 yapılaşma şartlarına sahip 360 yatak kapasiteli turizm tesis alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Tapunun Erciyes Mahallesi 8266 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=8.50 m (2 Kat), E=0.65 yapılaşma şartlarına sahip 140 yatak kapasiteli turizm tesisi alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Tapunun Erciyes Mahallesi 8386 Ada 4 Parsel numaralı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=8.50 m, E=1.20 yapılaşma şartlarına sahip günübirlik tesis alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

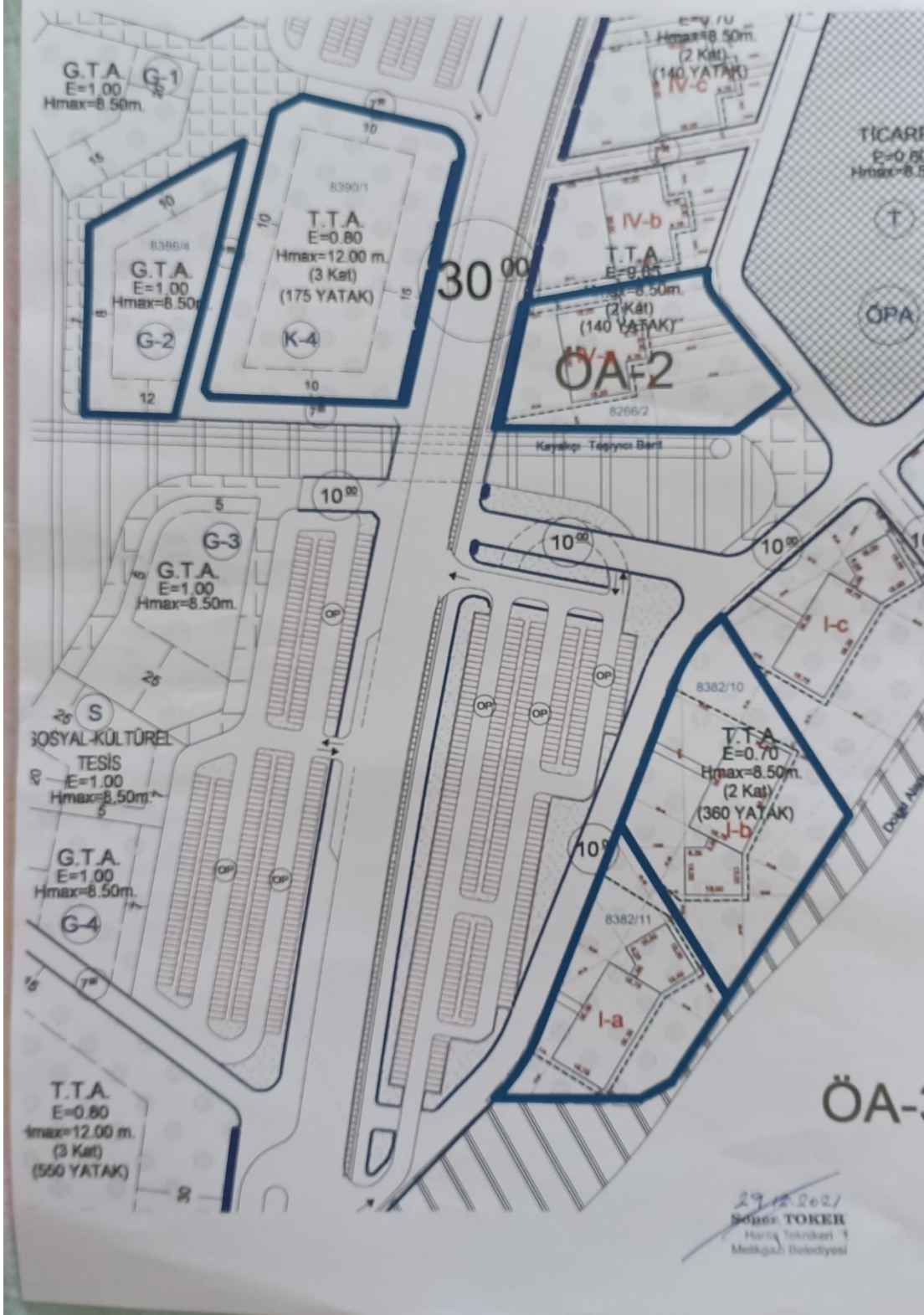

Mehmet KARAKÖSE
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Plan Fotokopisi

Hunat Mah. Nuhnaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.melikgazi.bel.tr/
Kep Adresi: melikgazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hatice ÖZDEMİR
Evrak Tevzi Memuru
Telefon No:

1



9.4 Yapı Ruhsatları

1. Ruhsat veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ		6. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi: 02.05.2014		10. Ruhsat no: 453		11. İlk ruhsat tarihi: / /		12. İk. ruhsat no:	
2. Ruhsat veren yapının adresi: KAYSERİ		7. Yeni yapı: <input checked="" type="checkbox"/>		10. Restorasyon: <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi: 20.05.2013		14. İmar durumu tarihi: 21.02.2014		15. İmar durumu no: 14288	
3. Ruhsat alanın adı: MELİKGAZİ BELEDİYESİ		8. Yenileme: <input type="checkbox"/>		11. Güçlendirme: <input type="checkbox"/>		17. Parselasyon plan onay tarihi: / /		18. Parselin kullanım amacı: KAYAK OTELI		19. Parselin alanı(m ²): 3551,74	
4. Mahalle: HİSARCIK ERDOĞAN		9. Yeniden: <input type="checkbox"/>		12. Kullanım değişikliği: <input type="checkbox"/>		20. Tapu tesol belgesi veren kurum: MELİKGAZİ TAPU SİC. MÜD.		21. Tapu tesol belgesi tarihi: 19.04.2013		22. Tapu tesol belgesi no: 11139	
5. Mülkiyet türü: KİRA		10. Ek bina: <input type="checkbox"/>		13. Fosforik: <input type="checkbox"/>		23. CED raporu onay tarihi: / /		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: 03.05.2014		25. Planlanan inşaat bitme tarihi: / /	
6. Mülkiyet türü: KİRA		11. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		14. Mekanik tesisat: <input type="checkbox"/>		26. Ruhsatın geçeriği tarihi: 02.05.2019					
7. Cadde/Sokak isim kodu: 49		12. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		15. Elektrik tesisatı: <input type="checkbox"/>							
8. Blok no: 2		13. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		16. İsim değişikliği: <input type="checkbox"/>							
9. Bağımsız bölüm no: 122		14. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		17. İstinat duvarı: <input type="checkbox"/>							
10. Blok no: 2		15. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		18. Bahçe duvarı: <input type="checkbox"/>							
11. Blok no: 2		16. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>		19. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>							

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YAYLA ENERJİ VE İNŞ. TURİZM VE İNŞ. TİC. ANM. ŞİR. 36988468372		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YAYLA ENERJİ VE İNŞ. TURİZM VE İNŞ. TİC. ANM. ŞİR. 36988468372		42. Adı soyadı, unvan: HAKAN ŞAHAN MİMAR	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: / /		33. Oda sicil no: 371483		43. TC kimlik no: 48280153078	
29. Vergi kimlik no: / /		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEÇMENLER		44. Oda sicil no: 23995	
30. Adres: MÜLÜKENT MAH. GÜNDOĞDU SSK. NO:11A ÇANKAYA/ANKARA		35. Vergi kimlik no: 943084601		45. Sigorta sicil no: / /	
31. İmza: / /		36. Sigorta sicil no: 010110964950815		46. Sözleşme tarihi: 29.04.2014	
32. İmza: / /		37. Sözleşme tarihi: 26.07.2013		47. Sözleşme no: 908461	
33. İmza: / /		38. Sözleşme no: 01586		48. Adres: CUMHURİYET MAH. TENNURİ SOK. NO:31 KAYSERİ	
34. İmza: / /		39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 900211966997732		49. İmza: / /	
35. İmza: / /		40. Sicile esas adres: SANCAR MAH. 286 SOK. NO:12 ÇANKAYA/ANKARA		50. İmza: / /	

Form Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12:11) Otel ve bunlara benzer amaçlı av.		51. Bağımsız bölüm sayısı: 1	
52. Yüzölçümü (m ²): 3812		53. Benzer yapı sayısı: 1	
54. Kat sayısı: 1		54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	
55. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		55. Yapıda konut birim (daire) sayısı: 620	
56. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		56. Yapının taban alanı (m ²): 620	
57. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		57. Yapının toplam kat sayısı: 5	
58. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		58. Yapının kat sayısı: 2	
59. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		59. Yapının kat sayısı: 3	
60. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		60. Yapının kat sayısı: 10,1	
61. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		61. Yapının kat sayısı: 18,6	
62. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		62. Yapının kat sayısı: 10,1	
63. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		63. Yapının kat sayısı: 18,6	
64. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		64. Yapının kat sayısı: 10,1	
65. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		65. Yapının kat sayısı: 18,6	
66. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		66. Yapının kat sayısı: 10,1	
67. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		67. Yapının kat sayısı: 18,6	
68. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		68. Yapının kat sayısı: 10,1	
69. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		69. Yapının kat sayısı: 18,6	
70. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		70. Yapının kat sayısı: 10,1	
71. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		71. Yapının kat sayısı: 18,6	
72. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		72. Yapının kat sayısı: 10,1	
73. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		73. Yapının kat sayısı: 18,6	
74. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		74. Yapının kat sayısı: 10,1	
75. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		75. Yapının kat sayısı: 18,6	
76. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		76. Yapının kat sayısı: 10,1	
77. Toplam yapı alanı (m ²): 3812		77. Yapının kat sayısı: 18,6	

Yapının Teknik Özellikleri	
78. Isıtma Sistemi:	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritörleri <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritörler <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7. / /	
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yüklü Cins:	
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. / /	
80. Soğuk Su Temin Şekli:	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Komiti <input type="checkbox"/> 5. Müjdenek <input type="checkbox"/> 6. / /	
81. Soğuk Su Yüklü Cinsi:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. / /	
82. Isıtma Suyu:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapıma suyu <input type="checkbox"/> 5. / /	
83. Atık su:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. / /	
84. Tesisatlar:	
<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. / /	
85. Ortak Kullanım Alanları:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşçı çıkışı <input type="checkbox"/> 4. Kapak çıkışı <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhane <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigorta <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. / /	
86. Yapının Tesisat Sistemi:	
<input type="checkbox"/> 1. Iskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. / /	
87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. / /	
88. Döşeme:	
<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Parçeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Parçeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Ankap <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 8. Haft panel <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Martir döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmalı <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. / /	

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi:	90. Adı soyadı:	91. TC kimlik no:	92. Oda sicil no:	93. Adres:	94. İmza:
21.04.2014	ALPER TOLGA PERÇİNE	19907802556	21814		
30.04.2014	YÜKSEL KONKAN	15355045750	32043		
02.05.2014	KEMAL GURAVŞAR	25606543898	7038		
15.04.2014	ETHEM ÖZBAKIR	28023671546	4533		
15.04.2014	PINAR YILMAZ	29651028430	11083		
15.04.2014					
15.04.2014					
15.04.2014					

Yapı Denetimi					
Mimar	95. Adı, soyadı	96. TC Kimlik no	97. Çiftlik no / Ücretlendirme no	98. Adres	99. İmza
	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40736645206	9275196930		
Statik	ARDU GAFUR EKİNCİ	10783217046	3648221242		
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19295301640	9281624107		
Mekanik tesisat	AKIF HAYDULLAH BAYAZIT	46816386834	5431124395		
JEOLÖJİ	MEHMET BİRLİKLİ	36824708932	14192		
FENNİ MESULÜN					

Yapı Denetim Kuruluşu			
103 Kuruluş adı	101 Yabancı adı, soyadı, TC kimlik no	102 Yabancı kimlik no	104 Adres
MF YAPİ DENETİM	HABİBE HAKKIOĞLU 29024140492	500062558	MF YAPİ DENETİM LTD. STK Sarıtepe, Mh. Ahıncı, Kat: 5/1, Blok: 5/A A Blok No: 206/207, Keçiören, Ankara Tel: 0312 236 26 10 - 0312 236 26 10 Gözetim No: 42 62 00 02 03 00
		103 İzin belge no ve sınıfı	105

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelir türü	107 Mükabül tarihi	108 Mükabül no	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu miktarı(m3)	111 Kazı miktarı(m3)
1. Yıkım harcı	30.04.2014	16789	1247		
2. Bina inşaat harcı	28.04.2014	644364	28590		
3. Çeşitli bedel					
4. Dava					
5. Diğer					
6. TOPLAM			29837		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzası alınarak **YAPİ RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin yenidiği tarihte inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen Ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114 Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	115 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Gözetim ve denetim kuruluşünün adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Ücret kodu
EMREHAN DİĞER İNŞ. TEKNİKERİ 2638024300	MUSTAFA LİNU RUHSAT VE YAPİ DENETİM DEĞERLEME 29024140492	MURAT BECİRLER İNŞ. VE ŞEHİRCİLİK MÜHÜR 45673464900	3332001

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 İnşaat başlama tarihi
			...

Vize Kontrolü				
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni mesulünün adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Tutar	...	EROL TEKİN		
2. Zemin açıklaması	...	EROL TEKİN		
3. Temel	...	EROL TEKİN		
4. Beton	...	EROL TEKİN		
5. Süzgeçler	...	EROL TEKİN		
6. Kelebek	...	EROL TEKİN		
7. Çatı	...	EROL TEKİN		
8. Su yalıtımı	...	EROL TEKİN		
9. Isı yalıtımı	...	EROL TEKİN		
10. Karstik yapıların tespiti	...	EROL TEKİN		
11. Mekanik tesisat	...	EROL TEKİN		
12. Elektrik tesisatı	...	EROL TEKİN		

127. Diğer Hususlar
TEKİR YAKIŞ KİME EMER 722 DİŞ KAPILARI BİNAYIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM 1 İÇ KAPILAR) EKİ PLANI GÖRE İNŞAAT YAPILMASINA 3 MÜHÜR KAYIT OLACAKTIR.

	101 Adı Soyadı	102 T.C. Kimlik no	103 Doğum yeri	104 Adres	105 İmza
Mülkiyet	MEHMET RİEVAN NAKİPLER	40735645206	0275/18660	SERÇEKÖZÜ MAH. ÇANKAYA CAD. BEKİN APT. BLOK NO: 11 ÇI KAPLI NO: 13 KOCASİNANLI /KAYSERİ	
Sıhhi	ABDULGAFUR EKİNCİ	12783217046	0348/21262	MEVLANA MAH. CEMİLHABA CAD. MENKŞE APT. BLOK NO: 12 ÇI KAPLI NO: 30 TALAS /KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19035361840	02816/24197	Y. LEDİRİM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 81 ÇI KAPLI NO: 8 MELİKGAZİ /KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKIF HAMDULLAH BA'YAZIT	49816368014	5491124309	SERÇEKÖZÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ BİTESİ A BLOK NO: 23 ÇI KAPLI NO: 802 KOCASİNANLI /KAYSERİ	
JEOLOJİ	MEHMET BAYIKLI	38824706912	14151	KOĞA MAH. EŞER SK. SUÇE BİTESİ B BLOK NO: 4 ÇI KAPLI NO: 17 MELİKGAZİ /KAYSERİ	

Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı:	107 YPA'da yer alan adı, soyadı, T.C. Kimlik no	108 Vergi kimlik no	110 Adres	111 İmza	
NY YAPI DENETİM	HADİYE HANCI ÖZAR 26124*40492	0200020550	ÖĞÜLÜK MAH. İYİLUCA GÖK. NO: Z/1		
		109 İzin belge no ve tarihi			
		1094			

Mimarî Proje Muevini					
112 Adı Soyadı	113 T.C. Kimlik no	114 Oda no	115 Adres	116 İmza	
ALPER TOLGA PERGİNEL	19907822550	216/4	4. SANCIK EMÇİYESİ MAH. TEKRAR YAYLARI KÖME EVLERİ NO: 102 MELİKGAZİ /KAYSERİ		

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı			119 Makbuz tarihi		
117 Değer: TL	345		29.01.2015	118 Makbuz numarası	79568

120. Diğer Hususlar	
BİR ADET OTEL	

Yapı sahibinin 12.02.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan özellikler belirtilen, **KİSMİ KULLANMA İZİNİ** verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde iznata alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
121 Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih	122 Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih	123 Adı Soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih	
MURULLAH KRSLAN İİŞ MÜH. 28202413732	MUHAMMUD SALİM DEĞİRMİ MAK. MÜH. 74617054824	MUSTAFA HÜ. AYDOĞDU ÇEVRE KORUMA VE KONTROL MÜD. 32203024432	
124 Belgeyi tetkik eden yetkili adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih	125 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, imzası, tarih, mühür		126 Onay kodu
CAKAL ERDOĞAN MÜHÜRSETİ DÖNÜŞÜM VE RUHSAT ŞEFİ 29063142814	MURAT BEZÜLÜ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. VAK. 45673454900		220kcc800

9.6 Mimari Proje

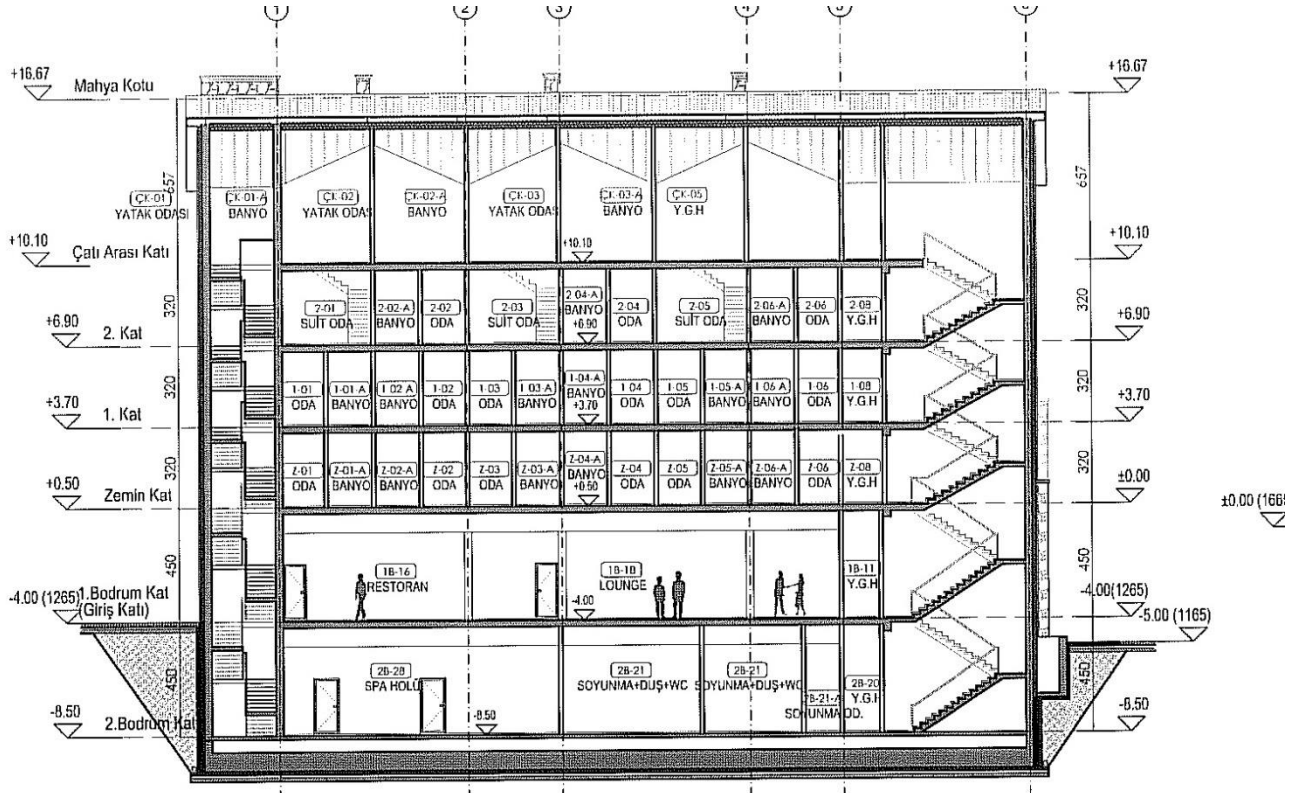
YAPININ	SAHİBİ	YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.																				
	KULLANIM AMACI	KAYAK OTELİ																				
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI																					
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI																					
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO															
	KAYSERİ	MELİKGAZI	ERCİYES	3551.69 m ²	K35D21B4D	8266	2															
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m ² Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi															
	-	-	-	2BK.+ZK.+2NK.+ÇK.	4437.01 m ²	-	-															
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				MİMARLAR ODASI																		
1	VERGİ DAİRESİ	HİTİT V.D.	<table border="1"> <tr> <td>OD</td> <td rowspan="5">ONAYI</td> <td rowspan="5">Ruhsat Dosya Sureti</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>SİCİL NO</td> <td>7330264B21</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>SOYADI (ÜNVANI)</td> <td>PERÇİNEL (MİMAR)</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>ADI</td> <td>ALPER TOLGA</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>ODA SİCİL NO</td> <td>21614</td> </tr> </table>					OD	ONAYI	Ruhsat Dosya Sureti	2	SİCİL NO	7330264B21	3	SOYADI (ÜNVANI)	PERÇİNEL (MİMAR)	4	ADI	ALPER TOLGA	5	ODA SİCİL NO	21614
OD	ONAYI	Ruhsat Dosya Sureti																				
2								SİCİL NO			7330264B21											
3								SOYADI (ÜNVANI)			PERÇİNEL (MİMAR)											
4								ADI			ALPER TOLGA											
5			ODA SİCİL NO	21614																		
M	PLAN VE RESMİ HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI																					
H																						
U																						
R																						
SİĞINAK ONAYI				İTFAİYE ONAYI																		
SİĞINAĞI UYGUNDUR				1 KAT																		
..... Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu				<table border="1"> <tr> <td>Tarih=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Başkan</td> <td>Üye</td> </tr> </table>				Tarih=		Başkan	Üye											
Tarih=																						
Başkan	Üye																					
YAPI DENETİM ONAYI				BELEDİYE ONAYI																		
<p>Bu proje, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu 1084...no'lu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.</p> <p>20 Subat 2014</p>				<p>a) Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklılı olacaktır.</p> <p>b) İşi yatırım projesine uyulacaktır.</p> <p>c) Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır.</p> <p>d) Bu planda yazılı mahal isimlerine açma ve işleme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlarda uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.</p> <p>e) Kaba inşaat safhasında demir ve işi yatırım vizesi olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez.</p> <p>Mimar tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve İmza sahibinin selahiyetli temsil edilerek aplikasyon ve çapım esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilerek kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır.</p> <p>03.03.2014 tarih ve 04 nolu komisyon raporu Filiz YILMAZ ÇİMEN etidir.</p> <p>Kayseri Büyükşehir Belediyesi</p>																		
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				<p>76155523-310-99134-998/L3B 28.04.2014</p> <p>Makbule KUTLU</p> <p>Okullar</p> <p>Okul Sınıfı</p> <p>Diyarbakır 496 / 2004</p>																		
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TABAKIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI BEREĞİNDE BİRİNCİ MADDE İÇİN MİMARIN BAREĞİ VE ONAYI DIŞI MADAN, PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.																						

VAZİYET PLANI

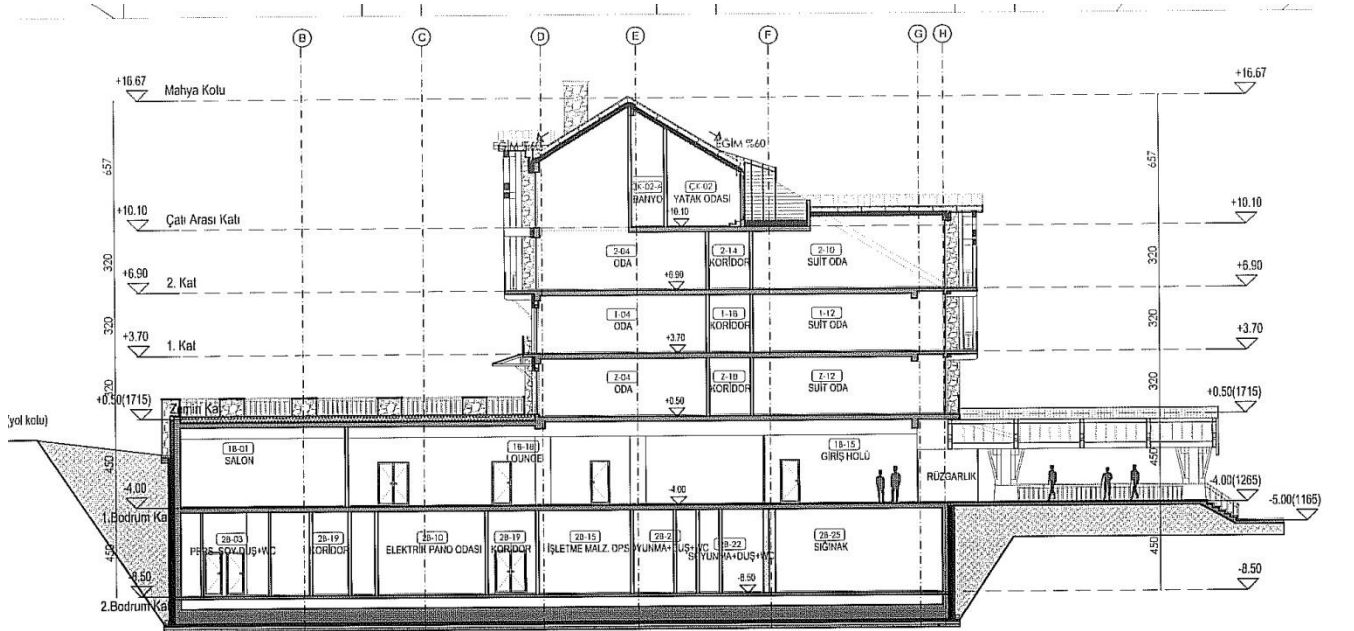


APLİKASYON PLANI



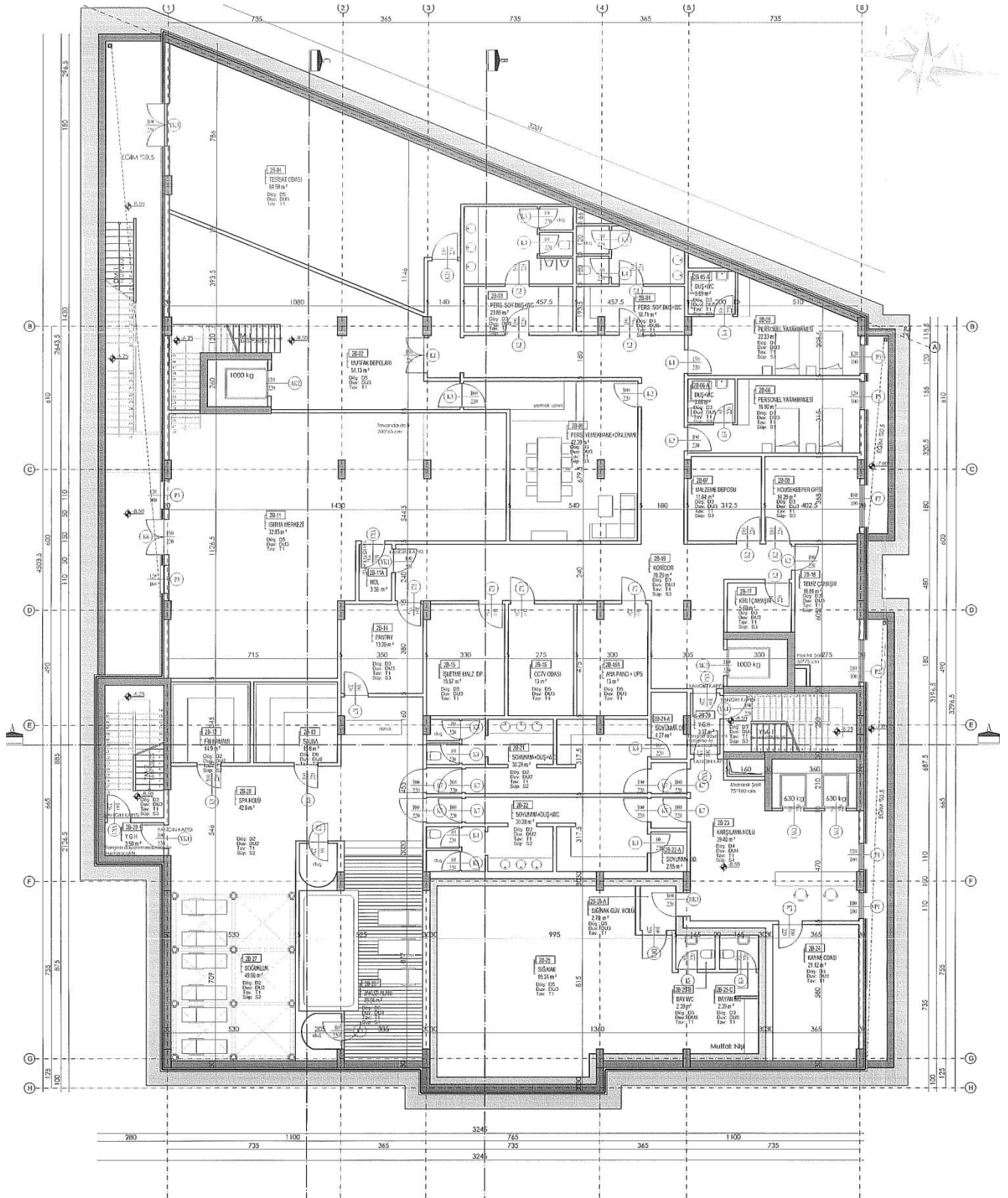
AA KESİTİ

A-A KESİTİ

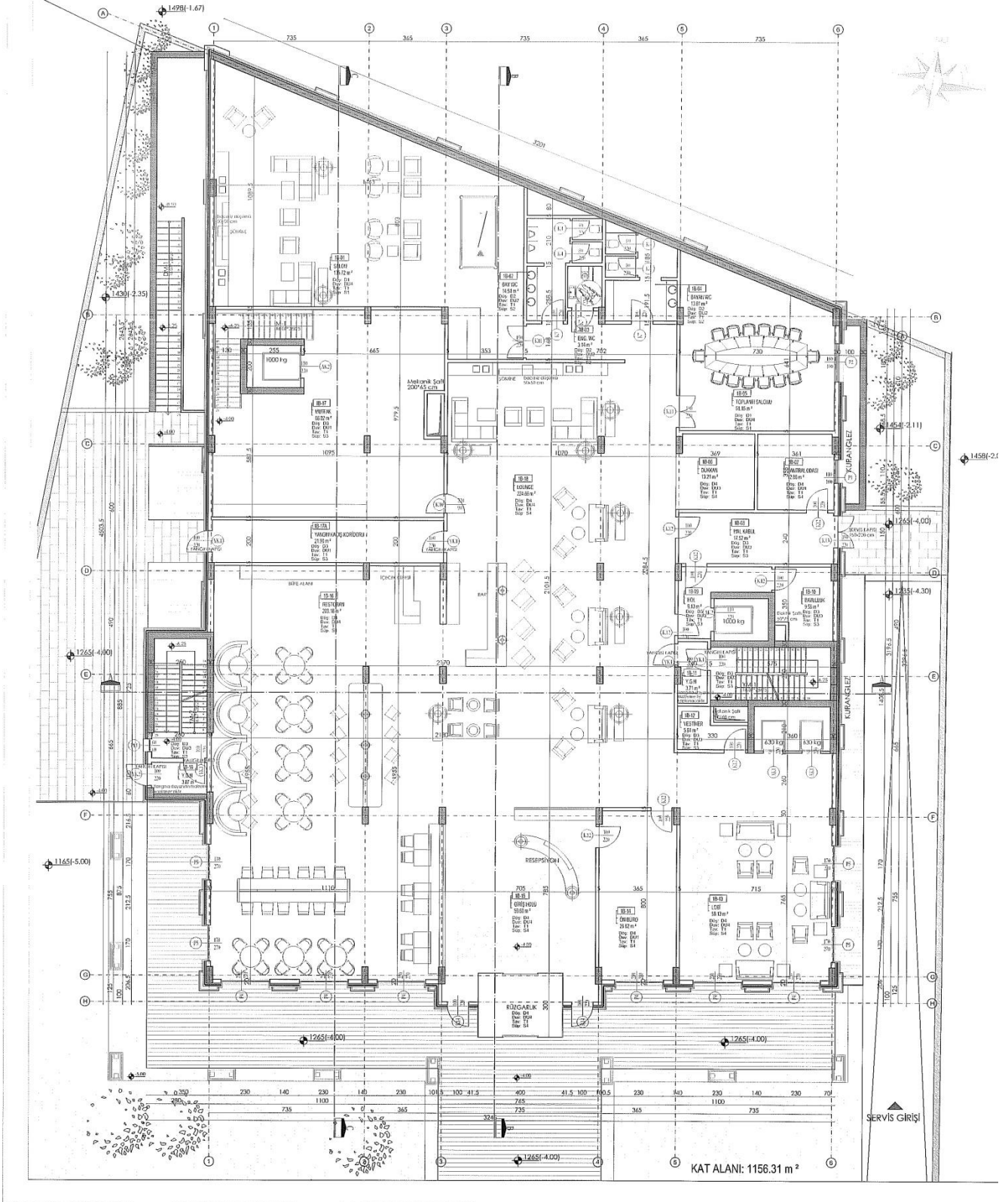
BB KESİTİ

B-B KESİTİ

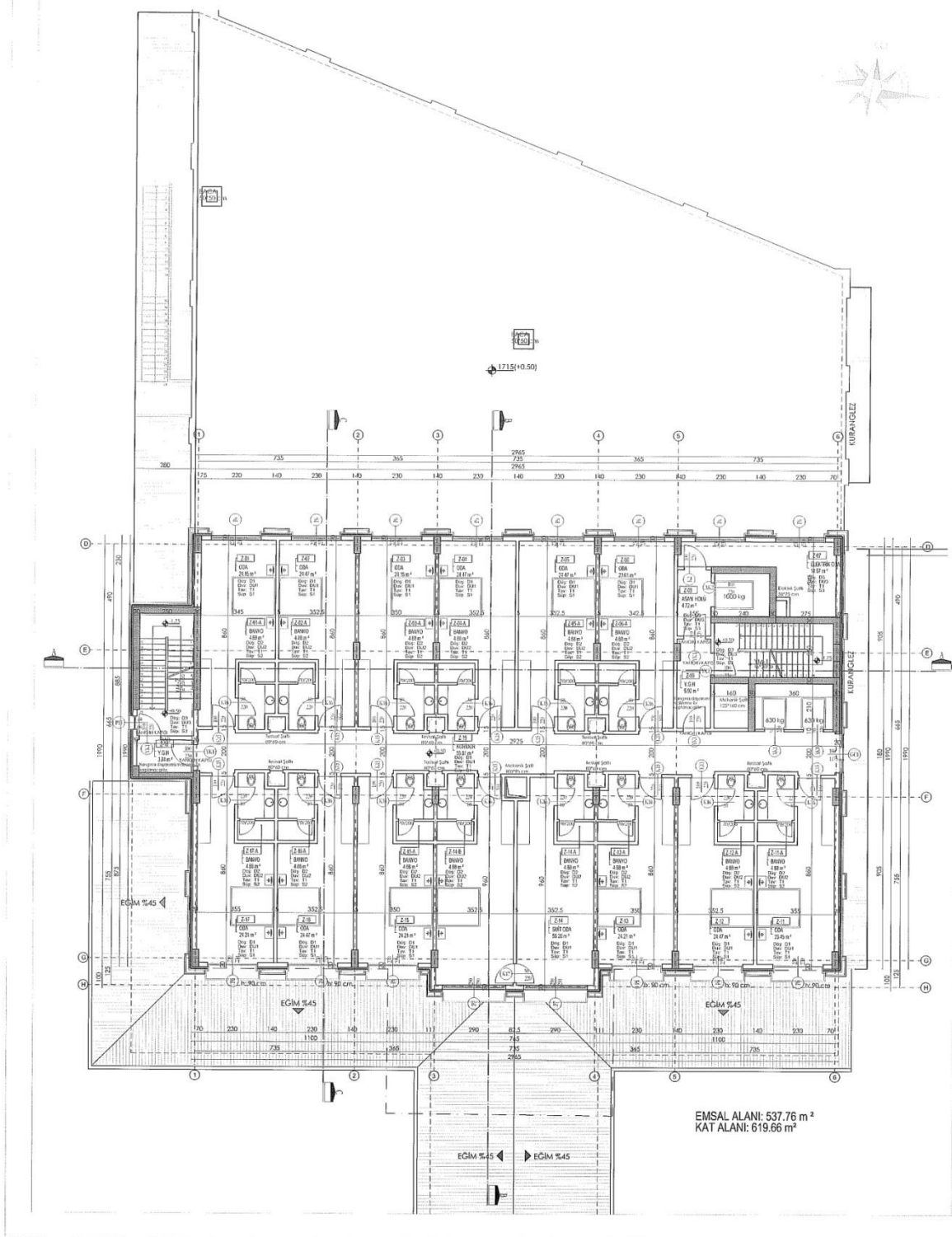
-2 BODRUM KAT



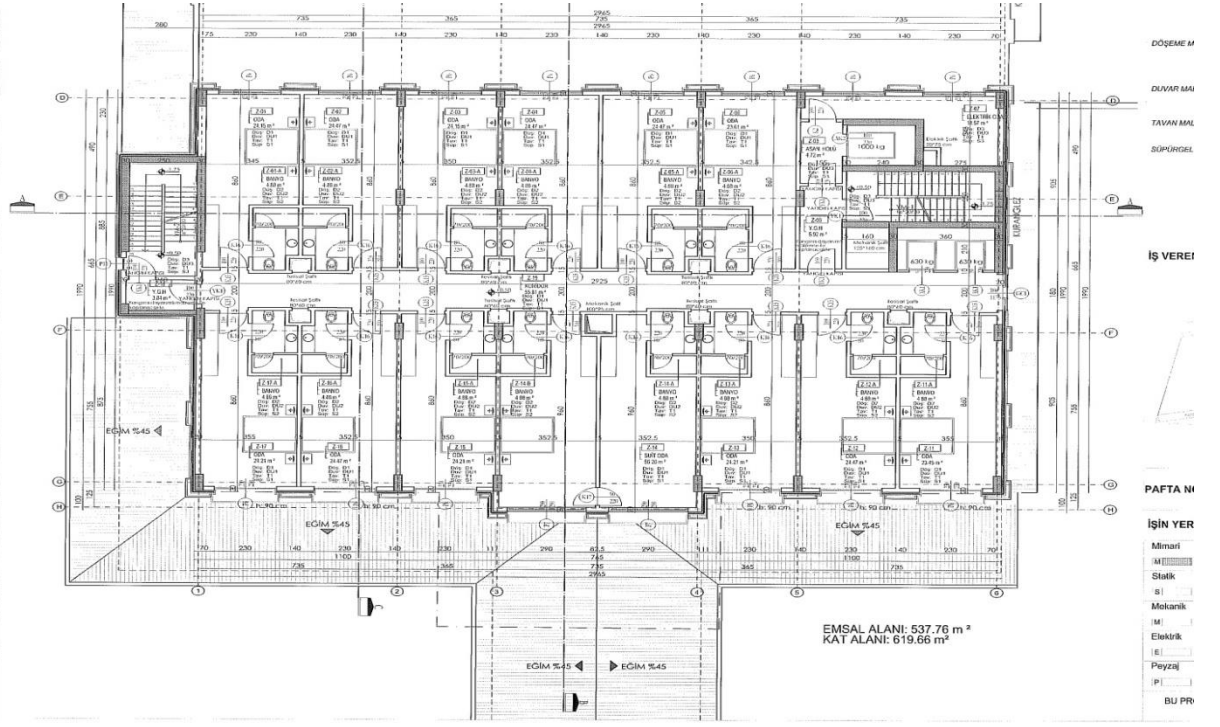
-1 BODRUM KAT



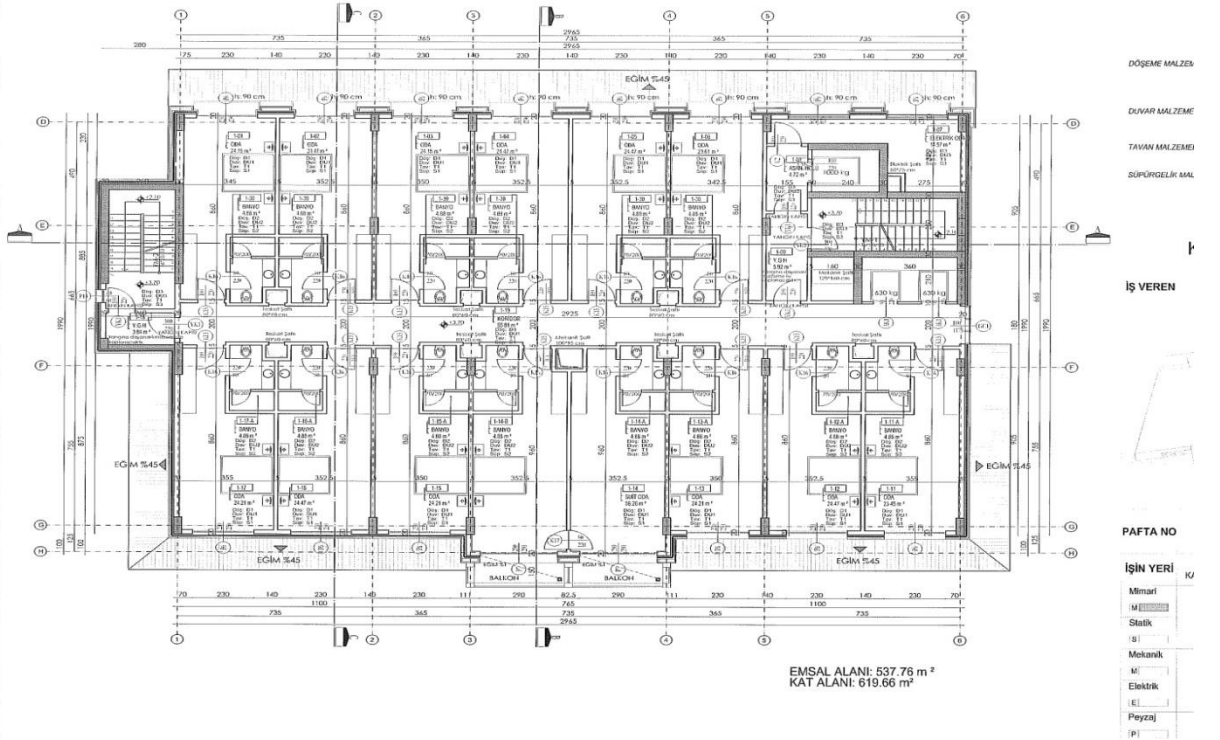
ZEMİN KAT



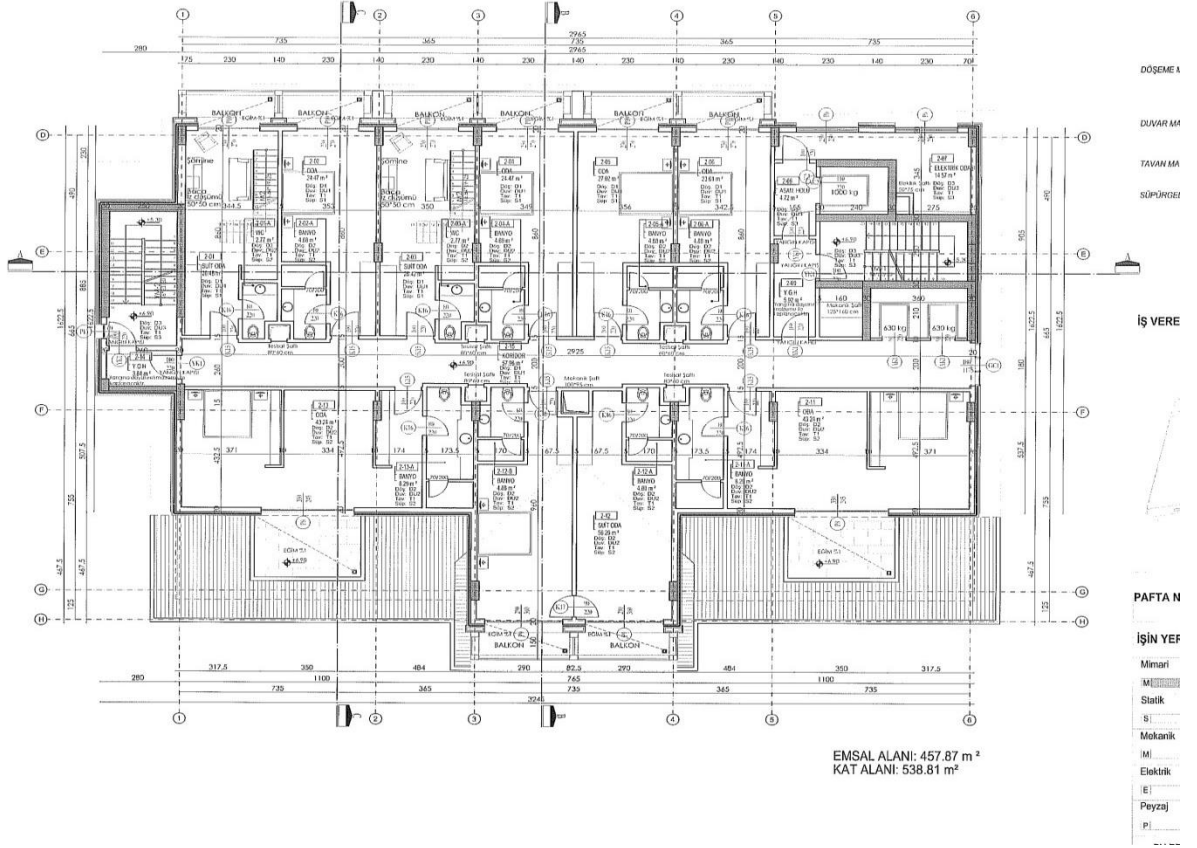
ZEMİN KAT



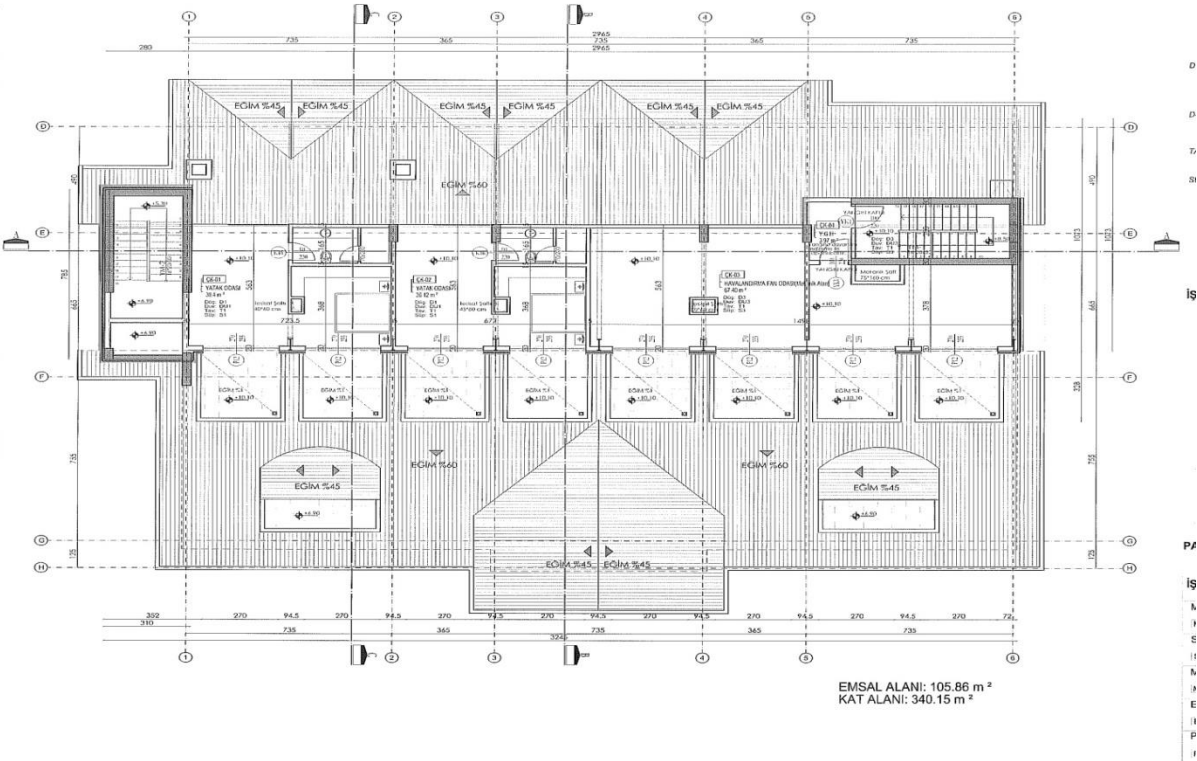
1. KAT



2.KAT

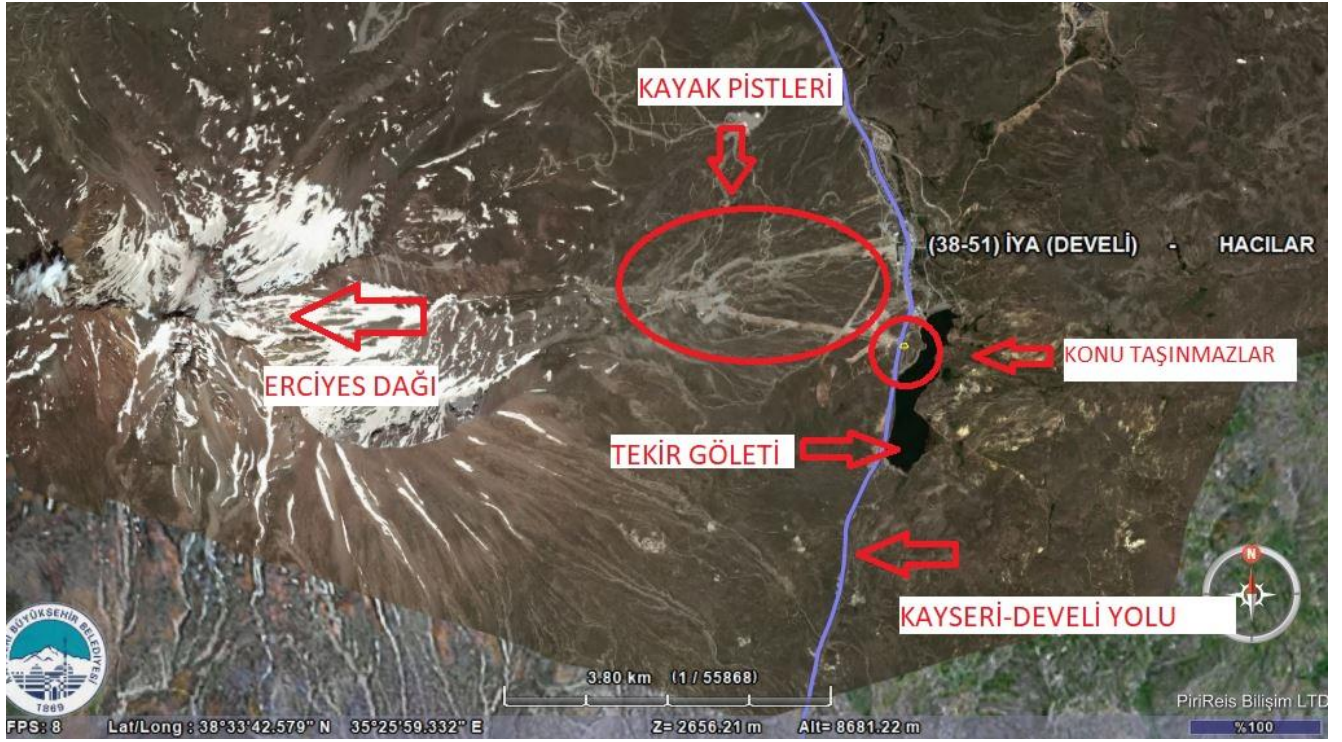


ÇATI KATI



9.7 Hava Fotoğrafi ve Mevcut Yerleşim





a. SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 910358

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMED ÇAM

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



9.8 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.08.2020Belge No: 2019-01.3409

Sayın Muhammed ÇAM
(T.C. Kimlik No: 13324113424 - Lisans No: 910358)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019Belge No: 2019-01.2650

Sayın Ebru ÖZ
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan