

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. MAGNA PİVOT OTEL

KAYSERİ / MELİKGAZI / ERCİYES

K35d21b4d PAFTA, 8266 ADA, 2 PARSEL

BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.05.2018

RAPOR NO: OZL-137



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	5
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	7
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	8
5.2.	Ekonomik Veriler	10

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Kayseri İli	15
6.2.	Melikgazi İlçesi:	19
6.1.	Kayseri İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	20

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	22
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	22
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	23
7.1.3.	Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri	24
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	24
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	24
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	25
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	25
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	25
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	25
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	25
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	26
7.2.5.3	Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	28
7.2.5.4	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	29
7.2.5.5	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	29
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	29
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	30
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	30
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	30
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	30
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	31

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	31
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	31
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	31
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	32
8.3.1.	Maliyet Yöntemi	32
8.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	33
8.3.3.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)	33
8.3.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme	36

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	37

10. EKLER

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 28.04.2018 tarihinde başlanmış olup, 10.05.2018 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.05.2018 tarih OZL-137 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde 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 gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	CEM ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: İlkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı, 606. Sokak, No: 12, Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi ve No	: Seğmenler Vergi Dairesi / 943 058 46 01
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 312 491 74 75

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde 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 gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor’un teslimi ile müşteri, rapor’da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak

yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun 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.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı

Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

⁽¹⁾ Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler

yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış

göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet edenlerin oranı (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 2016 yılında %92,3 iken 2017 yılında bu oran % 92,50 düştü. Belde ve köylerde ikamet edenlerin oranı ise (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) % 7,50 olarak gerçekleşti.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

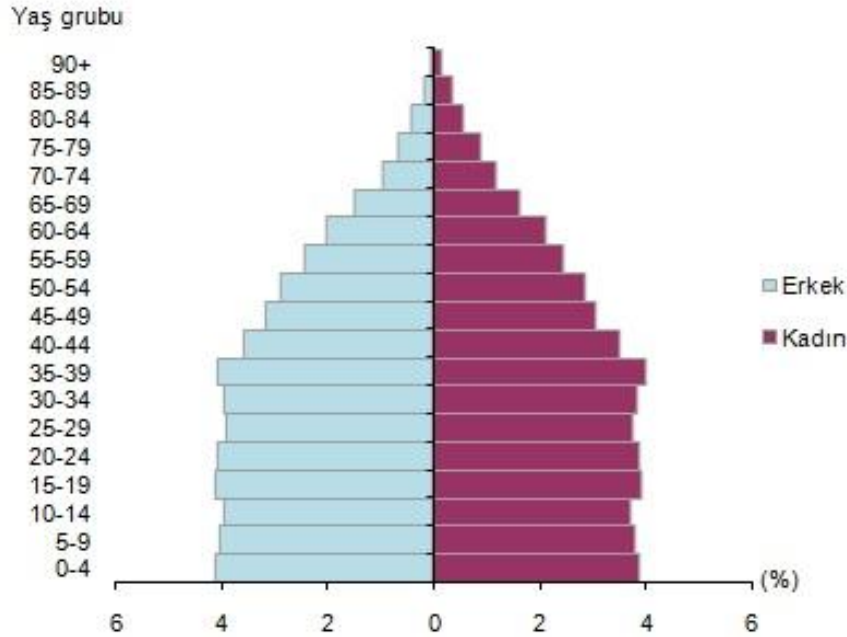
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2016 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Nüfus piramidi, 2017



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üççeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 7 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan'da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki duragan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtiçindeki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu'nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanunun 28 Mayıs 2014'de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH

büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puanına ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 oranında azalarak 101.468 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.783 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 274 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 6 290 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir.

Ocak-şubat ayı toplamında ise konut satışları 2016 yılında 186.259 olarak gerçekleşirken 2017 yılında 196.857 adet olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında artış göstererek 38 676 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,1 olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 oranında azalarak 62 792 olmuştur. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 azalarak 45 215 olmuştur.

2016 yılı Şubat ayında 2,4 milyar TL fazla veren bütçe, 2017 yılı Şubat ayında 6,8 milyar TL açık vermiştir. 2017 yılı merkezi yönetim bütçe giderleri için öngörülen 645 milyar 124 milyon TL 101 milyar 86 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı ayında ise 84 milyar 829 milyon TL harcama yapılmıştır. 2016 yılı Ocak-Şubat döneminde faiz hariç bütçe giderleri 75 milyar 92 milyon TL olarak gerçekleşmiş iken 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde yüzde 19,1 oranında artarak 89 milyar 411 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak ayında Personel giderleri, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 9 oranında artarak 29 milyar 31 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde sağlık, emeklilik ve sosyal yardım giderleri için geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 42 oranında artışla 24 milyar 447 milyon TL transfer yapılmıştır. Aynı dönemde sosyal güvenlik primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmının Hazine tarafından ödenmesi amacıyla yapılan transfer tutarı ise 4 milyar 212 milyon TL'dir.

2017 yılı Ocak-Şubat döneminde 1 milyar 779 milyon TL sermaye gideri gerçekleşmiş olup başlangıç ödeneği olarak belirlenen 66 milyar 243 milyon TL'nin %2,7'i gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında bir önceki döneme göre değişim oranı %18,6 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre dış ticaret verilerine göre; ihracat 2017 yılı Şubat ayında, 2016 yılının aynı ayına göre %1,9 azalarak 12 milyar 127 milyon dolar, ithalat %1,6 artarak 15 milyar 820 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ihracat

12 milyar 754 milyon dolar iken, ithalat 15 milyar 645 milyon dolar olmuştur. Şubat ayında dış ticaret açığı %15 artarak 3 milyar 693 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2016 Şubat ayında %79,4 iken, 2017 Şubat ayında %76,7'ye düşmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre; 2017 Şubat ayında bir önceki aya göre ihracat %1,8, ithalat %1,7 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre ise; 2017 yılı Şubat ayında önceki yılın aynı ayına göre ihracat %0,7, ithalat %5,5 artmıştır. Avrupa Birliği'nin (AB-28) ihracattaki payı 2016 Şubat ayında %46,3 iken, 2017 Şubat ayında %45,7 olmuştur. Almanya'ya yapılan ihracat 2017 Şubat ayında 1 milyar 119 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla 938 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri, 725 milyon dolar ile Irak ve 702 milyon dolar ile İngiltere takip etmiştir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

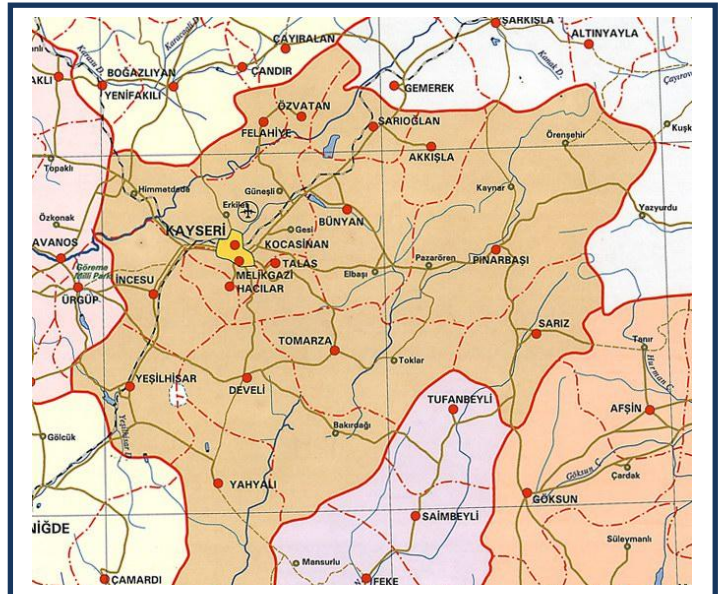
6. ÖZEL VERİLER

6.1. 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 3.917 metredir. İlçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Talas, Develi, Yahyalı, Bünyan, İncesu, Pınarbaşı, Tomarza, Yeşilhisar, Sarioğlan, 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 (ilçe), 21 nahiyesi (bucak) ve 314 köyü vardı. Bugün ise Kayseri'nin; 16 ilçesi (Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarioğlan, 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 Selçuklu beyliklerinden en güçlüsü olan, Danişment Gazi'nin kurduğu Danişmentliler Beyliği'nin en önemli kentlerinden biri olmuştur. Kayseri kentinin adı Latince Caesarea, Yunanca καίσαρεια (kaysaria) adı Arapça biçiminden Türkçeleştirilmiştir.

Türkiye'nin önemli volkanik dağlarından olan 3917 metre yüksekliğindeki Erciyes Dağı, Kayseride bulunmaktadır. Erciyes Dağı'ndaki Erciyes Kayak Merkezi Türkiye'nin önemli kayak merkezlerindendir. Şehir ayrıca 1978'de açılan Türkiye'nin önde gelen üniversitelerinden biri olan Erciyes Üniversitesi'ne ve 2008 yılında açılan Melikşah Üniversitesine ev sahipliği yapmaktadır. Geniş şehir yolları ile dikkat çeken Kayseri ili, sanayi açıdan epey yol katetmiştir 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'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 Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır ve henüz sanayiye katkıda bulunmamaktadırlar. 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 itibarıyla 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.

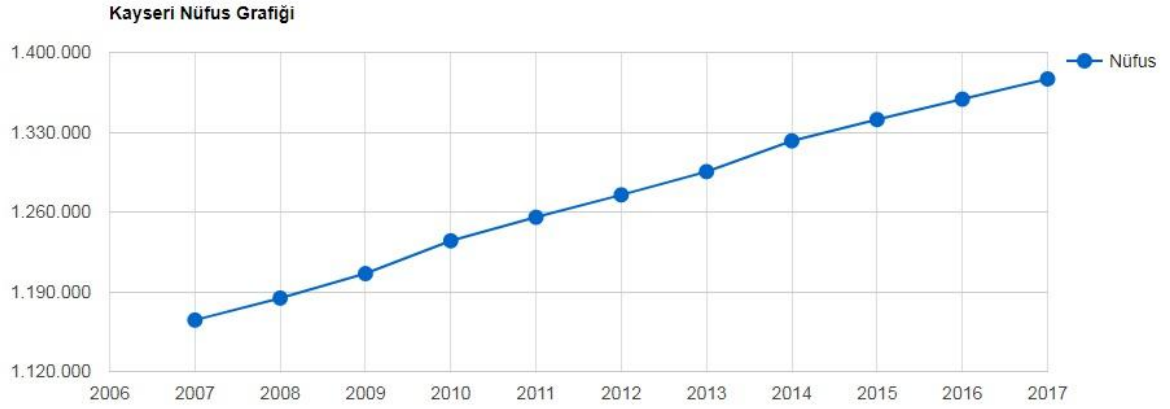
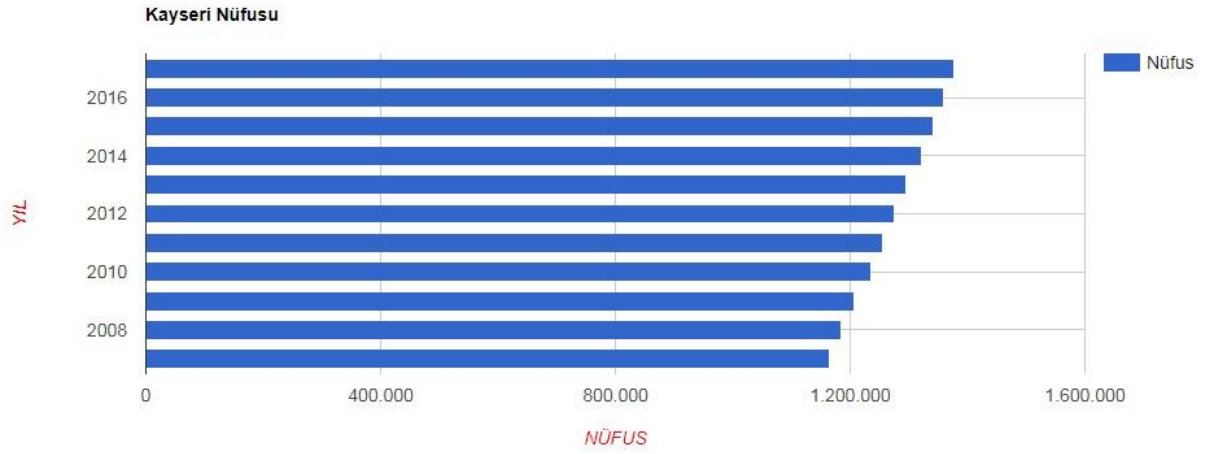
Kayseri il merkezi ve 10 ilçesinde yer alan istasyonlardan meteorolojik ölçümler yapılmaktadır.

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 çalılarla 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 çayırılarına rastlanmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kayseri'nin Toplam Nüfusu 1.376.722 kişidir. Bu nüfusun % 50,09'u erkek % 49,91'i kadındır. Kayseri ilinin nüfusu bir önceki yıla göre % 1.31 artmıştır.

Yüzölçümü 17.170 km² olan Kayseri ilinde kilometrekareye **80** insan düşmektedir. Kayseri ilinin nüfus yoğunluğu **80 kişi/km²**'dir.

Şehrin 16 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Melikgazi, en az nüfusa sahip ilçesi ise Özvatan olmuştur. Şehrin nüfusunun yıllara göre artış grafiği ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.



Ülkemiz için önemli sportif merkezlerinden biri olan Erciyes Kayak Merkezi ilçemiz Hisarcık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayak sporu yapmak için gelen yerli ve yabancı turistlerin konaklama ihtiyacını karşılamak amacıyla Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Erciyes Master Planı çerçevesinde çok sayıda pist ve konaklama tesisi yapmış olup, halen yeni tesisler için çalışmalar devam etmektedir.

Erciyes kayak bölgesinde ve Sarımsaklı Mahallesi'nde DSİ tarafından yapılmış sulama göleti mevcuttur. Ayrıca ilçemiz sınırlarında olan ve Sivas Karayolu üzerinde bulunan Engür Tabii Gölü sazlarla kaplı olup, doğal sulak alan koruma statüsündedir.

İlçe günümüzde 81 mahalleden oluşmaktadır. 2017 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre ilçenin nüfusu 562.598'dir. Bu nüfus, 281.084 erkek ve 281.514 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: % 49,96 erkek, % 50,04 kadındır. İlçe nüfusu son 10 yıldır düzenli olarak artış eğilimi göstermektedir. İlçenin nüfusu en fazla olan mahallesi 28.347 kişi ile Demokrasi Mahallesi, en düşük olan mahallesi ise 86 kişi ile Kızık Mahallesi'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Melikgazi	562 598	600,43 km ²	937 kişi/km ²

6.1. Kayseri İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kayseri il alanında, paleozoikten (I.Zaman) günümüz oluşumlarına kadar çeşitli yaşta katmanlar ile geniş volkanik alanlar ve yer kabuğu hareketleriyle çökmüş ya da yükselmiş çeşitli yöreler vardır.(53) İl'in güney bölümündeki Yahyalı İlçesi ile ortasındaki Bünyan İlçesi ve bunun doğusundaki Hınzır Dağı'na kadar uzanan kesimlerde permien ve permo karbonifer katmanları geniş yer tutmaktadır. İl'in kuzey bölümündeki tortu ve volkanik neojen alan altında metamorfik kristalen kütleler yer almıştır. Pınarbaşı, Sarız İlçelerindeki dağların yapısında I.Zaman'ın silüriyen, devoniyen katmanları ile mezozoike (II.Zaman) ait jura-kretase kırıklı kıvrımlı katmanları ve III.Zaman'ın eosen flişlerine rastlanmıştır. Bu arada dağların yapısında yer yer serpantin kütleleri de oluşmuştur. Bu eski alanın üzerinde Bünyan İlçesi ve Tuzla Gölü çevrelerinden doğuya, Sivas İli alanına doğru genellikle oligo-miyosen jipsli serisi adıyla anılan kalın katmanlar biçimindeki alçı taşı yayılmıştır. Doğudaki Uzunyayla geniş ölçüde neojen katmanlarından oluşmuş bir alandır. Uzunyayla'nın yüksekliği Pazarören ve çevresiyle Hınzır ve Koramaz dağlarını I.Zaman alanı arasında, bu dağların yüksekliğine ulaşmış ve yayılanın bu kesiminde neojen katmanları geniş yer tutmuştur. İl topraklarının batı bölümü, ortada Erciyes Dağı olmak üzere kalın volkanik örtülerle kaplıdır. Bu alan, çeşitli andezitler, yer yer neojen yaşta bazalt lavları, volkanik tüfler, aglomeralar ve breşlerle örtülüdür.

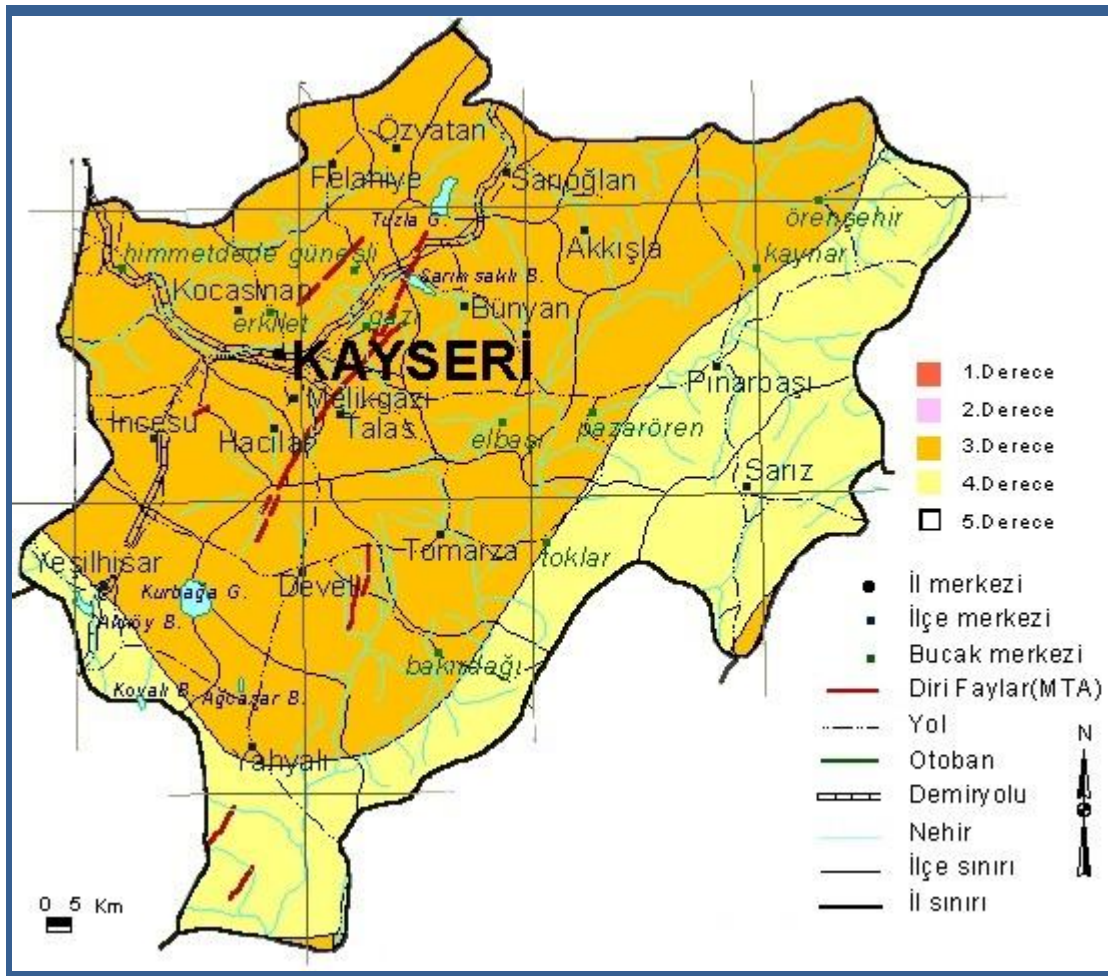
Erciyes Dağı'nın yakın ve uzak çevresindeki tektonik çöküntülerle oluşan ve günümüzdeki ovaların alanlarını oluşturan geniş çukurluklarda, kuvaterner yaşlı alüvyonlar kalın sayılabilecek yağıntılar oluşturmıştır. Çöküntü ovalarındaki alüvyon birikintilerinin kalınlığı çok yerde 20-30 metreyi bulmakta, kimi yerlerde de bu kalınlığı aşmaktadır. Kuvaterner (IV.Zaman) oluşumlarından biri de dağların çevresindeki traverten ve kalker tüf tortulanmalarıdır. Bunun en güzel örneği Bünyan İlçesindeki traverten basamağıdır. Burada 90 metre yükseklikten düşen sular aynı zamanda görülmeğe değer bir görüntü oluşturmaktadır.

Bu arada Kayseri İli'nde türlü jeolojik dönemlere ait fosiller bulunmuştur. Örneğin, Kayseri'nin kuzeyinde Erkilet yakınındaki Akdere Vadisi'nin neojen yaşlı oluşumları arasında bulunan fosillerden buradaki serinin ponsiyen yaşlı olduğu saptanmıştır. Bu seride aşağıdan yukarıya

doğru 20 m. kalınlıkta göl katmanları, 50 m. kalınlıkta marnlı beyaz tüfler, 5 m. kalınlıkta omurgalı fosil içeren kum taşı ve tüfler, 10 m. kalınlıkta tuf ile karışık pembe marnlar, 10 m. kalınlıkta aglomera ve breşler, en üstte de yerine göre 20- 50 metre kalınlıkta lav örtüsü saptanmıştır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

Kayseri ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Melikgazi İlçesinin tamamı 3'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmaz Melikgazi İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 3'üncü derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



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 Erciyes Mahallesi, Küme Evler, Tekir Yaylası, No: 122, Magna Pivot Otel posta adreslidir.

Taşınmazın çevresinde ağırlıklı olarak kış sezonu turizm amaçlı ticari yapılanma mevcut olup; otellerin ve kayak merkezlerinin yer aldığı bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Magna Apex Hotel, Mirada Del Lago Hotel, Grand Eras Erciyes Hotel ve Ace Otel gibi konaklama tesisleri mevcuttur.

7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

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 Erciyes Mahallesi, Küme Evler, Tekir Yaylası, No: 122, Magna Pivot Otel posta adreslidir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 3.551,70 m² yüzölçümlü, 8266 ada, 2 parsel ve üzerinde mevcut cins tashihine konu binadır. Taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın yamuk formda, topografik 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 tashihine konu olduğu tesbit edilen bina mevcuttur.

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayrıık 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+zemin+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 tesbit edilmiştir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu tesbit 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 tezgahı paslanmaz çeliktir. Banyolarda kabinli duş teknesi, dolaplı lavabo ve klozet, WC iç mekanlarında ise dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları Alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı kombi sistemlidir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 02.05.2014 tarih 453 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, yapı ruhsatına esas 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı mimari projesinin ve 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 tesbit edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: Ruhsat, eki onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; 5 (2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 normal kat + Çatı Piyesi)
Toplam Alanı (*)	: Ruhsat, eki onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; Toplam~ 3.812,00 m ²
Yaşı	: ~ 3 (Yapı Kullanım İzin Belgesine göre)
Elektrik	: Şebeke + Jeneratör
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Mevcut
Havalandırma	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Park Yeri	: Açık Otopark mevcut
Dış Cephe	: Giydirmce Cephe
Güvenlik	: Mevcut

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet 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
VASFİ	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	3551,70 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ1/1		

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Kayseri İli, Melikgazi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 10.05.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tesbit edilmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz, 28.07.2008 - 20360

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, 30000000.00TL tutarında ipotek şerhi 23.07.2014 – 20562

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmaz son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; 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 gayrimenkul Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde **GYO portföyüne konu değildir.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları

Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 09.05.2018 tarih 75535474-115.02.01-19091 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" kalmaktadır.

MELİKGAZİ BELEDİYESİ RESMİ İMAR DURUM YAZISI



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Harita Şefliği

Sayı : 75535474-115.02.01-19091
Konu : İmar Durumu (Belgesi)

09.05.2018

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ.TİC. A.Ş.
(İLGİLİ KURUMA VERİLMEK ÜZERE)

İlgi : 08.05.2018 tarih ve 432961 nolu MİM başvurunuz.

İlgi tarihli başvuruda bahse konu olan Erciyes Mahallesi 8266 ada, 2 parsel, 8382 ada, 10 ve 111 parsel, 8390 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Turizm Tesis Alanında", 8386 ada, 4 parsel ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Günübirlik Tesis Alanında" kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Mehmet K. KÖSE
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : İmar Plan Fot.

Seyitgazi Mah. Nuhnaci Yazgan Cad. 38030 Melikgazi/KAYSERİ
Telefon: (0352) 252 13 33 Faks: (0352) 222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr Web: www.melikgazi.bel.tr
MB5900

Parsel üzerinde mevcut ve cins tashihine konu olduğu tesbit edilen bina ile ilgili ise;

Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

- 02.05.2014 tarih ve 453 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 3+çatı kat olmak üzere 5+çatı kat toplam 3.812,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yeni Yapı Ruhsatı”
- Yapı Ruhsatına Esas 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı “Mimari Projesi”
- 17.02.2015 tarih ve 39 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 3+çatı kat olmak üzere 5+çatı kat toplam 3.812,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Kullanma İzni Belgesi”

mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede; Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında değişiklik olmamıştır.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; 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.

Yapılan incelemelerde;

- 02.05.2014 tarih ve 453 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 3+çatı kat olmak üzere 5+çatı kat toplam 3.812,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yeni Yapı Ruhsatı”
- Yapı Ruhsatına Esas 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı “Mimari Projesi”
- 17.02.2015 tarih ve 39 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 3+çatı kat olmak üzere 5+çatı kat toplam 3.812,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Kullanma İzni Belgesi”

mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmazın yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgede kısmen turizm nitelikli otellerin ve kısmense turizm imarlı boş parsellerin konumlandığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların halen mevcut olan modelle, otel olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binanın Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, İzin Belge Numarası, İş Bitirme Tutanağı, Yapı Kullanım İzin Belgesi araştırmasında:

- Unvanı: MF Yapı Denetim Limited Şirketi
- Şirketin İzin Belge Numarası: 1084

olduğu, binanın

- 17.02.2015 tarih 39 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Rapora konu taşınmazın ruhsat dosyasında yapılan incelemede yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 3 kat olmak üzere toplam 5 kat, 3.812 m² kapalı kullanım alanı için tasdik edilmiş 02.05.2014 tarih 453 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, yapı ruhsatına esas 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı mimari projesinin ve 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 tesbit edilmiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

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

OLUMSUZ ETKENLER

- Bina etrafında bulunan tali yolların bozuk olması

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle “7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri” bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden;

- Maliyet Yöntemi
- Gelir Yöntemi

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Maliyet Yöntemi

Satılık Arsalar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlara çok yakın konumda, birebir aynı İmar Durumuna sahip Turizm İmarlı 8382 ada 4 parsel 2736 m ² arsa 1.050.000 TL bedelle satışta. Bereket Gayrimenkul: 507 283 70 91 (Birim m² satış değeri: 384.-TL)
EMSAL 2 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlara çok yakın konumda bulunan birebir aynı imar durumuna sahip Turizm İmarlı 8382 ada 4 parsel 2736 m ² arsa için Emlakçı ile yapılan görüşmede, arz fiyatlarının yüksek olduğu bu ilanın uzun zamandır bu bedelden ilanda olduğu ancak alıcı bulamadığı, alıcı bulabileceği fiyatın 180-200 TL/m ² olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Bereket Gayrimenkul: 507 283 70 91 (Birim m² satış değeri: 180.-TL)
EMSAL 3 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlar için yapılan görüşmede o bölgede aynı imar koşullarına sahip ilanların yok denecek kadar az olduğu, sadece 1 ilan olduğu, o ilanında çok uzun zamandır ilanda olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazlar için birim fiyatının 250 TL/m ² olabileceği tarafımıza beyan edilmiştir. OKBA Gayrimenkul: 507 225 90 96 (Birim m² satış değeri: 250.-TL)
EMSAL 4 GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazlar için yapılan görüşmede o bölgede aynı imar koşullarına sahip ilanların sadece 1 tane olduğu onunda bu fiyattan alıcı bulamayacağı, alıcı bulabileceği birim fiyatının 200-230 TL/m ² olabileceği tarafımıza beyan edilmiştir. Yatırım Gayrimenkul: 544 409 22 08 (Birim m² satış değeri: 200.-TL)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, turizm imarlı arsaların çok olmadığı, halen satışta olan arsa için talep edilen m² birim değerinin 300 TL/m² civarında olduğu, ancak bu bedelden alıcı bulamadığı ve uzun süredir satılık olarak ilanda durduğu, satılabilir m² birim değerinin ise 180-250 TL/m² olacağı ve ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu ile yapılanma tarzı itibarıyla satılabilir ancak talebinin az olduğu tesbit edilmiştir.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri için;

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER (TL)
KAYSERİ	MELİKGAZİ	ERCİYES	8266	2	3.551,70	200	702.540

8.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile açık alanlar, açık yüzme havuzu, bahçe peyzaj maliyetleri ayrı ayrı ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

MALİYET

ARSALAR					ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ	
8266 Ada 2 Parsel					3,512.70	200	702,540 TL	
TOPLAM					19,865		702,540 TL	
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL	TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL	3,812	3,812	V-C	4	0.05	2331		8,441,483 TL
DİĞER YAPILAR	0	0	V-C	4	0.05	2331		- TL
BİNALAR TOPLAMI	3,812	3,812						8,441,483 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M		SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL	TL / M2-M	DEĞER
AÇIK ALANLAR	0		I-A		0.1	200		- TL
PEYZAJ ALANLARI	0				0.1	350		- TL
DİĞER UYGULAMALAR								2,750,000 TL
DÜZENLER TOPLAMI								2,750,000 TL
TEFRİŞAT					ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER	
					38	65000	2,470,000 TL	
ARSALAR								702,540 TL
BİNALAR								8,441,483 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ								2,750,000 TL
TEFRİŞAT								2,470,000 TL
DÜZELTME								977 TL
TOPLAM DEĞER								14,365,000 TL

8.3.3. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; indirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve özel veriler ;

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

PROJEKSİYON VERİLERİ VE VARSAYIMLAR

- Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
- 10.05.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2666.-TL, 1 EURO = 5.0668.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2743.-TL, 1 EURO = 5.0760.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Yıllık gelir artış oranı % 2 olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut yatak sayısı 76 Oda sayısı 38 dir. OtelinYüz Yirmi gün hizmet vereceği kabul edilmiştir. (120 Gün)
- 2017 yılı Oda satış geliri 250 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
- Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre GOP (Gross Operating Profit - Olağan Faaliyet Karı) %45 tespit edilmiş ve ileriki yıllar içinde aynı oran kullanılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2018 yılı için % 50 , diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %5.00 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,0925 kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

2015- 2017 YILLARINA AİT GELİR - GİDER TABLOLARI

MAGNA PİVOT OTEL	GERÇEKLEŞEN 2015-2016	GERÇEKLEŞEN 2016-2017	GERÇEKLEŞEN 2017-2018
GELİRLER			
Doluluk Oranları (120 GÜN)	38%	40%	43%
(ARR-Average Daily Rate) Ort. Günlük Birim satış	\$158	\$200	235
RevPAR.....	\$60	\$80	102
Oda Gelirleri.....	275,316 USD	362,736 USD	464,435 USD
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....	42,009 USD	36,712 USD	43,072 USD
Kira Gelirleri.....	0 USD	0 USD	0 USD
Diğer Gelirler (SPA ve Transfer Gelirleri)	17,090 USD	22,310 USD	15,109 USD
TOPLAM GELİRLER	334,416 USD	421,757 USD	522,616 USD
GİDERLER			
GOP	438,204 USD	395,294 USD	306,281 USD
TOPLAM GİDERLER	438,204 USD	395,294 USD	306,281 USD

MAGNA PİVOT OTEL - İ N A VERİLERİ

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m2) 8266 Ada 2 Parsel	3512.7
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	3,812
OTEL İNŞAAT ALANI	3,812
OTEL İNŞAAT MALİYETİ ~	\$5,400,000
YATAK SAYISI	76
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$144
ODA SAYISI	38
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$250
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	2.00%
FAALİYET GÜN SAYISI	120
1 USD (Alış Kuru)	4.2666 TRL
DİSCOUNT RATE	9.25%
YIELD ORANI	0.1

	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	
GELİRLER	2018	2019	2020	2021	
Doluluk Oranları	50%	55%	55%	60%	
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış	\$250	\$255	\$260	\$265	
RevPAR.....	\$125	\$140	\$143	\$159	
Oda Gelirleri.....	\$570,000	\$639,540	\$652,331	\$725,866	
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....	\$45,000	\$45,900	\$46,818	\$47,754	
Diğer Gelirler (SPA ve Transfer).....	\$20,000	\$20,400	\$20,808	\$21,224	
Kira Gelirleri	\$0	\$0	\$0	\$0	
Marjinal Değer					
TOPLAM GELİRLER	\$7,039,627	\$635,000	\$705,840	\$719,957	\$794,845
GİDERLER					
GOP	45%	45%	45%	45%	45%
SABİT VE OPERASYONEL GİDERLER.....	\$349,250	\$388,212	\$395,976	\$437,165	
TOPLAM GİDERLER	\$2,817,958	\$349,250	\$388,212	\$395,976	\$437,165
NAKİT AKIM	\$285,750	\$317,628	\$323,981	\$357,680	

DEĞER

(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	4,221,668 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL	18,000,000 TRL
Maliyet yöntemi ile değer	14,365,000 TRL
Maliyet yöntemi ile değer	3,366,850 USD

5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	TOPLAM
2022	2023	2024	2025	2026	2027	
60%	65%	65%	65%	65%	70%	
\$271	\$276	\$282	\$287	\$293	\$299	
\$162	\$179	\$183	\$187	\$190	\$209	
\$740,384	\$818,124	\$834,486	\$851,176	\$868,200	\$953,684	\$7,653,790
\$48,709	\$49,684	\$50,677	\$51,691	\$52,725	\$53,779	\$492,737
\$21,649	\$22,082	\$22,523	\$22,974	\$23,433	\$23,902	\$218,994
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
					\$4,641,142	\$4,641,142
\$810,742	\$889,889	\$907,687	\$925,841	\$944,357	\$5,672,507	\$13,006,664
45%	45%	45%	45%	45%		
\$445,908	\$489,439	\$499,228	\$509,212	\$519,397	\$567,251	\$4,601,037
\$445,908	\$489,439	\$499,228	\$509,212	\$519,397	\$567,251	\$4,601,037
\$364,834	\$400,450	\$408,459	\$416,628	\$424,961	\$5,105,256	\$8,405,627

8.3.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Gelir Yöntemi ve Maliyet yaklaşimleri kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Gelir Yaklaşımı	18.000.000.-TL
Maliyet Yaklaşımı *	14.365.000.-TL

(*) Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'nde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer "Maliyet Yaklaşımı" Sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtaacağı düşüncesiyle "**GELİR YAKLAŞIMI**" sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

2018 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2017 yılı gibi stabil geçeceği öngörülmekte ancak; iyi niyetli bir yaklaşımla Ülkemizin, gerek tarihi, gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğu göz önünde bulundurularak, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı da mevcuttur.

Neticede, Türkiye Turizm Sektöründe 2018 yılında durgunluğun devam edeceği öngörülmekte olup, Siyasi iradenin, iç ve dış politikadaki istikrarı sağlandığı takdirde, Türkiye'nin Turizm Sektöründe eski performansını hızla yakalayacağı da unutulmamalıdır

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

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 gayrimenkulün yasal durum değeri için;

18.000.000.-TL (OnSekizmilyon Türk Lirası)

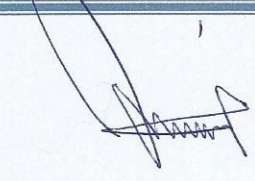
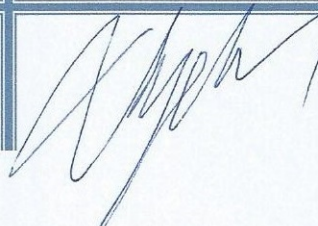
21.240.000.-TL (%18 KDV Dâhil)

4.211.216- USD (DörtMilyonikiyüzonbirbinikiyüzonaltıAmerikan Doları) (KDV Hariç)

4.969.235- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 10.05.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2666.- TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2743.-TL,'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
	


Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Orta Mah. Mantet Sk. Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İST
 Tel: (0216) 361 14 19 Faks: (0216) 361 13 30
 Yakacak V.D. No: 734852451 www.rmdegerleme.com
 Ticaret Sicil No: 507659/Şirket Yürütme: 800.000 TL
 Mersis No: 0832001451000011

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYDIN KATKAK		Tarih: 5/10/2018 6:38:21 PM	
MakbuzNo: 061518259533	DekontNo: 20180510-2317-F01463	BaşvuruNo: 25953	
Taınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parsel:	8266/2
Taınmas ID:	79482530	Yüzölçüm (m2):	3551.70
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Ana Taınmas Nitelik:	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
Kurum Adı:	Melikgazi TM		
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES M		
Mevkii:	-		
Cilt/Sayfa No:	22/2116		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 236620186	(SN:7776918) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1 / 1	3551.70	Melikgazi TM Satış 18/04/2013 - 11139	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taınmas mal satış amacı dışında kullanılamaz.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097,	Melikgazi TM 28/07/2008 - 20360	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675,	300000000.00TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi TM 23/07/2014 - 20562	Yok

YAPI RUHSATI										2667638	
1. Ruhsat veren kurum MELİKGAZİ BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ		3. Ruhsatın veriliş amacı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi 02.05.2014		10. Ruhsat no 453		11. İlk ruhsat tarihi ...	
Bucak: ... Köy: ...		Mahalle: MELİKGAZİ BELEDİYESİ		☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme		13. İmar planı onay tarihi 20.05.2013		14. İmar durumu tarihi 21.02.2014		15. İmar durumu no 14/298	
Mahalle: HİSARCIK ERÇİYES Mahalle tanımlı kodu: 5		Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: TEKİR YAYLASI KÜME EVLERİ		☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği		17. Parselasyon plan onay tarihi ...		18. Parselin kullanma amacı KAYAK OTELİ		19. Parselin alanı (m2) 3551,74	
Caddesokak tanımlı kodu: 49		Dış kapı no: 122		☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik		20. Tapu tescil belgesi verilen kurum MELİKGAZİ TAPU SİC. MÜD.		21. Tapu tescil belgesi tarihi 18.04.2013		22. Tapu tescil belgesi no 11139	
Site adı: ...		Mevki adı: ...		☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat		23. ÇED raporu onay tarihi ...		24. Planlanan inşaat başlama tarihi 03.05.2014		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi ...	
3. Parça no: K35D21B4D		4. Ada no: 8266		☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 02.05.2019		27. ÇED raporu onay tarihi ...		28. Ruhsatın geçerlilik tarihi 02.05.2019	
5. Parsel no: 2		6. Blok no: ...		☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği							
7. Bağlısız bölüm no: ...				☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstin duvarı							
				☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı							
				☐ 19. ...							

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENERJİ TURİZM VE İNŞ. TİC. ANİ. ŞİR. 36988468372	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENERJİ TURİZM VE İNŞ. TİC. ANİ. ŞİR. 36988468372	42. Adı soyadı, unvanı 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 SEĞMENLER	44. Oda sicil no. 23595
30. Adres MUTLUKENT MAH. GÜNDOĞMUŞ SK. NO:11/A ÇANKAYA/ANKARA	35. Vergi kimlik no. 9430584601	45. Sigorta sicil no.
31. İmza	36. Sigorta sicil no. 010110964950815	46. Sözleşme tarihi 29.04.2014
	37. Sözleşme tarihi 26.07.2013	47. Sözleşme no. 009461
	38. Sözleşme no. 01988	48. Adres CUMHURİYET MAH. TENNURİ SOK. NO:31 KAYSERİ
	39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 0006211988997732	49. İmza
	40. Sicile esas adres SANCAR MAH. 286. SOK. NO:12 ÇANKAYA/ANKARA	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi	53. Benzer yapı sayısı 1
51. Bağimsız bölüm sayısı 1	54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1
52. Yüzölçümü (m2) 3812	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 1
	56. Yapının taban alanı (m2) 620
	57. Yapı inşaat alanı (m2) 3812
	58. Toplam yapı sayısı 1
	59. Toplam bağimsız bölüm sayısı 1
	60. Toplam konut birimi (daire) sayısı 1
	61. Toplam taban alanı (m2) 620
	62. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 3812
	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2
	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3
	65. Yapının toplam kat sayısı 5
	66. İlave kat sayısı ...
	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 8,5
	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 10,1
	69. Yapının toplam yüksekliği (m) 18,6
	70. İlave kat yüksekliği (m) ...
Toplam (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi	71. Yapının sınıfı IV
	72. Yapının grubu C
	73. 1 m2 maliyeti (TL) 840
	74. Yapının maliyeti (TL) 3202080
	75. Yapının arsa değeri (TL) ...
	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) ...
	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 3202080

Yapının Teknik Özellikleri
78. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☒ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. ...
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ...
80. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☒ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☒ 5. Müstarek ☐ 6. ...
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☒ 1. Doğal gaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ...
82. İçme Suyu ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu
83. Atık su ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3. ...
84. Tesisatlar ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ...
85. Ortak Kullanım Alanları ☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Pis su ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ...
86. Yapının Taşıyıcı Sistemi ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ...
87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi ☒ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpış ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. ...
88. Döşeme ☒ 1. Plak Kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ...

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi 21.04.2014	90. Adı soyadı ALPER TOLGA PERÇİNEL	91. TC kimlik no. 19907802556	92. Oda sicil no. 21614	93. Adresi	94. İmza
Statik 30.04.2014	YÜKSEL KONKAN	15355045750	32043		
Elektrik 02.05.2014	KEMAL GÜRAVŞAR	25606543898	7038		
Mekanik tesisat ...	ETHEM ÖZBAKIR	26023671546	4533		
JEOLOJİ 15.04.2014	PINAR YILMAZ	29651028430	11053		
...					
...					
...					
...					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										102991411			
1. Belgayı veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 17.08.2015		11. Belge no: 39			
2. Belge verilen yapının adresi: İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ				12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosfeptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.									
3. Pafta No: K35D21B4D				4. Ada No: 8286				5. Parsel No: 2				6. Blok No:	
7. Kısımların kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm				8. Daha önce kullanma izni alan bağımsız bölüm no				27. Tapu tescil belgesi veren kurum: MELİKGAZİ TAPU SİC MÜD.				28. Parselasyon planı onay tarihi	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA, 36989468372				32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLKBAHAR MAH. 606 SK. NO: 12 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA				33. Vergi kimlik no: 110907590361569				34. Adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ	
35. İmza: [İmza]				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466746				37. Oda sicil no: 000621198997732				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER	
39. Vergi kimlik no: 943059460				40. Sigorta sicil no: 110907590361569				41. Sözleşme tarihi: 17.08.2013				42. Sözleşme no: 25970	
43. Yapi müteahhidin yetki belgesi no: 000621198997732				44. Sicile esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ				45. İmza: [İmza]				46. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHAN, MİMAR	
47. T.C. kimlik no: 48280153078				48. Oda sicil no: 23595				49. Sigorta sicil no: 29.04.2014				50. Sözleşme tarihi: 23.12.2010-S-000365	
51. Sözleşme no: 23.12.2010-S-000365				52. Adres: NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ				53. İmza: [İmza]				54. Adres: NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA, 36989468372	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466746	46. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHAN, MİMAR
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLKBAHAR MAH. 606 SK. NO: 12 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	37. Oda sicil no: 000621198997732	47. T.C. kimlik no: 48280153078
33. Vergi kimlik no: 110907590361569	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER	48. Oda sicil no: 23595
34. Adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ	40. Sigorta sicil no: 110907590361569	49. Sigorta sicil no: 29.04.2014
41. Sözleşme tarihi: 17.08.2013	42. Sözleşme no: 25970	50. Sözleşme tarihi: 23.12.2010-S-000365
43. Yapi müteahhidin yetki belgesi no: 000621198997732	44. Sicile esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ	51. Sözleşme no: 23.12.2010-S-000365
45. İmza: [İmza]	52. Adres: NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ	53. İmza: [İmza]
54. Adres: NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ		

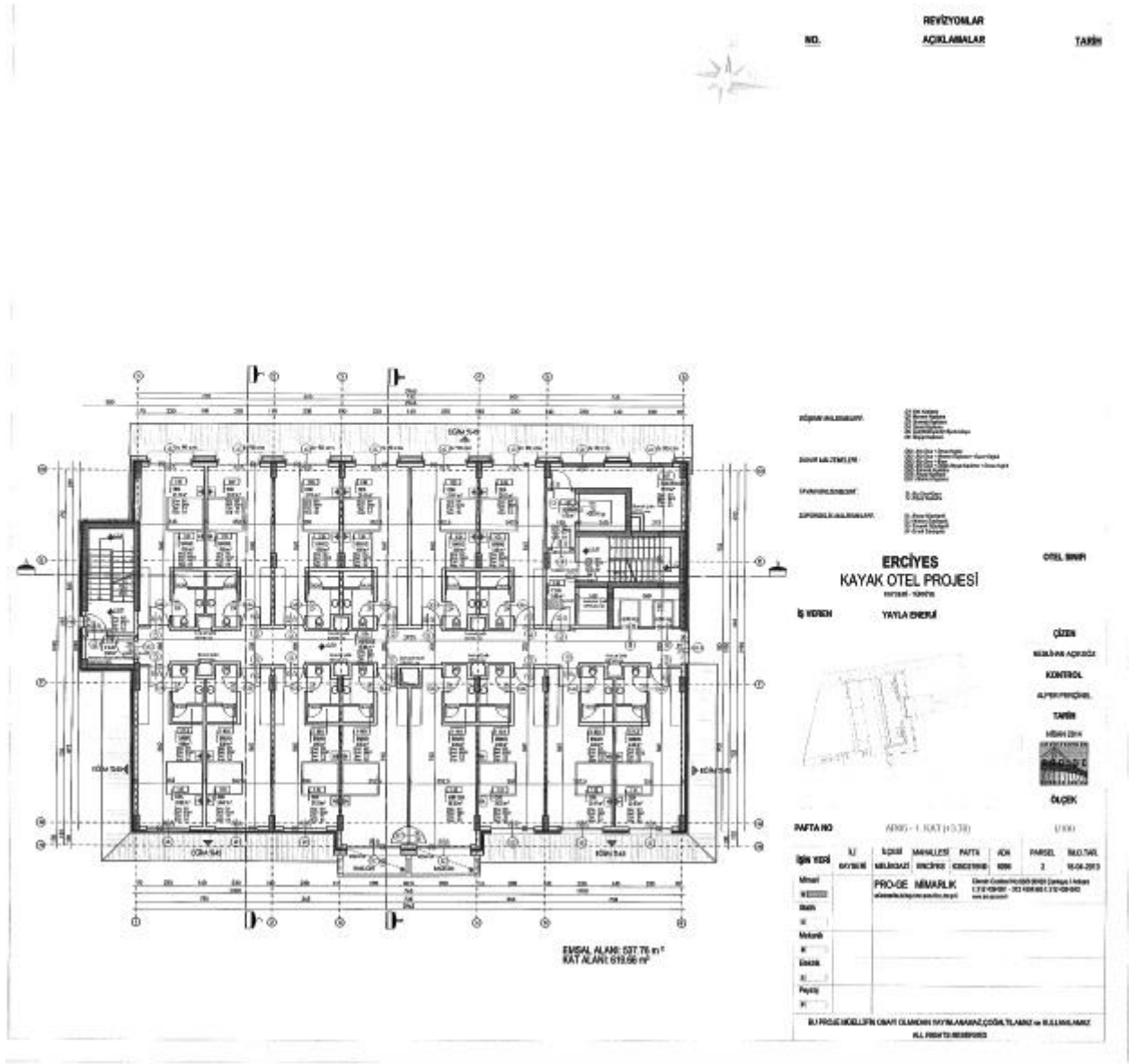
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
54. Kullanma amacına göre yapılmış bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1211 - Otel	57. Benzer yapı sayısı: 1
55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
56. Yüzölçümü (m2): 3812	59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 620
	60. Yapının taban alanı (m2): 3812
	61. Yapı inşaat alanı (m2): 3812
	62. Toplam yapı sayısı: 1
	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
	64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 620
	65. Toplam taban alanı (m2): 3812
	66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 3812
	67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2
	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3
	69. Yapının toplam kat sayısı: 5
	70. İlave kat sayısı: 1
	71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 8,5
	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 10,1
	73. Yapının toplam yüksekliği (m): 19,6
	74. İlave kat yüksekliği (m): 1,3
	75. Yapının sınıfı: IV
	76. Yapının grubu: C
	77. 1 m2 maliyeti (TL): 840
	78. Yapının maliyeti (TL): 3202080
	79. Yapının arsa değeri (TL): 3202080
	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 3202080
	81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 3202080

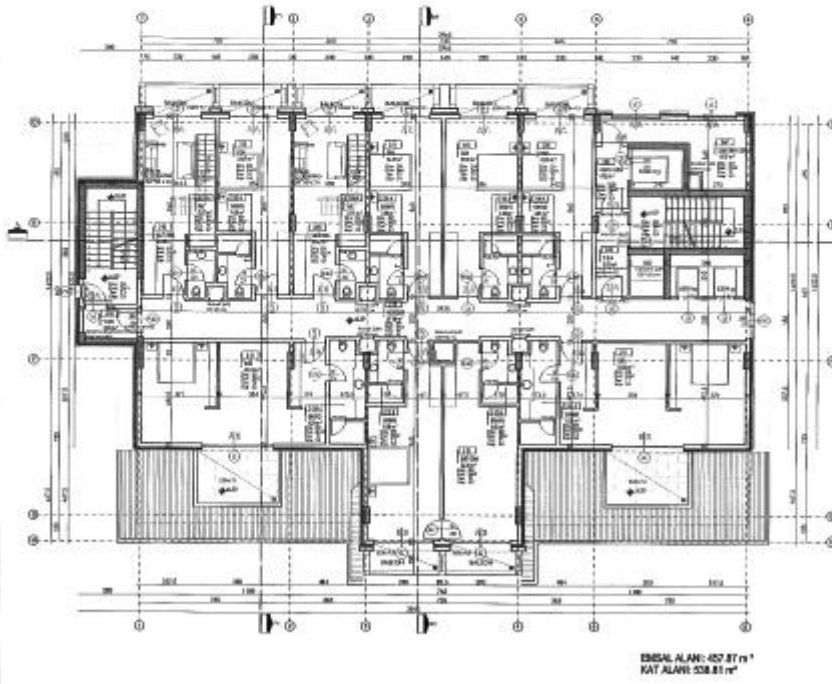
Yapının Teknik Özellikleri																								
82. Isıtma Sistemi					88. Tesisatlar					89. Ortak Kullanım Alanları					90. Yapının Taşıyıcı Sistemi									
☐ 1. Merkezi ısıtılabilir kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.					☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.					☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.					☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.									
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					84. Sıcak Su Temin Şekli					85. Sıcak Su Yakıt Cinsi					91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					92. Döşeme				
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.					☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.					☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.					☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 1. Plak kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.					☐ 1. Taş ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Kerpiç ☐ 4. Gazbeton ☐ 5. Hafif panel ☐ 6.				
86. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosfeptik ☐ 7.					87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosfeptik ☐ 3.					93. Birim maliyeti (TL): 840					94. Birim maliyeti (TL): 3202080									

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
											0
											0
											0







NO. REVİZYONLAR
AÇIKLAMALAR TARİHİ

İNŞAAT MÜHÜRÜ
İNŞAAT MÜHÜRÜ
İNŞAAT MÜHÜRÜ
İNŞAAT MÜHÜRÜ

ERCİYES KAYAK OTEL PROJESİ

YAYLA ENERJİ

OTEL BİRİ

ÇİZİM

İNSAN AKIŞI

KONTROL

ALFABETİK

TARİH

MİMAR

ÖLÇEK

PROJE NO	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88
89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102	103	104
105	106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128
129	130	131	132	133	134	135	136
137	138	139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152
153	154	155	156	157	158	159	160
161	162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175	176
177	178	179	180	181	182	183	184
185	186	187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198	199	200



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com


SPL
 Sermaye Piyasası
 Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması

02572

Tarih : 15.08.2017 No : 407255

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
 LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


T.C. ZONGULDAK İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER AKADEMİSİ
 İŞ GÖRÜŞME KURULU
 T.C. ZONGULDAK İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER AKADEMİSİ
 ZONGULDAK NOTERLİĞİ
 İMZA YERİ
 F. T. TAMAN


Tuba ERTUGAY YILDIZ
 GENEL MÜDÜR

20 ŞUB 2018

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
 ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
 GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN