

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 025

Rapor Tarihi: 26.02.2021

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET. A.Ş.
RAPOR TARİHİ	26.02.2021
RAPOR NUMARASI	2021 SPM-YAYLA 025
İL / İLÇE / MAHALLE	KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	8266 Ada 2 Parsel
ADRES	Hisarcık Mahallesi, Tekir Yaylası Kümeevler No: 122 (8266 ada 2 parsel), Magna Pivot Otel Melikgazi/KAYSERİ
CİNSİ (TAPU KAYDI)	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
KULLANIMI	OTEL
ARSA ALANI	3551,70 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Melikgazi Belediyesi İmar 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” kalmakta olup E:0,65, Hmax: 8.50 (2 kat) yapılaşma şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8266 ada 2 parsel: 18.600.000,00.-TL (KDV HARİÇ) 8266 ada 2 parsel: 21.948.000,00.-TL (KDV DAHİL)

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	13
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	Dayanak 16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	Kayseri İli	17
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	20
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	20
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	21
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	21
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	22
6.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.2	Gelir Yaklaşımı	22
6.3	Maliyet Yaklaşımı	22
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	23
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	23
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	24
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	25
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.6.4	Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	25
6.6.5	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	26
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	27
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8.2	Nihai Değer Takdiri	27
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	28
8.5	Uygunluk Beyanı	29
8.6	İzin Beyanı	30
9	RAPOR EKLERİ	31
9.1	Tapu Senedi	31
9.2	Tapu Kayıt Örnekleri	32
9.3	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	34
9.4	İmar Durumu	37
9.5	Yapı Ruhsatları	41
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri	43
9.7	Mimari Proje	45
9.8	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	55
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	58
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	59
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	59

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	26.02.2021			
Değerleme Tarihi	25.02.2021			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 025			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	09.02.2021			
Raporu Hazırlayan Uzman	Tuncer SARAY (SPK lisans no:911784/21.08.2020)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmazlar için firmamız tarafından daha önce SPK Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8266 Ada 2 Parselde yer alan “Beş Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın 31.12.2020 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2020 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2021 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

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

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

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

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

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

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Hisarcık Mahallesi Tekir yaylası Küme evleri No:122 adresinde konumlandıkları.

Taşınmaz Kayseri develi yolu üzeri kayseri merkeze yaklaşık 25 km mesafede, solda tekir göleti mevkisin de konumlandır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Melikgazi İlçesi'nin turizm ve kayak merkezi bölgesi olan tekir yaylasında yer almaktadır. Konu 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.

Konu taşınmazların bulunduğu alan şehir merkezine yaklaşık 25 km mesafede yer almaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KAYSERİ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MELİKGAZİ	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	ERCİYES	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	18.04.2013/11139
PAFTA NO	K35d21b4d	CİLT/ SAHİFE NO	22/2116
ADA/PARSEL NO	8266 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	3551,70 m²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ1/1		

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.02.2021 tarih, 13.12 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

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

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

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 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. planında E:0,65 hmax 8,50 (2 kat), 140 yatak imar şartları mevcuttur.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

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”

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” bulunduğu tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 nolu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne verildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır. Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır.

Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

2020 Üçüncü Çeyrekte Türkiye Ekonomisi Hızlı Toparlandı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının

etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır. Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiştir. Bununla birlikte, piyasanın fonlamasını haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir. Son dönemde finansal piyasalar COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici ekonomi politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonomide toparlanmanın artan vaka sayıları ile bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. Bununla birlikte, ABD seçim sürecine yönelik belirsizliklerin azalmasıyla küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir.

Kaynak: GYODER

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2020 Yılı 3. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler								
Table: I.1- Selected Economic Indicators								
	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişme) (1)	Eylül	7,1	-5,7	-3,8	18,5	3,9	4,2	11,8
	Ocak-Eylül	7,1	4,9	3,5	8,3	4,5	-3,0	-0,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Eylül	75,1	78,1	78,1	79,0	76,2	76,3	74,6
	Ocak-Eylül	74,9	76,4	77,1	78,1	77,6	75,6	70,6
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Eylül	49.262	47.088	51.840	53.423	17.595	35.308	71.296
	Ocak-Eylül	366.768	500.905	489.365	476.621	362.465	228.628	388.690
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	0,85	1,53	0,29	0,24	10,88	0,13	2,65
	Ocak-Eylül	7,24	7,81	3,79	9,78	38,96	6,53	13,44
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Eylül	0,90	1,54	0,31	0,35	9,00	-0,05	2,83
	Ocak-Eylül	8,72	8,43	5,00	10,54	37,20	6,11	14,59
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	0,14	0,89	0,18	0,65	6,30	0,99	0,97
	Ocak-Eylül	6,43	6,21	4,72	7,29	19,37	8,42	8,33
Dolar Kuru (TL / \$)	Eylül	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	7,5078
Euro Kuru (TL / EUR)	Eylül	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	8,8608
Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)								
Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)								
	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Toplam İhracat (Milyon \$)	Eylül	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	15.986	13.455
	Ocak-Eylül	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	118.360	75.053
Toplam İthalat (Milyon \$)	Eylül	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	20.835	18.812
	Ocak-Eylül	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	156.182	55.652
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	313.504	354.189	404.485	456.608	546.818	653.808	729.422
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	258.651	298.270	328.974	385.349	459.350	485.293	578.729
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	325.435	367.661	416.521	488.221	603.544	739.626	870.013
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-11.930	-13.462	-12.036	-31.613	-56.726	-85.818	-140.591
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-6.724	-12.047	-13.765	-24.952	-55.268	-86.062	-142.150
Emisyon Hacmi (Milyon TL)	Eylül	78.581	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	213.041
M2 (Milyon TL)	Eylül	938.064	1.073.491	1.231.397	1.441.643	1.678.936	2.068.386	3.274.814
Net Kredi Hacmi (Milyon TL)	Eylül	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.725.091	2.059.520	2.310.428	3.261.087
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Eylül	105.952	101.229	95.718	88.595	84.943	75.433	37.859
Borsa İstanbul	Eylül	857	717	781	1.153	913	1.144	1.145
(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.								

Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya’da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sektöre uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.

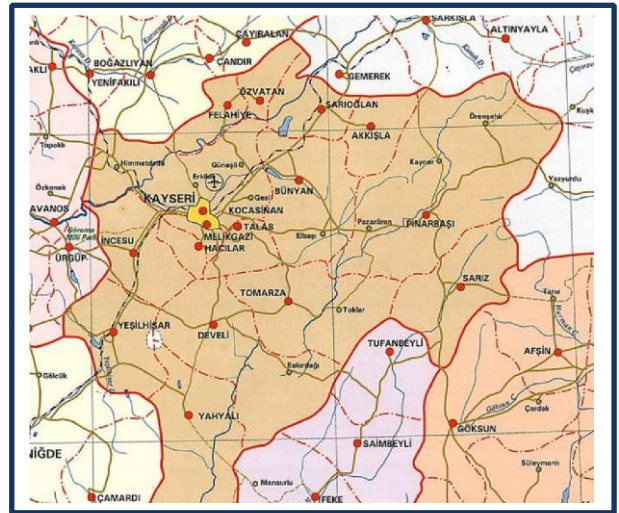
4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 Kayseri İli



Kayseri ili, kuzey ve kuzeybatısında Yozgat, kuzey ve kuzeydoğusunda Sivas, doğusunda Kahramanmaraş, güneyinde Adana, güneybatısında Niğde, batısında Nevşehir bulunan, 17.170 km²'lik bir alana sahip olan il, 37° 45' ve 38° 18' Kuzey enlemleri ile 34° 56' ve 36° 58' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 1.050 metredir. İlçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Talas, Develi, Yahyalı, Bünyan, İncesu, Pınarbaşı, Tomarza, Yeşilhisar, 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 (İlçe), 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 καίσαρία (kaysaria) adı Arapça biçiminden Türkçeleştirilmiştir.

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

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

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

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

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

Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli görülmektedir. Kayseri Serbest Bölgesi Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı 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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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 metrekaareye 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 çayırlarına rastlanmaktadır.

Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2018 itibarıyla 1.389.680 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir.

Nüfus yoğunluğu 81 kişi/km2'dir.

	İl/İlçe merkezi		
	Toplam	Erkek	Kadın
Kayseri	1.389.680	696.658	693.022

İL NÜFUSUNUN İLÇELER İTİBARIYLA DAĞILIMI

İl/İlçe merkezi			
Kayseri	Toplam	Erkek	Kadın
Akkışla	6.429	3.252	3.177
Bünyan	31.497	17.561	13.936
Develi	65.322	32.803	32.519
Felahiye	6.602	3.394	3.208
Hacılar	12.426	6.265	6.161
İncesu	26.353	13.383	12.970
Kocasinan	391.661	194.925	196.736
Melikgazi	555.671	277.262	278.409
Özvatan	5.413	2.788	2.625
Pınarbaşı	26.911	13.993	12.918
Sarıoğlu	16.938	8.520	8.418
Sarız	10.098	5.155	4.943
Talas	157.695	78.580	79.115
Tomarza	22.808	11.617	11.191
Yahyalı	36.331	18.339	17.992
Yeşilhisar	17.525	8.821	8.704
Toplam	1.389.680	696.658	693.022

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8266 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 3.551,70 m² yüzölçümlü, “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASTI” 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, topoğrafik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden Kayseri – Develi yoluna yaklaşık 40 metre, batı yönden ise henüz açılmamış İmar yoluna yaklaşık 47 metre cepheli olup; kuzey yönden 8266 ada 1 parsel, güney yönden ise 8266 ada 3 parsel sınırları komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup, taşınmazın üzerinde cins tashihine konu olduğu tespit edilen bina mevcuttur.

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayrıntı 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 tespit edilmiştir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

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

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 tespit edilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş, bölge emlak temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Turizm amaçlı ticari yapılanmanın yoğun olduğu bölgede yer alması,
- Erciyes 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,

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazlara emsal teşkil edebilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi taşınmazların arsa değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge emlak temsilcilerinden ve ilgili idarelerden edinilen bilgilerden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



Emsal 1 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 100 mt mesafede 8382 ada 4 parselde bulunan imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, farklı 3 emlak şirketi tarafından satılık ilanı bulunan, 2736 m ² alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 2.450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Arsa: 2.450.000 TL / 2736 m ² = Arsa birim fiyatı (895 TL/m²)) Turgem Vizyon –Tel: 0 (538) 504 97 67
Emsal 2 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 100 mt mesafede 8382 ada 5 parselde bulunan imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, 2866 m ² alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 1.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (Arsa: 1.800.000 TL / 2866 m ² = Arsa birim fiyatı (628 TL/m²)) Ektra Enerji –Tel: 0 (507) 217 92 20
Emsal 3 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, turizm alanı imarı dışında kalan ana arter yol üzeri , 11546 m ² alana sahip tarla vasıflı taşınmaz 1.600.000 TL bedelle satılıktır. 1.800.000 TL/11546 m ² = Arsa birim fiyatı (156 TL/m²) Altay Gayrimenkul –Tel: 0 (533) 218 91 13

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

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

6.6.4 Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

8266 ada 2 parselde konumlu taşınmazın arsa değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi (emsal karşılaştırma yöntemi) yapı değerlendirilmesinde ise maliyet yöntemi kullanılmıştır. 8266 Ada 2 Parsel için hazırlanan **KDV HARİÇ** değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI						
Yıpranma Oranı	Alan (m ²)	Birim Değeri	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim değer	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
ARSA	3.551,70	300,00 TL	0,00%	300,00 TL	1.065.510,00 TL	1.065.000,00 TL
BİNA	3.812,00	3185,00 TL	5,00%	3025,75 TL	11.534.159,00 TL	11.535.000,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, Peyzaj vb)						3.000.000,00 TL
Tefrişatlar (38 Adet Oda)						3.000.000,00 TL
Toplam Değer						18.600.000,00 TL

6.6.5 Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

Arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge emlak temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlar veri olarak kullanılmış ve Pazar yaklaşımı ile arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri maliyet yaklaşımında kullanılmış, Parsel üzerindeki yapıların değerlendirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10 Mart 2020 tarih ve 31064 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 8266 ada 2 parsel üzerinde Otel vasıflı Turizm tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde Bulunan Otel binası ise “Maliyet yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Yine müşteriden temin edilen ekonomik veriler analiz edilmiş ve “Gelir Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Parsel üzerinde Otel Kullanımlı Turizm tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.6 maddesinde verilmiştir.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

11.02.2021 tarih, 13.12 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

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

İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 1.derece 30000000 TL 23.07.2014 tarih ve 20562 yevmiye nolu ipotek, kaydı bulunmaktadır.

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

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

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde halihazırda Otel kullanımlı Turizm Tesisi bulunmaktadır. Değerlemeye Konu parsel YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup, 18.04.2013 tarih ve 11139 yevmiye numarası ile satış işleminden edinilmiştir. Konu parsel için 02.05.2014 tarih, 453 no.lu yapı ruhsatı, 17.02.2015 tarih ve 39 no.lu Yapı Kullanım Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

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

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

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8266 Ada 2 Numaralı Parselde “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **18.600.000,00.-TL (OnSekizMilyonAltıYüzBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

8266 Ada 2 Parselin mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazın satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

8266 ADA 2 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	18.600.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	21.948.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Tuncer SARAY

Ziraat Mühendisi

(SPK lisans no:911784/21.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 60 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

26.02.2021Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	7,3708	7,3841
Euro	8,9420	8,9581

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 025

Rapor Tarihi: 26.02.2021

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

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

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

Değerleme Uzmanı
Tuncer SARAY
Ziraat Mühendisi
(SPK lisans no:911784/21.08.2020)



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

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


8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 025

Rapor Tarihi: 26.02.2021

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

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

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

Değerleme Uzmanı
Tuncer SARAY
Ziraat Mühendisi
(SPK lisans no:911784/21.08.2020)



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

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

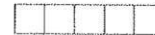

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Senedi

İli	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MELİKGAZI						
Mahallesi	ERCİYES						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		K35D21B4D	8266	2	ha	m ²	dm ²
		BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 79483530					
Edinme Sebebi		Diğer Cins Değişiklikleri. İşleminden.					
Sahibi		YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		37120	22	2116		18/11/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

9.2 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 11-2-2021-13:12

webtapu
Tapunun Kısayolu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 3

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

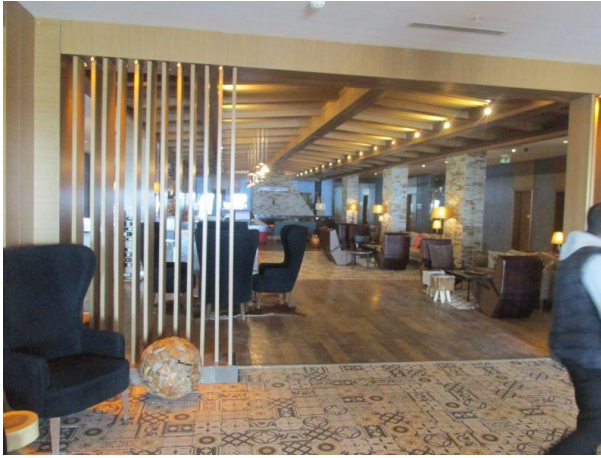
2 / 3

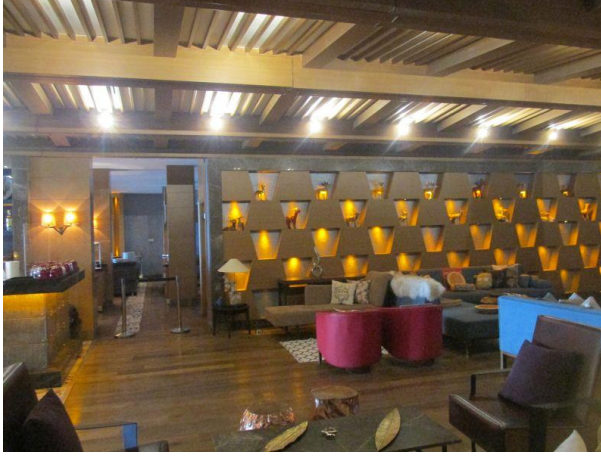
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	30000000.00 TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **pf7hYDYWhvD** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9.3 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







9.4 İmar Durumu



ŞANLIURFA
2, ORGANİZE SANAYİ BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR RAPORU

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
MAHALLESİ	2,Org. San.böl.
PAFTA	N41D-19-A-1-D
ADA	190
PARSEL	11
ALANI (M2)	90,019,27 m2

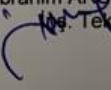
İMAR BİLGİLERİ	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
TAKS	%100
KAKS	%50
BİNA DERİNLİĞİ (En Fazla)	Bahçeler Harici Kısım
BİNA YÜKSEKLİĞİ (En Fazla)	Serbest
ÖN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	35.00 (Otuz Beş metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ Toplam)	36.00 (Otuz Altı metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	18.00 (on Sekiz metre)
ARKA BAHÇE MESAFESİ (En AZ)	32.00 (Otuz İki metre)

Yukarıda yapılaşma şartları ve özellikleri belirtilen taşınmaz ŞANLIURFA 2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ' nin 18...../01....../2013 Tarihinde onaylanan onaylı İmar planına göre yeni inşaat yapmak üzere iş bu İmar Raporu RUBENİS KLİMA SAN.A.Ş.'ne tarafımızdan 31.10.2014 Tarih ve ...88..... Sayıyla düzenlenmiştir.

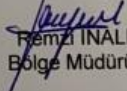
İbrahim KAYADAĞ
Topograf



İbrahim ARSLAN
İş. Tek.



Feriz İNALI
Bölge Müdürü





ŞANLIURFA
ORGANİZE SANAYİ BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR RAPORU

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İLÇE	EYYÜBİYE
MAHALLESİ	KOÇÖREN
PAFTA	N41-D-18-B-2-C , N41-D-19-A-1-D
ADA	190
PARSEL	12
ALANI (M2)	35.776,34 m ²
TAPU TESCİL TARİHİ	28/07/2015
TAPU YEVMIYE NO	34470

İMAR BİLGİLERİ	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAKS (EMSAL)	%70
BİNA DERİNLİĞİ (En Fazla)	Bahçeler Harici Kısım
BİNA YÜKSEKLİĞİ (En Fazla)	Yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir
Parsel Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil)	
ÖN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	25.00 (yirmi beş metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	12.00 (on iki metre)
ARKA BAHÇE MESAFESİ (En Az)	20.00 (yirmi metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ (TOPLAM)	24.00 (yirmi dört metre)
ÇEVRE YEŞİLİ (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren)	
ÖN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	5.00 (beş metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	5.00 (beş metre)
ARKA BAHÇE MESAFESİ (En Az)	5.00 (beş metre)
PARSEL SU BASMAN KOTU	
Yol Ortalama Kırmızı Kotu	640.50
Parsel Minimum Kotu	639.50
Parsel Maksimum Kotu	626.00 (24.06.2019 tarihli 2019/05 nolu Komisyon Raporu)

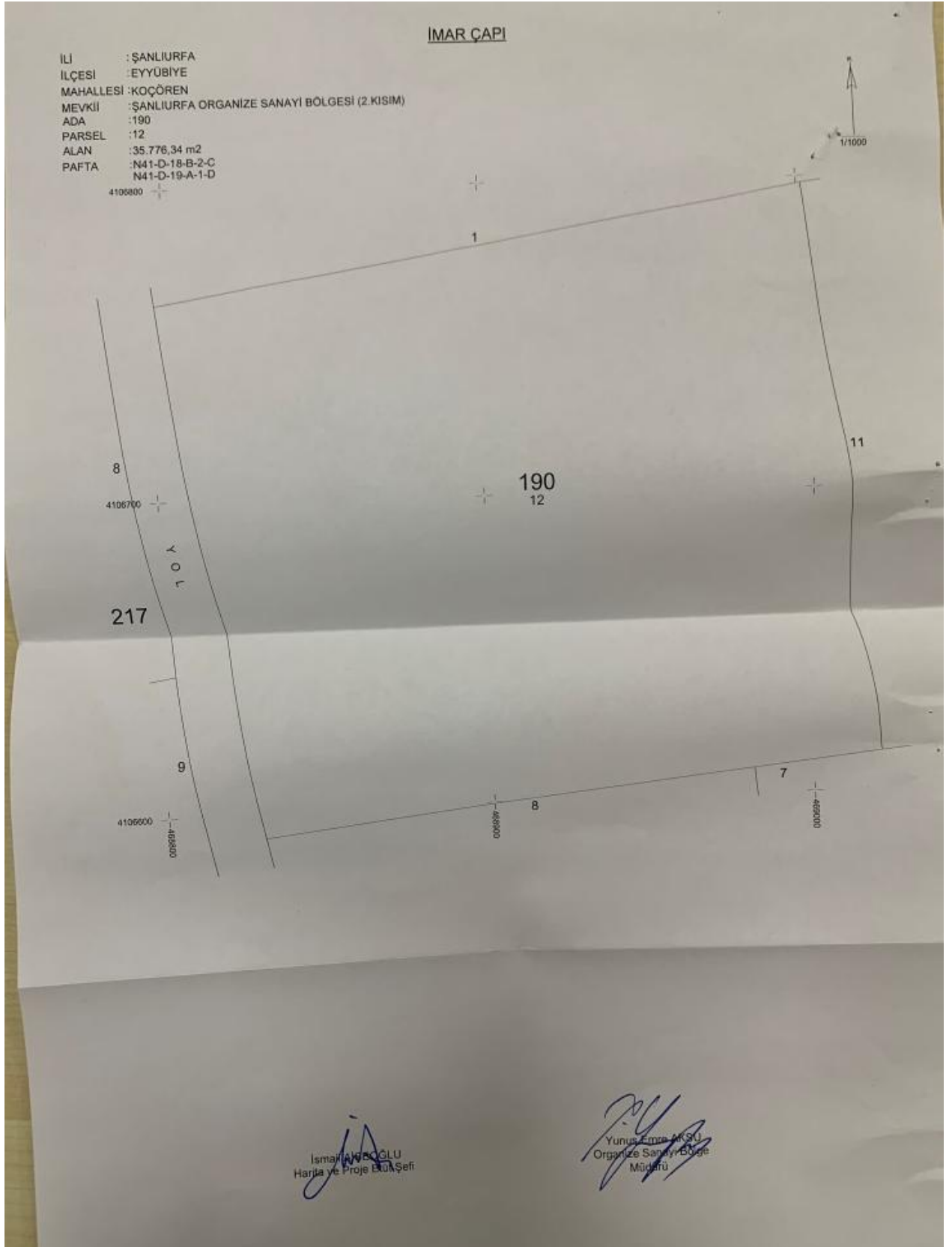
Yukarıda yapılaşma şartları ve özellikleri belirtilen taşınmaz ŞANLIURFA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'nin 18 / 04 / 2016 tarihinde onaylanan onaylı Revizyon imar planına göre iş bu İmar Raporu RUBENİS KLİMA SAN. TİC. A.Ş.' ne tarafımızdan 03.07.2018 Tarih ve 1633 Sayıyla düzenlenmiştir.

İsmail AİŞEOĞLU
Harita ve Proje Etüt Şefi

İnan AL
Proje Yaptırıcı Şube

İbrahim ARSLAN
Ruhsat İşleri Şor.

Yunus Emre AKSU
Organize Sanayi Bölge
Müdürü



9.5 Yapı Ruhsatları

1. Ruhsat veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ		6. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 10. Restorasyon 02.05.2014 453		9. Ruhsatın onay tarihi: 02.05.2014 11. İlk ruhsat tarihi: 12. İlk ruhsat no: 13. İmar planı onay tarihi: 14. İmar durumu tarihi: 15. İmar durumu no: 16. Zemin etüdü onay tarihi: 17. Parçeleşyon plan onay tarihi: 18. Parçeleşim kullanma amacı: 19. Parçeleşim alanı(m ²): 20. Tapu tesol belgesi veren kurum: 21. Tapu tesol belgesi tarihi: 22. Tapu tesol belgesi no: 23. ÇED raporu onay tarihi: 24. Planlanan inşaatla başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 03.05.2014 02.05.2019	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ Bucak: KAY Kısım: MELİKGAZİ BELEDİYESİ Mahalle: 4. SARACIK ERGİYES Mahalle tanımlı kodu: 5 Meydan/buvar/caddesi sokak/köy ad: TEKİR YAYLASI KÜME EVLERİ Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 49 Dış kapı no: 122 Site adı: Mevcut adı:		3. Pafta no: 4. Ada no: 5. Parsel no: 6. Blok no: 7. Bağımsız bölüm no: 8. Ruhsatın veriliş amacı: 9. Ruhsatın onay tarihi: 10. Ruhsat no: 11. İlk ruhsat tarihi: 12. İlk ruhsat no: 13. İmar planı onay tarihi: 14. İmar durumu tarihi: 15. İmar durumu no: 16. Zemin etüdü onay tarihi: 17. Parçeleşyon plan onay tarihi: 18. Parçeleşim kullanma amacı: 19. Parçeleşim alanı(m ²): 20. Tapu tesol belgesi veren kurum: 21. Tapu tesol belgesi tarihi: 22. Tapu tesol belgesi no: 23. ÇED raporu onay tarihi: 24. Planlanan inşaatla başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 03.05.2014 02.05.2019			
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı/unvanı: TC kimlik no: YAYLA ENERJİ VE TURİZM VE İNŞ. TİC. ANM. ŞİR. 36988468372 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 29. Vergi kimlik no: 30. Adres: MÜLTAKENT MAH. GÜNDÜZÖRSK. SK. NO: 11A ÇANKAYA/ANKARA 31. İmza: [İmza]		Yapı Mütahhhidinin 32. Adı soyadı/unvanı: TC kimlik no: YAYLA ENERJİ VE TURİZM VE İNŞ. TİC. ANM. ŞİR. 36988468372 33. Oda sicil no: 371483 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER 35. Vergi kimlik no: 943084601 36. Sigorta sicil no: 010110964950815 37. Sözleşme tarihi: 26.07.2013 38. Sözleşme no: 01506 39. Yapı mütahhhidin yedi belge no: 0002211966997732 40. Sicile esas adres: SANCAR MAH. 296. SOK. NO: 12 ÇANKAYA/ANKARA 41. İmza: [İmza]		Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvan: HAKAN ŞAHAN MİMAR 43. TC kimlik no: 48280153078 44. Oda sicil no: 23595 45. Sigorta sicil no: 46. Sözleşme tarihi: 29.04.2014 47. Sözleşme no: 008461 48. Adres: CUMHURİYET MAH. TENNELRİ SOK. NO: 31 KAYSERİ 49. İmza: [İmza]	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12/11) Özel ve bunlara benzer maaflı evi 51. Bağımsız bölüm sayısı: 1 52. Yüzölçümü (m ²): 3812 53. Benzer yapı sayısı: 1 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 55. Yapıda konut birim (daire) sayısı: 620 56. Yapının taban alanı (m ²): 620 57. Yapı inşaat alanı (m ²): 3812 58. Toplam yapı sayısı: 1 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 60. Toplam konut birim (daire) sayısı: 620 61. Toplam taban alanı (m ²): 620 62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 3812 63. Yapının yol kolu altı kat sayısı: 2 64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı: 3 65. Yapının toplam kat sayısı: 5 66. İlave kat sayısı: 67. Yapının yol kolu altı yüksekliği (m): 6.5 68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği (m): 10.1 69. Yapının toplam yüksekliği (m): 18.6 70. İlave kat yüksekliği (m): 71. Yapının sınıfı: 14 72. Yapının grubu: C 73. 1 m ² maliyet (TL): 540 74. Yapının maliyeti (TL): 3202080 75. Yapının arsa değeri (TL): 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 3202080		Yapı ile İlgili Özellikler 53. Benzer yapı sayısı: 1 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 55. Yapıda konut birim (daire) sayısı: 620 56. Yapının taban alanı (m ²): 620 57. Yapı inşaat alanı (m ²): 3812 58. Toplam yapı sayısı: 1 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 60. Toplam konut birim (daire) sayısı: 620 61. Toplam taban alanı (m ²): 620 62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 3812 63. Yapının yol kolu altı kat sayısı: 2 64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı: 3 65. Yapının toplam kat sayısı: 5 66. İlave kat sayısı: 67. Yapının yol kolu altı yüksekliği (m): 6.5 68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği (m): 10.1 69. Yapının toplam yüksekliği (m): 18.6 70. İlave kat yüksekliği (m): 71. Yapının sınıfı: 14 72. Yapının grubu: C 73. 1 m ² maliyet (TL): 540 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 ısıtma: kaloritör 2. Bina içi kaloritör 3. Kat kaloritör 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Kırma 7. ... 79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. ... 80. Soğuk Su Temin Şekli: 1. Termosifon 2. Soğuk su 3. Güneş kolektörü 4. Komiti 5. Mıknatıs 6. ... 81. Soğuk Su Yeküt Cinsi: 1. Doğal gaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. ... 82. Isıtma Suyu: 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Tapıma suyu 83. Atık su: 1. Kanalizasyon 2. Fosseptik 84. Tesisatlar: 1. Arıtma 2. Buz stasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. ... 85. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör 2. Bekçi k. ilkesi 3. Aşık çıkışı 4. Kapak çıkışı 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürhane 7. Ortak depo 8. Sigorta 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12. ... 86. Yapının Tesisat Sistemi: 1. Isılat (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yan prefabrik 5. Karma 6. ... 87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Braket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ankap 5. Kerpiç 6. Beton blok 7. Beton blok 8. Hafif panel 9. ... 88. Döşeme: 1. Plak Kırık 2. Marmer 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: 21814 93. Adresi: 94. İmza: [İmza]			

Yapı Denetimi					
	95. Adı, soyadı	96. TC kimlik no.	97. Oda sicil no / Denetim belge no.	98. Adresi	99. İmza
Mimar	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	46735645206	9275/16680		
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	30492/21242		
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361540	52816/24157		
Mekanik tesisat	AKIF HAMDULLAH BAYAZIT	46816365834	54511/24395		
JEOLÖJİ	MEHMET BAYKILI	36824708932	14152		
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı MF YAPI DENETİM		101. Yönetimin adı, soyadı, TC kimlik no HADIYE HAKKONMAZ 25024140492		102. Vergi kimlik no. 5200526556	104. Adres MF YAPI DENETİM LTD. STK Sarıpınar Mh., Ahmet Necdeti Cd. No: 5/1 A Blok Kat: 20/6024 Kocasinan Tel: (0352) 232 47 27 - Fax: (0352) 232 47 23 Geyher Neslihan 0312 62 00 52 65 56
103. İşin belge no ve sınıfı 1084					
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin mahiyeti	107. Makbuz tarihi	108. Makbuz no	109. Tutar (TL)	110. Dolgu miktarı (m3)	111. Kazı miktarı (m3)
1. Yol-kavsal harcı	30.04.2014	16189	1247		
2. Bina inşaatı harcı	29.04.2014	644364	28599		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			29837		
112. Kullanılmayan kazı miktarı (m3)					
113. Kullanılmayan kazının döktüğü yer					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih EMRULLAH DAŞGİN İNŞ. TEKNİKERİ 26390/24300		115. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA UNLU RUHSAT VE YAPI DENETİM ŞEFİ 59281038537		116. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MURAT SEÇİLİR İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. V. 45673454900	
				117. Onay kodu 3332001	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
				121. İnşaat başlama tarihi .../.../20...	
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesullerin adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Toprak	.../.../20...	EROL TEKİN			
2. Zemin aykırılık	.../.../20...	EROL TEKİN			
3. Temel	.../.../20...	EROL TEKİN			
4. Bodrum	.../.../20...	EROL TEKİN			
5. Subastan	.../.../20...	EROL TEKİN			
6. Kat	.../.../20...	EROL TEKİN			
7. Çatı	.../.../20...	EROL TEKİN			
8. Su yalıtımı	.../.../20...				
9. Isı yalıtımı	.../.../20...				
10. Karakünye/Fosfojenik	.../.../20...				
11. Mekanik tesisat	.../.../20...				
12. Elektrik tesisatı	.../.../20...				
127. Diğer Hususlar					
TEKİR YAYLARI KİME ENLERİ 122 DİŞ KAPLI NOLU BİNARIN İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 (1) KAPLI) EKLİ PLANA GÖRE İNŞAAT YAPILMASINA 3 YILDIZLI KAYAK OTEL					

9.6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
											102991411
1. Belgeli veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				9. Belgelin veriş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni				10. Belgelin onay tarihi: 17.04.2015		11. Belge no: 39	
2. Belge verilen yapının adresi: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ				12. Belgeliye esas ruhsat: ☒ 1 Yeni yapı ☐ 2 Yeniden ☐ 3 Yeniden ☐ 4 Ek bina ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 6 İlave ☐ 7 Gecici				13. Belgeliye esas ruhsat: ☐ 8 Tadilat ☐ 9 Dolgu ☐ 10 Restorasyon ☐ 11 Güçlendirme ☐ 12 Kullanım değişikliği ☐ 13 Fosforik ☐ 14 Mekanik tesisat			
3. Belediye: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				15. Elektrik tesisatı: ☐ 16 İsim değişikliği: ☐ 17 İspat duvarı: ☐ 18 Bina duvarı: ☐ 19							
4. Mahalle: HİSARCIK ERÇİYES Mahalle tanımlı kodu: 5				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.04.2014				14. İlk yapı ruhsatı no: 433		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.05.2013	
5. Maydan, bulvar, cadde, cıkak, köme adı: TEKR YAYLASI KÖME EVLERİ				16. Yeniden ruhsat tarihi: 18.04.2014				17. Tadilat ruhsatı tarihi: 20.05.2013		18. İmar planı onay tarihi: 21.02.2014	
6. Caddesokak tanımlı kodu: 49				19. Tapu tesol belgesi verin kurum: MELİKGAZİ TAPU SİC MUD				20. Tapu tesol belgesi verin kurum: KAYAK OTELİ		21. Tapu tesol belgesi no: 11139	
7. Site adı: Mevki adı:				22. Zemin etüdü onay tarihi: 15.04.2014				23. ÇED raporu onay tarihi: 18.04.2013		24. Tapu tesol belgesi no: 11139	
8. 3. Parçes No: K35021845				9. 4. Ada No: 8256				10. 5. Parçes No: 2		11. 6. Blok No: 5	
12. 7. Kısıtlı kullanım alanı ve belge verilen bölümler: 1				13. 8. Daire birim alanı ve belge verilen bölümler: 1				14. 9. Daire birim alanı ve belge verilen bölümler: 1			
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidi				Santiye Sahibinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA, 36086458372				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036486746				46. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHAN, MİMAR			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 0306211986997732				37. Oda sicil no: 0306211986997732				47. T.C. kimlik no: 46260153078			
33. Vergi kimlik no: 0306211986997732				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER				48. Oda sicil no: 23595			
34. Adres: İLKBAHAR MAH. 806 SK. NO. 12 İÇ KAPI NO. 1 ÇANKAYA/ANKARA				40. Sigorta sicil no: 110907590381569				49. Sigorta sicil no: 29.04.2014			
35. İmza: [İmza]				41. Sözleşme tarihi: 17.09.2013				50. Sözleşme tarihi: 29.04.2014			
44. Sicile esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO. 17 İÇ KAPI NO. 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ				42. Sözleşme no: 25970				51. Sözleşme no: 25.12.2010-S-000185			
43. Yapı mütahhidi yetli belge no: 0005211986997732				45. İmza: [İmza]				52. Adres: NURHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO. 30 İÇ KAPI NO. 8 MELİKGAZİ / KAYSERİ			
53. İmza: [İmza]								54. İmza: [İmza]			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler							
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1211 - Otel				55. Bağımsız bölüm sayısı: 1				56. Yüzölçümü (m2): 3812			
57. Benzer yapı sayısı: 1				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 620			
60. Toplam yapı sayısı: 1				61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				62. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 620			
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 3				65. Yapının toplam kat sayısı: 5			
66. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 8.5				67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 10.1				68. Yapının toplam yüksekliği (m): 18.6			
69. Yapının sınıfı: IV				70. Yapının grubu: C				71. m2 maliyeti (TL): 840			
72. Yapının maliyeti (TL): 3202080				73. Yapının asma değeri (TL): 3202080				74. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 3202080			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri							
82. Isıtma Sistemi: ☐ 1 Merkezi ısıtmalı katlar ☒ 2 Bina içi katlar ☐ 3 Kat katları ☐ 4 Soba				83. Isıtma Amacı: Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1 Katı yakıt ☐ 2 Fuarlı ☒ 3 Doğalgaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik				84. Sıcak Su Tesisatı: ☐ 1 Termoston ☐ 2 Şerben ☐ 3 Güneş kolektörü ☐ 4 Kombi ☒ 5 Müsterek ☐ 6			
85. Tesisatlar: ☐ 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				86. Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1 Asanabı ☐ 2 Bekçi kulübesi ☒ 3 Açık oturma ☐ 4 Kapalı oturma ☐ 5 Kapalı dairesi ☐ 6 Kibritlik ☐ 7 Ortak depo ☐ 8 Sığınak ☐ 9 Su deposu ☒ 10 Yangın merdivanı ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12				87. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1 İskelet (Karkas) ☐ 2 Yığma (Kagir) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Kırma			
88. İçme Suyu: ☐ 1 Şehir suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Taşma suyu ☒ 1 Kanalizasyon ☐ 2 Fosforik				89. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☒ 1 Braket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Karpık ☐ 6 Beton blok ☐ 7				90. Döşeme: ☐ 1 Plak işç ☐ 2 Marlar döşeme ☐ 3 Asmolen ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Hazır yapı elemanı ☐ 6			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tanımlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini 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 faydalanırlar. 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: 17.04.2015				94. Belge no: 102991411				95. Blok no: 5			
96. Bağımsız bölüm no: 1				97. Konutun satış dahilinde olduğu sayı: 1				98. Daire sayısı: 0			
99. Parke alanı daire sayısı: 0				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0				TOPLAM: 0			

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

	101 Adı Soyadı	102 T.C. kimlik no	103 Oda sicil no	104 Adresi	105 İmza
Mimari	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40735845208	9275/18680	SERÇEÖNÜ MAH. ÇAYNAYA CAD. BEKİN APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217040	20462/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 30 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235381640	52816/24157	YILDIRM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKIF HAMDULLAH BAYAZIT	49816398634	54511/24395	SERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	
JEOLOJİ	MEHMET BİYİKLİ	36824708932	14152	KOŞK MAH. ESER SK. GÜDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZI / KAYSERİ	

Yapı Denetim Kuruluşu

106 Kuruluşun adı MF YAPI DENETİM	107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no HADIYE HAKKÖMAZ 26524140492	108 Vargi kimlik no 5200526556	110 Adres GÜLÜK MAH. BOYLUCU SOK. NO: 28/1	111 İmza
		109 İzin belge no ve sınıfı 1064		

Mimari Proje Müellifi

112 Adı soyadı ALPER TOLGA PERÇİNEL	113 T.C. kimlik no 16907802550	114 Oda sicil no 21614	115 Adres HISARCIK ERÇİYES MAH. TEKRAR YAYLASI KÖME EVLERİ NO: 122 MELİKGAZI / KAYSERİ	116 İmza
--	-----------------------------------	---------------------------	---	----------

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

117 Değer (TL) 345	118 Makbuz tarihi 29.01.2015	119 Makbuz numarası 789682
-----------------------	---------------------------------	-------------------------------

120. Diğer Hususlar

BİR ADDET OTEL

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

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

121 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih NURULLAH ARSLAN İNŞ. MÜH. 28102413732	122 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MUHAMMED SALİH DEĞİRMİ MAK. MÜH. 24617554824	123 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA KILIÇKOÇ ÇEVRE KORUMA VE KONT. MÜD. 32203024432
124 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih OKAN ERDOĞAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE RUHSAT ŞEFİ 29063147914	125 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür MURAT SEÇİLİR İMAR VE BEHİRCİLİK MÜD. VEK. 45673484900	126 Onay kodu 22040808

9.7 Mimari Proje

YAPININ	SAHİBİ	YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	KAYAK OTELİ					
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI						
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZI	ERCIYES	3551.69 m ²	K35D21B4D	8265	2
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m ² Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
	-	-	-	2BK.+ZK.+2NK.+ÇK.	4437.01 m ²	-	-
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				MİMARLAR ODASI			
1	VERGİ DAİRESİ	HİTİT V.D.		ODA ONAYI	Ruhsat Dosya Sureti		
2	SİCİL NO	7330264821					
3	SOYADI (UNVANI)	PERÇİNEL (MİMAR)					
4	ADI	ALPER TOLGA					
5	ODA SİCİL NO	21614					
MÜHÜR	PLAN VE RESİM HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI						
	PROJE MİMARLIĞI						
	YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.						
	İMZA SİCİL NO: 0090 Çankaya/ANKA						
	Ruhsat Dosya Sureti						
SİĞİNAK ONAYI				İTFAİYE ONAYI			
SİĞİNAĞI UYGUNDUR				1			
..... Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu				Hafız KORTULUĞU			
Tarih=				İt. Tekn. Büro Anıti			
Başkan Üye Üye							
YAPI DENETİM ONAYI				BELEDİYE ONAYI			
Bu proje, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu 1084...no'lu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.				a)-Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklılı olacaktır. b)-İsi yalıtım projesine uyulacaktır. c)-Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır. d)-Bu planda yazılı mahallat isimlerine açma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kuruluşlardaki uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e)-Kaba inşaat safhasında demir ve isvi yalıtım vizesi olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez. Mimar tarafından kendi mesuliyeti altında imar kanunu ve yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyetli temsil edilerek aplikasyon ve çapın esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilerek kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır.			
20 Subt: 2014				03.03.2014 tarih ve Proje onaylayan 04.nolu tamimlerin raporunu FİLİZ YILMAZ ÇİMEN Kayseri Büyükşehir Belediyesi etmiştir.			
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				76155523-310-99134-998/135 28.04.2014 nolu 21.04.2014 tarihli Büyükşehir Belediyesi yazısı ile onaylandı			
				Makbule KUTLU Mimar ODA Sicil No: 3089 Dil. 0312.236 12004			

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TABAKIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜHÜRÜ MİMARIN HAKKINDA VE ONAYI DIŞINDAN, PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

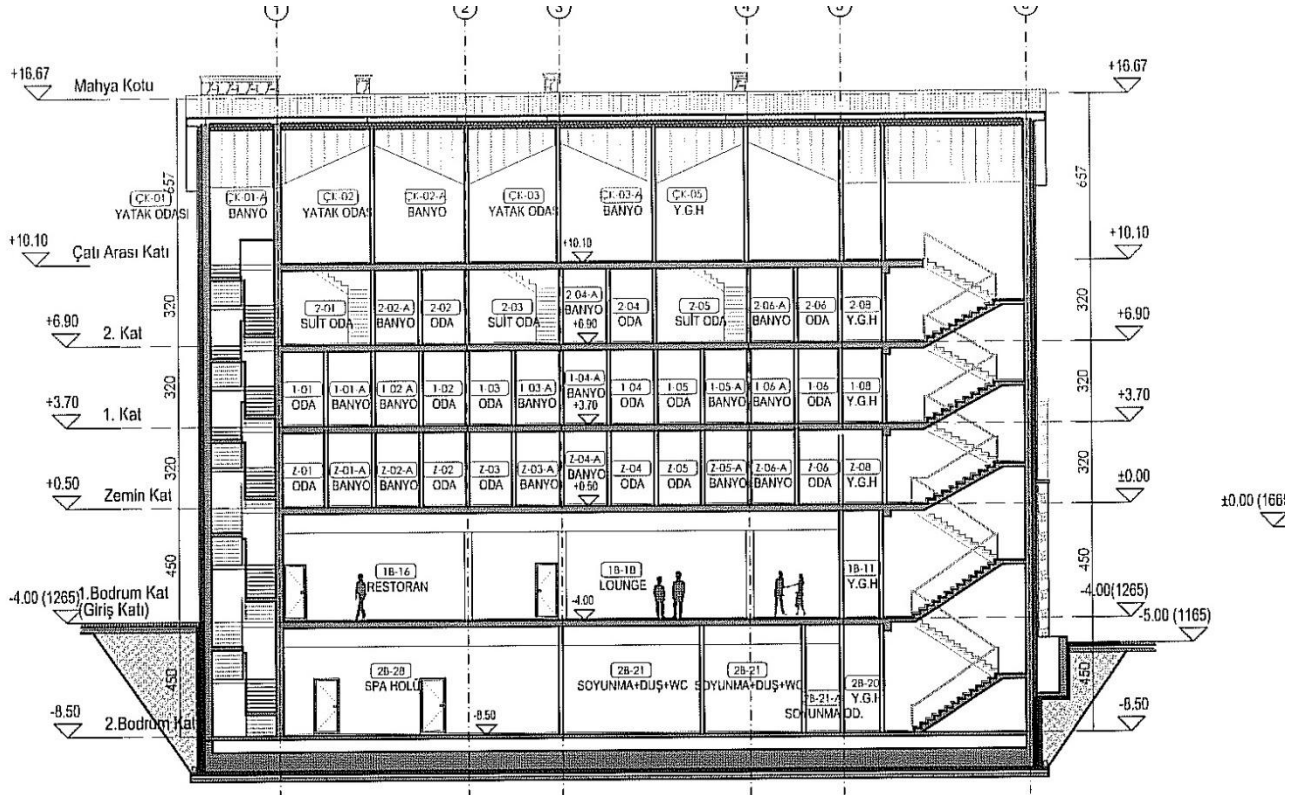
VAZİYET PLANI



APLİKASYON PLANI

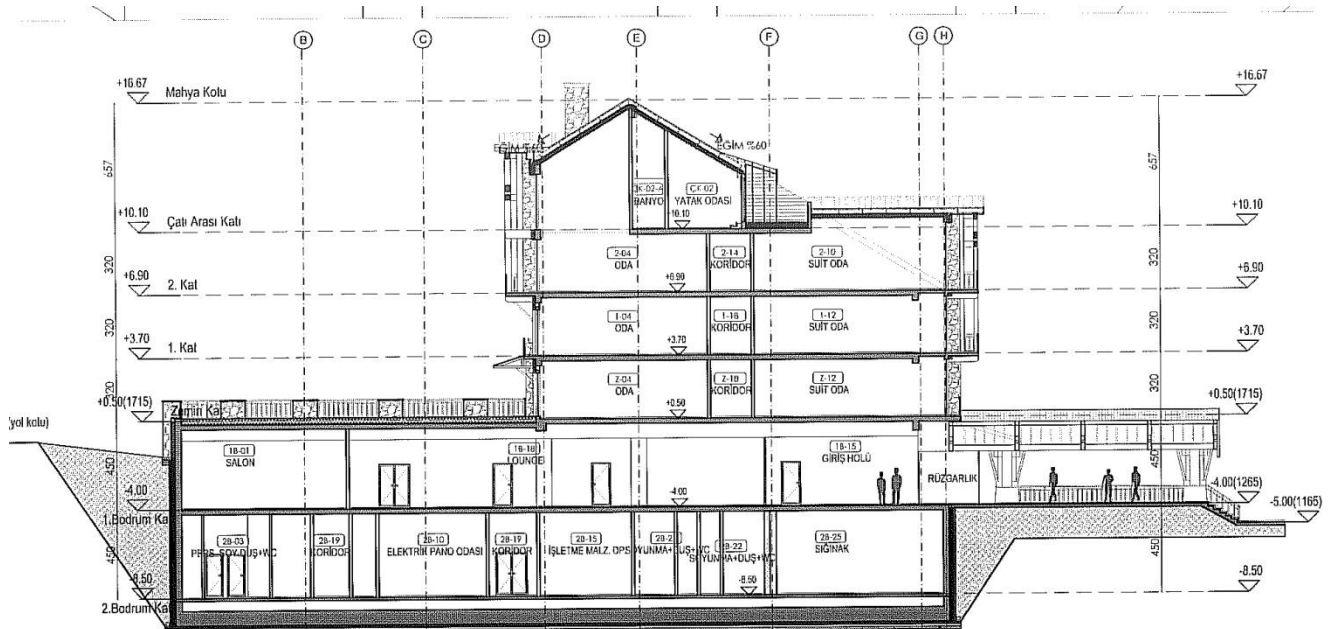


AA KESİTİ



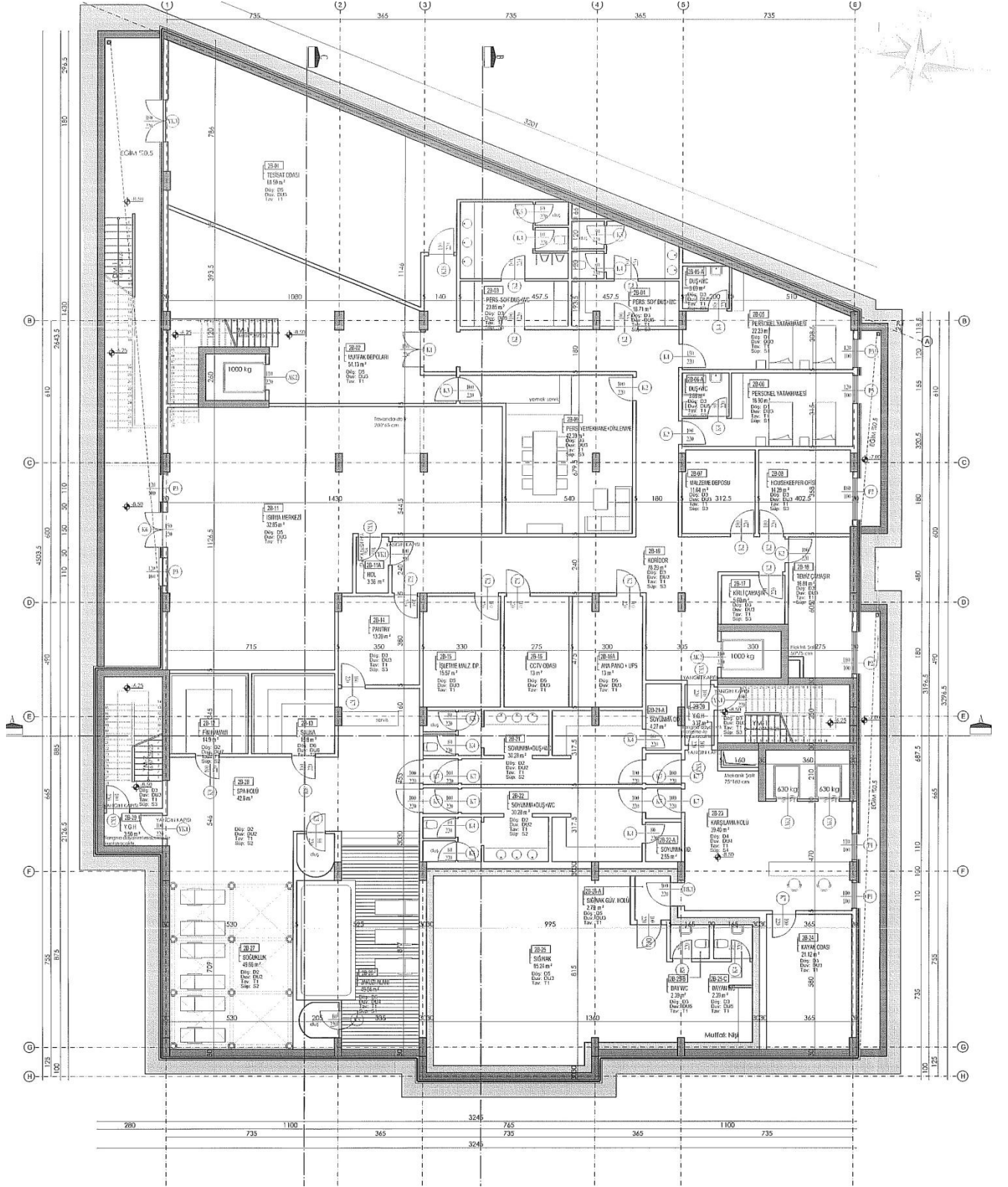
A-A KESİTİ

BB KESİTİ

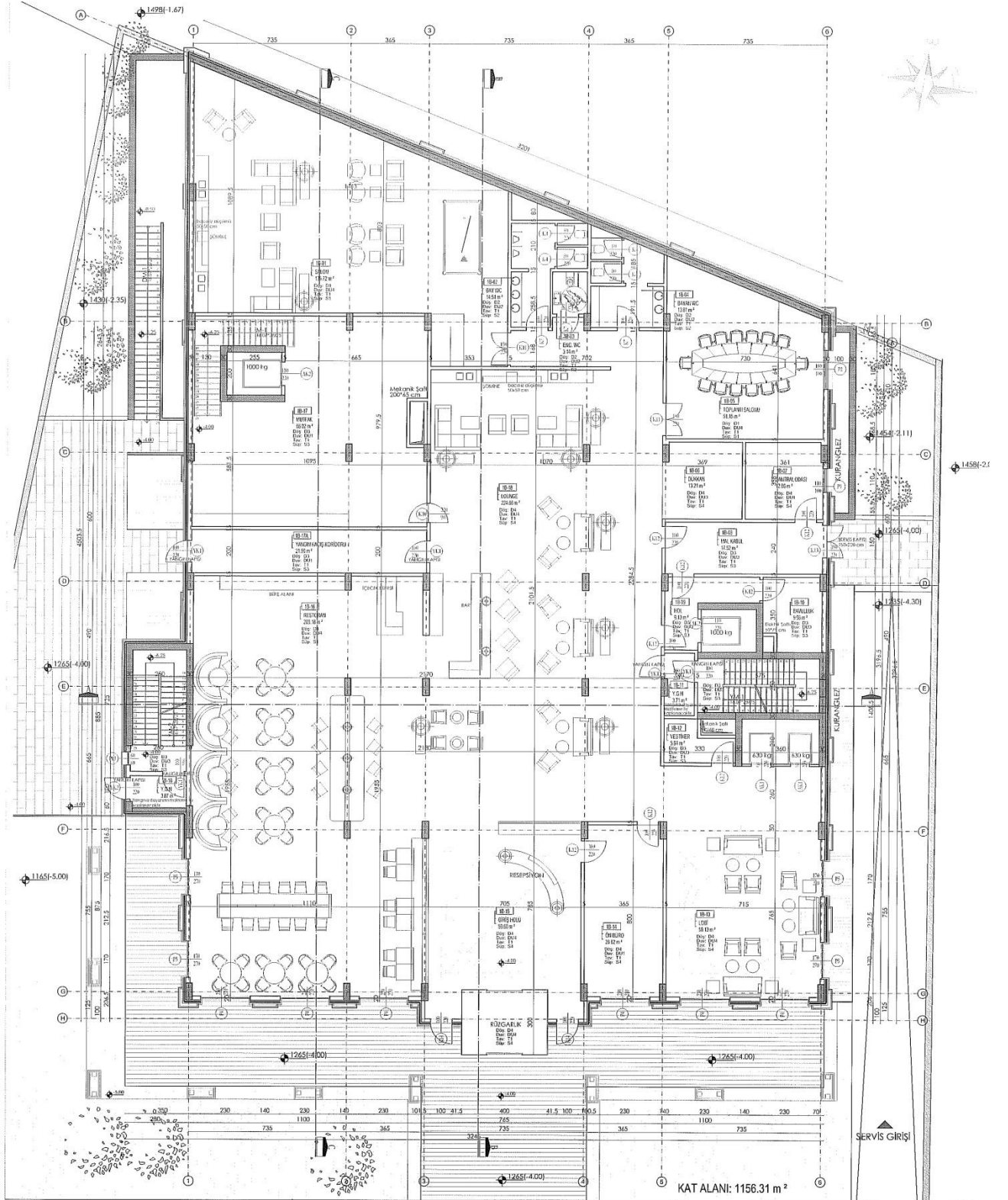


B-B KESİTİ

-2 BODRUM KAT



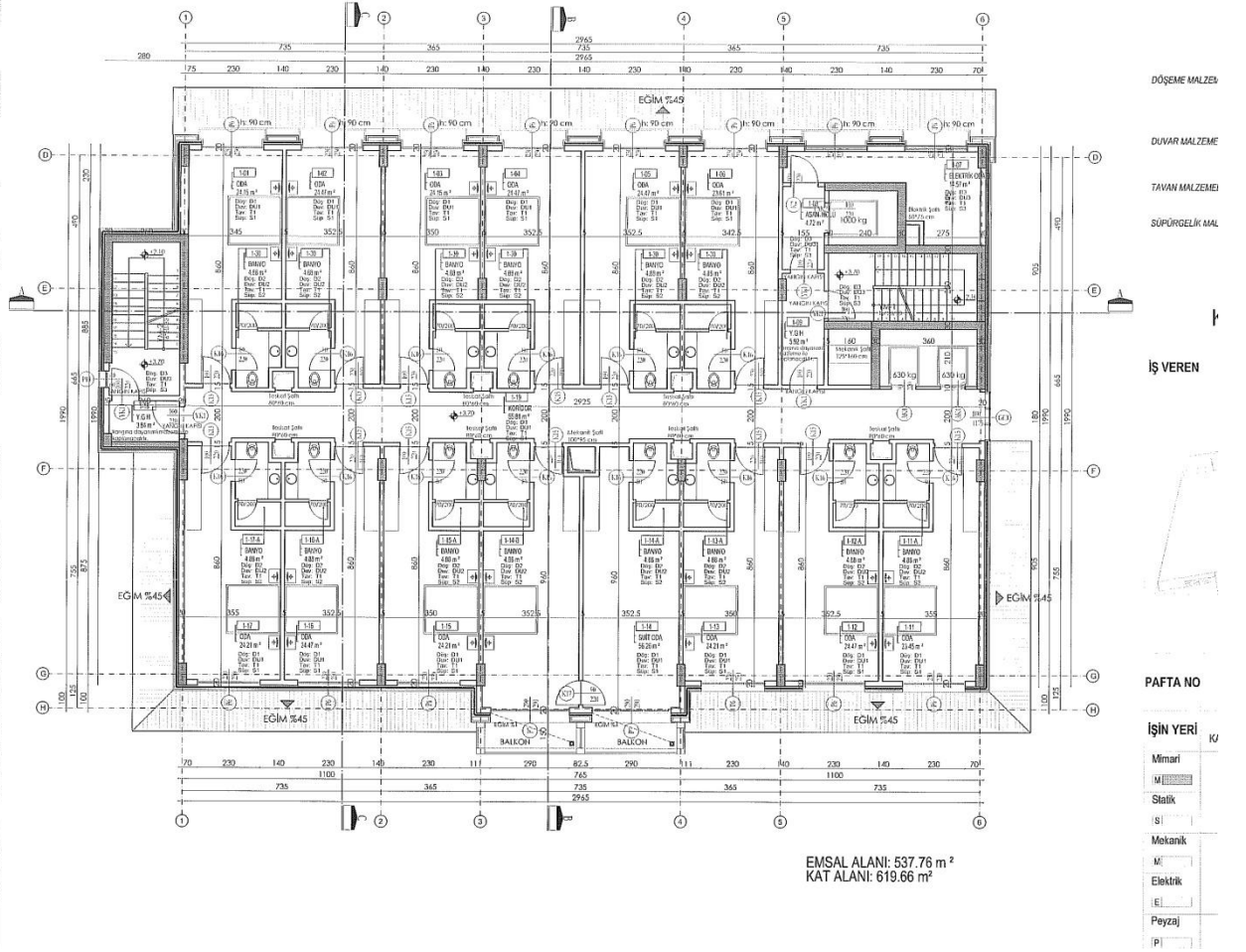
-1 BODRUM KAT



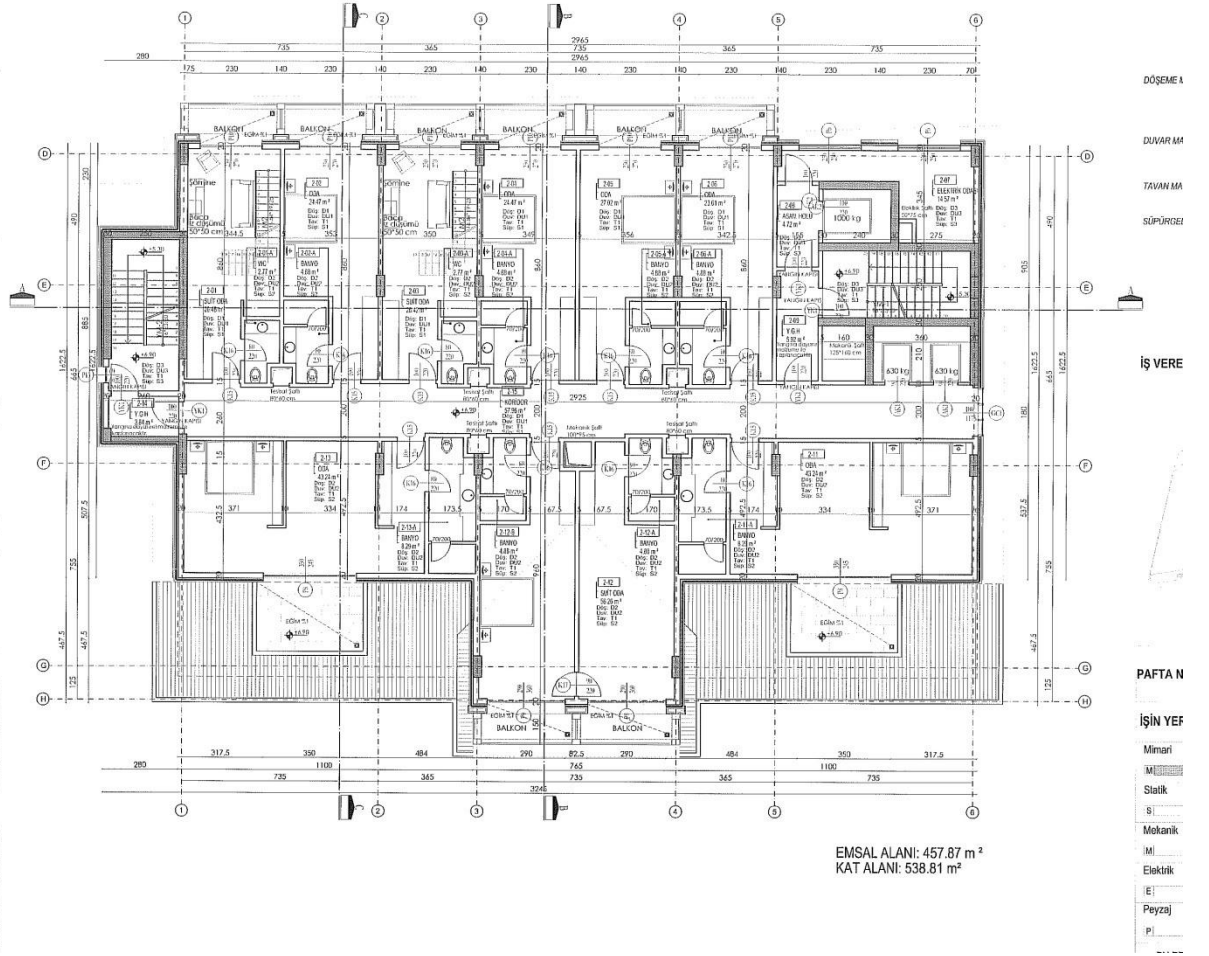


[illegible]

1. KAT

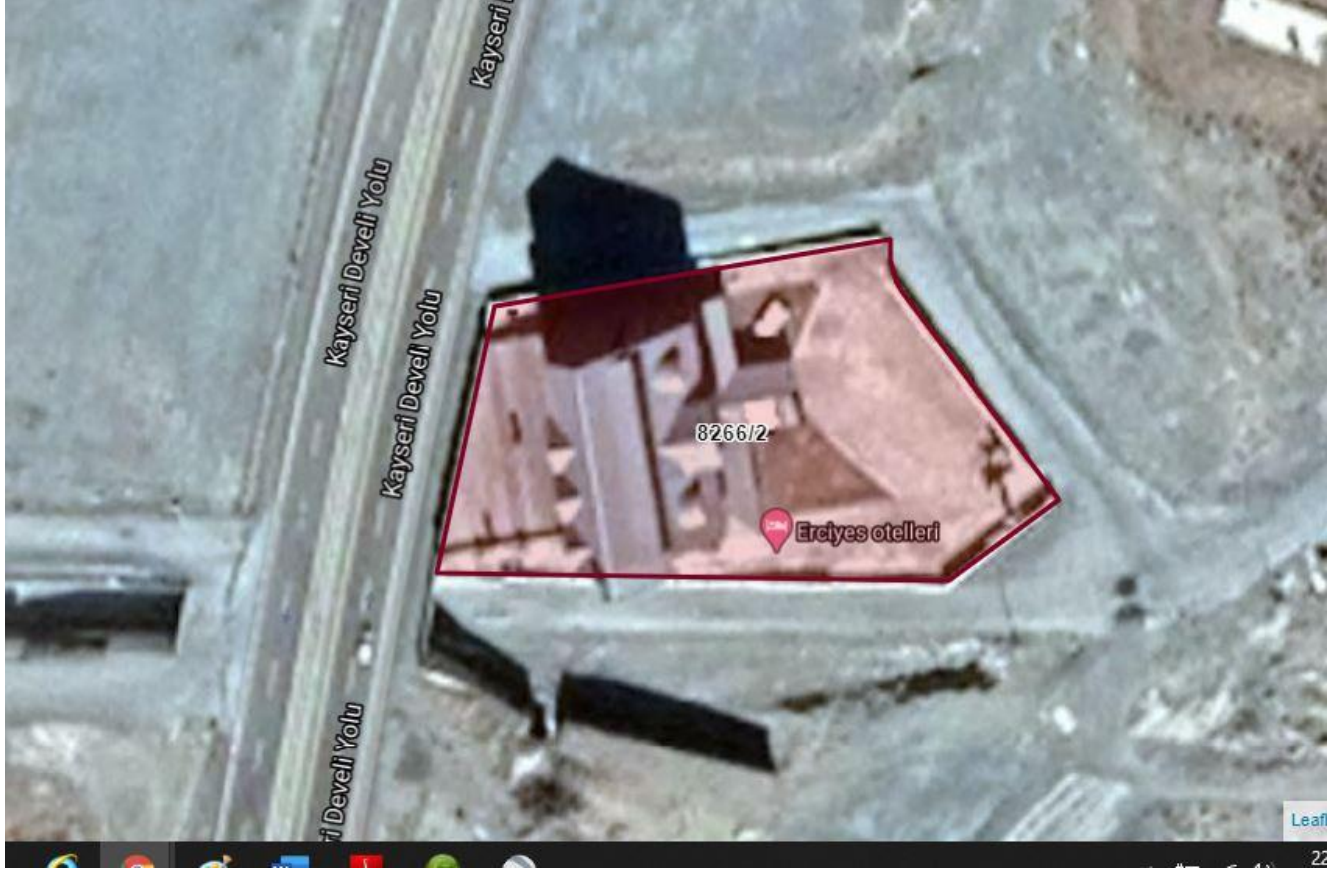


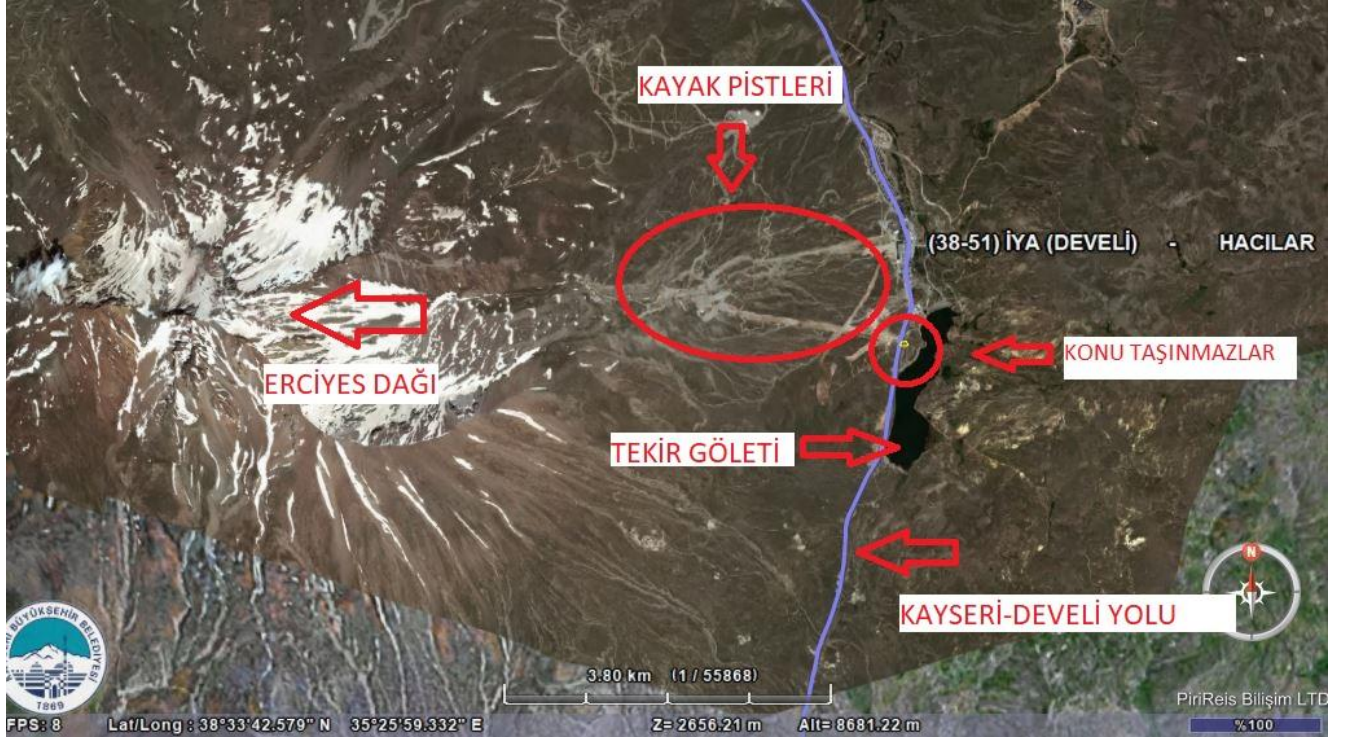
2.KAT



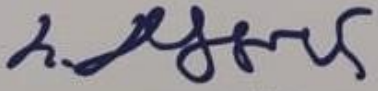
EMSAL ALANI: 105.86 m²
KAT ALANI: 340.15 m²

9.8 Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim





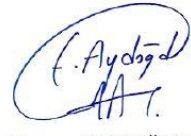
SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 21.08.2020	Belge No: 911784
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
TUNCER SARAY	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

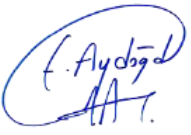
9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.10.2020	Belge No: 2019-01.3560
Sayın Tuncer SARAY (T.C. Kimlik No: 27815328938 - Lisans No: 911784)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan