

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 026

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 026
İL / İLÇE / MAHALLE	KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	8386 Ada 4 Parsel
ADRES	Hisarcık Mahallesi, Tekir Yaylası Kümeevler No: 156 (8386 ada 4 parsel), Melikgazi/KAYSERİ
CİNSİ (TAPU KAYDI)	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
KULLANIMI	OTEL
ARSA ALANI	2739,12 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 8386 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Turizm Tesis Alanında” kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	8386 ada 4 parsel: 19.750.000,00.-TL(KDV HARİÇ) 8386 ada 4 parsel: 23.305.000,00.-TL(KDV HARİÇ)

(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	13
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 17
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	18
4.2.1	Kayseri İli	18
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	21
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	21
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	22
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.....	22
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	23
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	23
6.1	Pazar Yaklaşımı	23
6.2	Gelir Yaklaşımı	23
6.3	Maliyet Yaklaşımı	23
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	24
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	24
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	25
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	25
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	26
6.6.4	Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	26
6.6.5	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	26
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	27
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
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	27
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	27
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	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31
9	RAPOR EKLERİ.....	32
9.1	Tapu Senedi	32
9.2	Tapu Kayıt Örnekleri.....	33
9.3	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	35
9.4	İmar Durumu	38
9.5	Yapı Ruhsatları	42
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	48
9.7	Mimari Proje.....	52
9.8	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	59
9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	61
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	62
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	63
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	63

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	26.02.2021			
Değerleme Tarihi	25.02.2021			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 026			
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, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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 değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8386 Ada 4 Parselde yer alan “Dört Katlı Betonarme İşyeri 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 değerlendirme 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, 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12 m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ 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 kılabilen, 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 (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

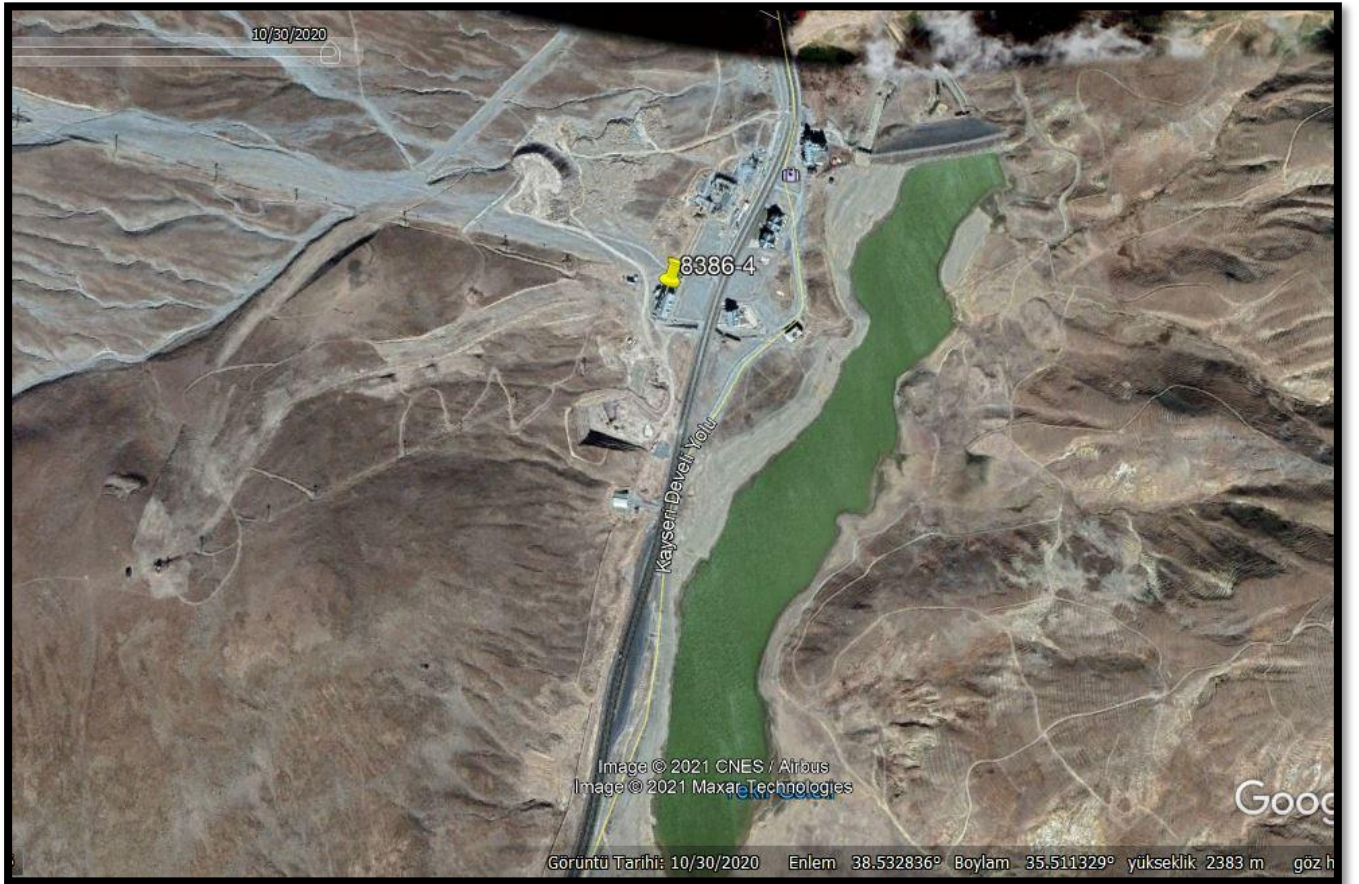
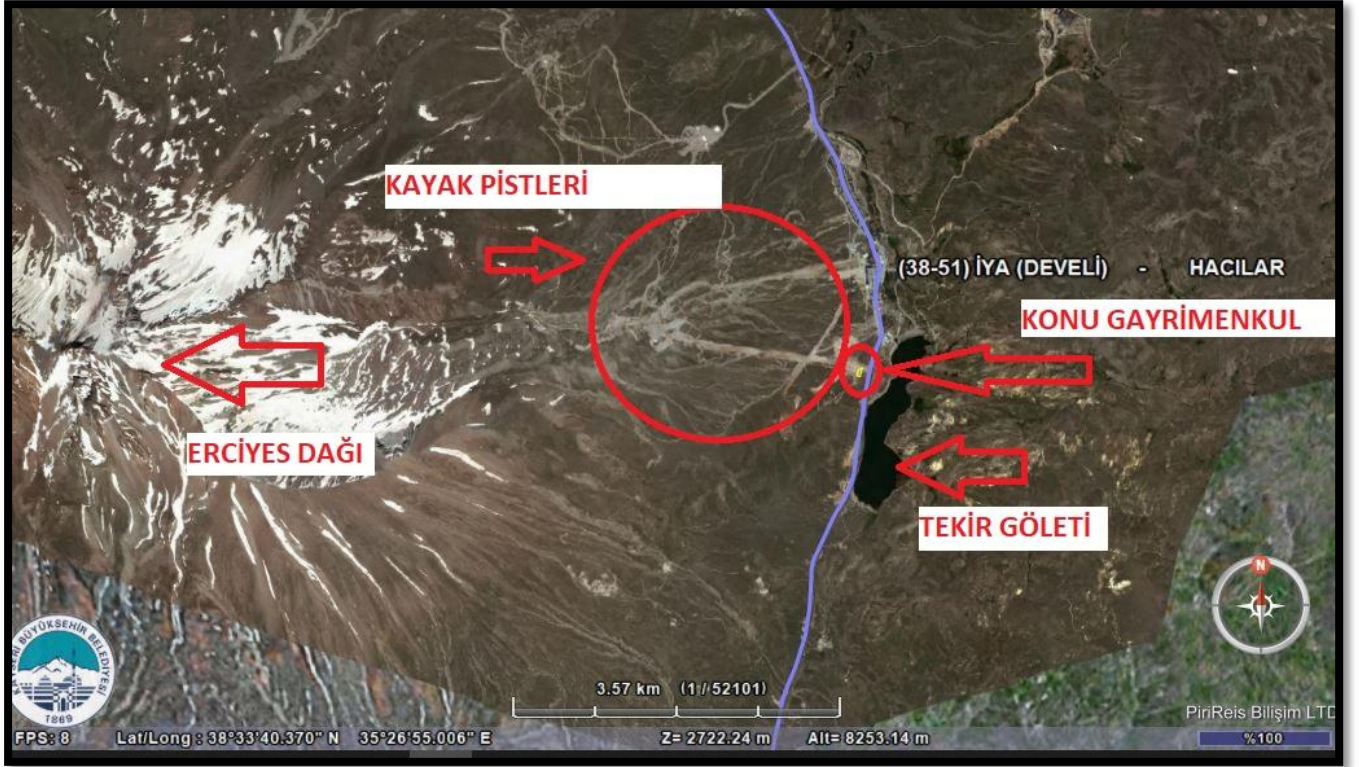
Değerlemeye konu taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Hisarcık Mahallesi Tekir yaylası Küme evleri No:156 adresinde konumlandıkları.

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 Mah.	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	18.04.2013/11141
PAFTA NO	K35d21b4d	CİLT/ SAHİFE NO	22/2117
ADA/PARSEL NO	8386 / 4	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	2739,12 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, 13.14 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 taşınmazlar 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 Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre Rapora konu taşınmaz son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih E-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8386 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Turizm Tesis Alanında” kalmaktadır. planında E1.20, hmax 8,50 imar şartları mevcuttur.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Melikgazi Belediyesi Ulakbel sistemi dijital Arşivi’nde yapılan incelemede 8386 Ada 4 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.

Konu taşınmaz için yapılan incelemede taşınmazın mimari projesiyle kat ve alan bazında doğru konumlandığı ve ada/parsel bazında imar paftasında yapılan incelemeye göre doğru yerde konumlandığı 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 değerlemesi yapılan 8386 ada 4 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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-6'da listelenmiştir.

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.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. Şirketlerimizin imalat yapmak dışında çok daha ciddi finansal yönetim süreçleri konusunda yapısal bir dönüşüm içinde olmaları hem sektörün hem de alt sektörlerin sağlığı açısından büyük önem taşımaktadır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Diğer yandan sektörün sadece yapım ve üretim aşamasından ibaret olduğu düşünülmemeli alt sektörleri ile ciddi bir ekonomik büyüklüğe ulaştığı unutulmamalıdır. Öyle ki imalat ve sanayi

üretimleri de inşaat sektörünün genel eğilimleriyle birlikte hareket etmektedir. Keza istihdam yaratma ve işsizliği önleme açısından da sektörün makroekonomik olarak çok ciddi katkı sağladığı ortadadır.

Öte yandan ‘Z’ kuşağı ve sonrasına ait değişen beğeniler, eğilimler artık karar alma süreçlerini giderek daha fazla etkilemektedir. Dolayısıyla her sektörde olduğu gibi tüketici şartlarına göre değişimin etkisi gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini de etkileyecektir. Başka dikkat çeken bir gelişmede ‘pandemi’ nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Dolayısıyla bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır. Yapım, kullanım, tüketim kalıpları büyük bir değişim yaşayan inşaat sektöründe finansal kaynak kullanımları da farklılaşmak durumundadır. Aşağıda öneriler bölümünde ifade ettiğimiz gibi, gayrimenkul ve haklarına dayalı ‘menkul kıymetleştirme’ ve özgün kurumların hayata geçmesi sektör dışında sosyoekonomik olarak da ülkemiz için önem arz etmektedir. Öte taraftan dünya konjonktüründe pandemi ile birlikte İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir. Söz konusu amaçla; Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliliği ön plana çıkmıştır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile katkı sağlanabilir. Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikincil pazarın da gelişmesini sağlayacaktır. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü İle İlgili Öneriler İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm meydana gelen değişimden olumlu ölçüde yararlanmak amacıyla sektörün ‘yeni normale’ göre kendisini yapılandırması,

Türkiye’nin tedarik zinciri ve lojistik avantajlarını kullanarak daha da büyümesi için diğer sektörler, ekonomik karar alıcılarla birlikte planlama yapmasında fayda olacaktır. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

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

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

aylarında sürdürdüğüne 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	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,0
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	6,8088
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	7,6624

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 \$)	Haziran	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	16.336	13.455
	Ocak-Haziran	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	44.534	75.053
Toplam İthalat (Milyon \$)	Haziran	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	16.308	18.812
	Ocak-Haziran	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	98.896	55.652
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	210.481	237.465	275.001	299.200	353.601	402.984	455.411
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168.095	194.670	216.553	246.071	294.820	307.743	335.948
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213.857	236.661	273.852	324.435	399.691	481.567	564.862
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.375	804	1.149	-25.235	-46.091	-78.583	-109.450
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.032	1.135	1.703	-19.372	-45.299	-80.805	-105.451
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	78.581	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	221.057
M2 (Milyon TL.)	Haziran	938.064	1.073.491	1.231.397	1.441.643	1.678.936	2.068.386	3.012.657
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.725.091	2.059.520	2.310.428	3.005.932
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	105.952	101.229	95.718	88.595	84.943	75.433	47.277
Borsa İstanbul	Haziran	857	717	781	1.153	913	1.144	1.165

(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 sekteye 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.

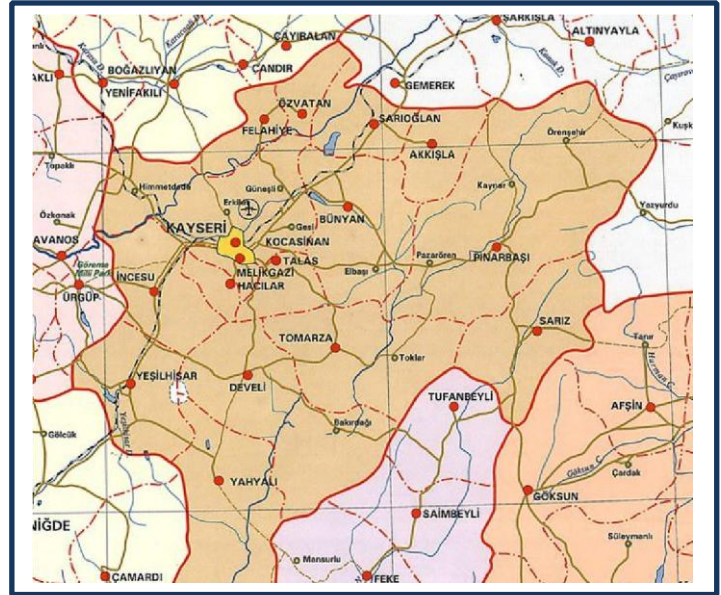
4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

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, Sarıoğlan, Hacılar, Sarız, Akkışla, Felahiye ve Özvatan olmak üzere toplam 16 tanedir.

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



Kayseri iline bağlı 16 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 16 İlçe Belediyesi ve 758 Mahalle bulunmaktadır.

Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nde bir ildir. Dünya'nın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Kayseri, Malazgirt Savaşı'ndan sonra Anadolu'da kurulan Anadolu 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 itibariyle 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Sanayinin gelişimini sürdürmesi açısından Kayseri'nin avantajlı olduğu ve olmadığı durumlar irdelendiğinde, dezavantajlı durum görülmemektedir.

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

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

En sıcak günler Temmuz ve Ağustos aylarında olup bazen 38 °C'a kadar yükselir. Bu ayların ortalama sıcaklığı ise yaklaşık , 23 °C'dir. En soğuk günler ise Aralık, Ocak ve Şubat aylarında olup sıcaklığın bazen -36° C'a kadar düştüğü görülmektedir. Kış ortalaması ise -2 °C ile -6 °C arasındadır. Son altmış yıllık gözlemlere göre merkezde ortalama sıcaklık, 10.4 °C'dir.

Kayseri'de kapalı gün sayısı oldukça azdır. Kapalı gün sayısı ortalama 68, açık ve güneşli gün sayısı ise 110 gün civarındadır. Ortalama nispi nem miktarı %65'tir. Ortalama yağış miktarı ise metrekareye ortalama 375 kg'dır. İl en fazla yağışı Nisan, Mayıs ve haziran aylarında almaktadır.

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

Kayseri il topraklarında, ovalarda olduğu gibi dağ ve tepelik alanlarda da bozkır bitki örtüsü egemendir. İlin yüksek kesimlerinde yer yer iyi orman örtüsüne de rastlanırsa da topraklar genellikle bozuk orman ve çalılıklar ile kaplıdır. Bu duruma gelmesinde eski orman örtüsünün insan eliyle yok edilmesinde büyük payı vardır. İlin güney kesiminde toros dağlarının yer aldığı bölümde kara çam, kızıl çam, kök nar, ladin ve meşe türleri bulunmaktadır. İyi sayılabilecek nitelikteki ormanlar Tomarza, Yahyalı ve Develi ilçeleri çevresinde yer almıştır. Ormandan yoksun kalmış olan iç kesimlerdeki dağlarda ise seyrek 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 itibariyle 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, 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12 m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz Hisarcık Erciyes Mahallesi, Küme Evler, Tekir Yaylası, No: 156 posta adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 2739,12 m² yüzölçümlü, 8386 ada, 4 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 8386 ada 9 parsel, doğu yönden İmar yoluna yaklaşık 92 metre cepheli olup; kuzey ve güney yönden 8386 ada 9 parsel sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici unsur mevcut olmayıp, taşınmazın üzerinde cins tashihine konu olduğu tespit edilen bina mevcuttur.

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayırık nizamda, 4/A 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+1 normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 4 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, personel odaları ve ortak alanlar, zemin katta restoran, santral odası, depo , ve 1. normal kat da 20 adet standart oda, Çatı katında 10 standart oda olmak üzere toplam 30 odadan oluşmaktadır. 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 tezgahı paslanmaz çeliktir. Banyolarda kabinli duş teknesi, dolaplı lavabo ve klozet, WC iç mekanlarında ise dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları Alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı kombi sistemlidir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 20.09.2013 tarih 15/25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.01.2015 tarih ve 113 sayılı Tadilat Ruhsatı, 08.11.2018 tarih ve 819 sayılı Kullanım Değişimi Ruhsatı mevcuttur. Tadilat Yapı ruhsatına esas 24.10.2018 tarih onaylı mimari projesinin ve 17.02.2015 tarih 40 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi, 10.09.2019 tarih ve 470 sayılı Kullanım Değişimi Yapı Kullanım Belgesi mevcuttur. yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 kat, 7.849 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 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12 m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ 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 8386 Ada 4 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

Değerleme konusu 8386 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan otel yapısı ile ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir. Yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 yansıtmasının 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

yaklaşımında, 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,

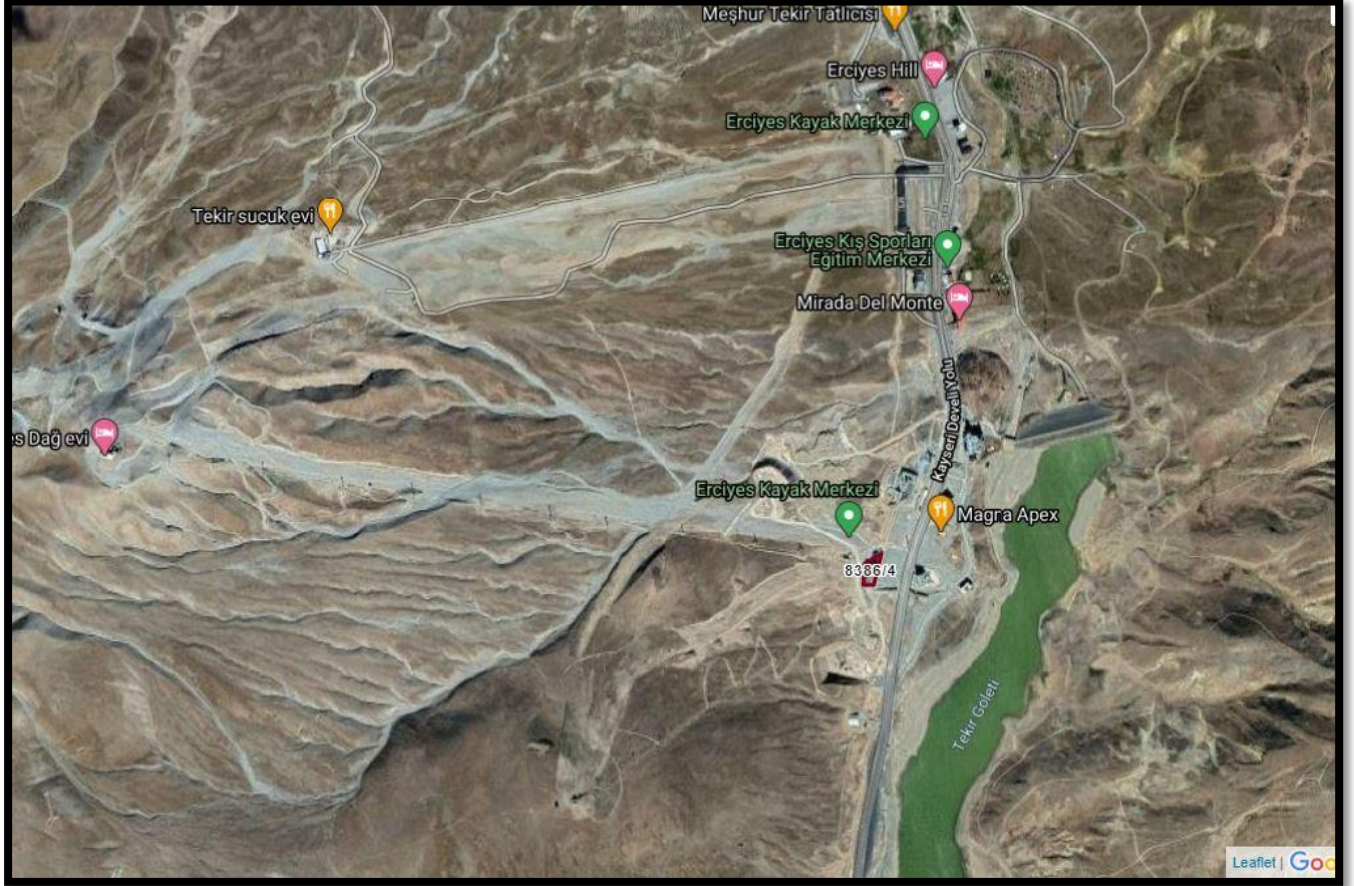
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- 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 taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Bölgede boş satılık arsa emsali bulunamamış olup, satılık fabrikalardan yapı maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmış, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olmasına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

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 ikinci parsel olması, turizm tesis alanı olması vb. özellikleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

6.6.4 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

8386 ada 4 parselde konumlu taşınmazın arsa değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi (emsal karşılaştırma yöntemi) yapı değerlemesinde ise maliyet yöntemi kullanılmıştır. 8386 Ada 4 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	2.739,12	230,00 TL	0,00%	230,00 TL	629.997,60 TL	630.000,00 TL
BİNA	7.849,00	2423,50 TL	10,00%	2181,15 TL	17.119.846,35 TL	17.120.000,00 TL
Harici ve Mütferrik Maliyetler (Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, Peyzaj vb)						1.000.000,00 TL
Tefrişatlar (25 Adet Oda)						1.000.000,00 TL
Toplam Değer						19.750.000,00 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 değerlemesinde 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 8386 ada 4 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, 13.14 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme 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,

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 8386 ada 4 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 11141 yevmiye numarası ile satış işleminden edinilmiştir.

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 değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. 8386 ada 4 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 takdir edilmiştir.

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8386 Ada 4 Numaralı Parselde “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **19.750.000,00.-TL (OndokuzMilyonYediyüzElüBin 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 değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

8386 Ada 4 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.

8386 ADA 4 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	19.750.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	23.305.000,00.-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)
LAL DEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Kurum Yönl. 0312 236 26 10 - 0312 236 26 80
E-posta Yönl. 0312 236 26 10

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

8.4 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 değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 63 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 026

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 026

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 değerlendirme 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	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MELİKGAZI					
Mahallesi	ERCİYES					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	K3SD21B4D	8386	4	ha	m ²	dm ²
				2	739,12	m2
Niteliği	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI					
Planındadır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 79786794					
Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri, işleminden.					
Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	37128	22	2127		18/11/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Müktefaiyi gayri ayni haklar ile geriler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

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: 11-2-2021-13:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8386/4
Taşınmaz Kimlik No:	79786794	AT Yüzölçümü(m2):	2739.12
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2127	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ 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
236620703	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2739.12	2739.12	Satış 18-04-2013 11141	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-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

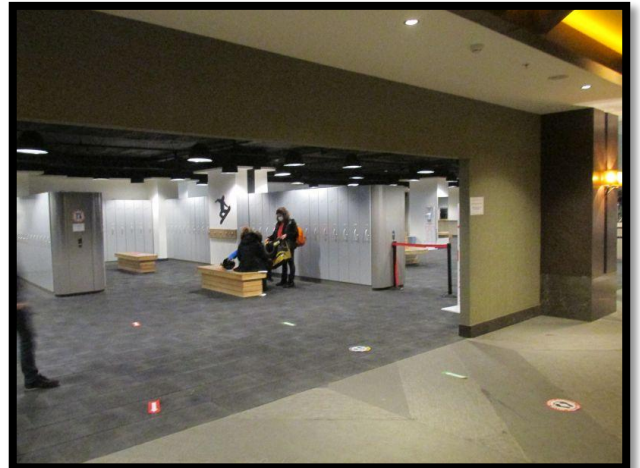
2 / 3

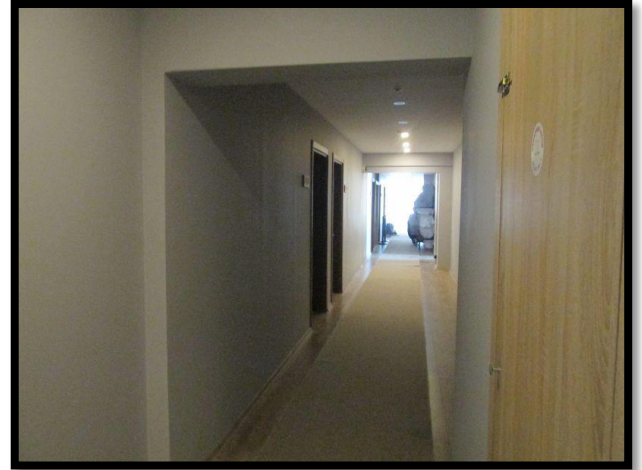
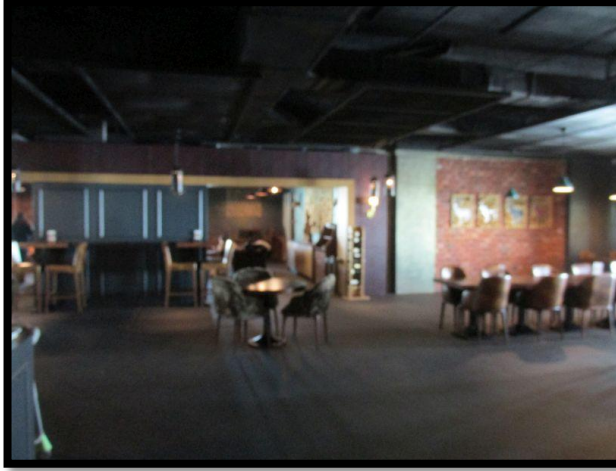
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	30000000.00 TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 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		

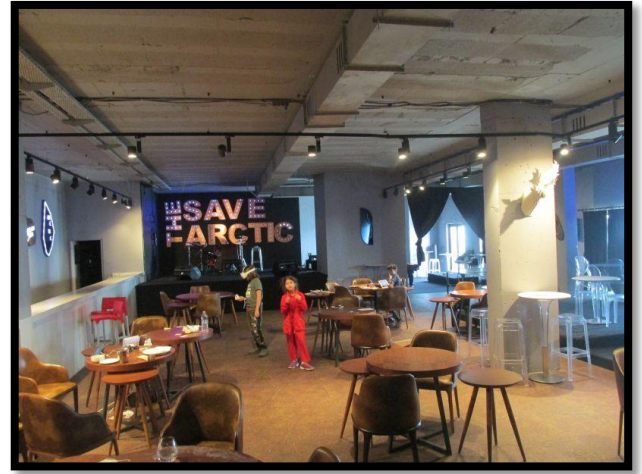
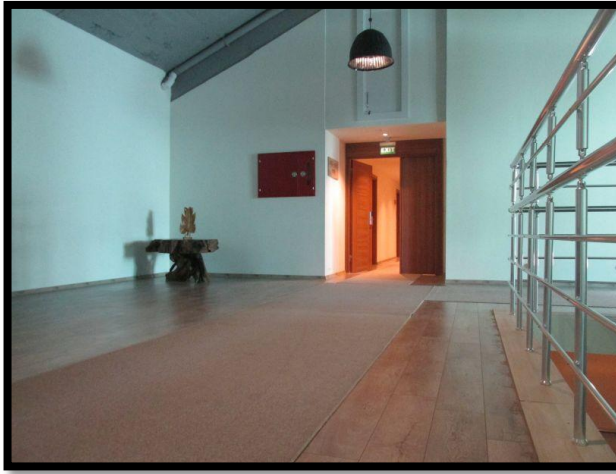
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CluhJshxJiE kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

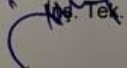
İMAR BİLGİLERİ	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
TAKS	%100
KAKS	%50
BİNA DERİNLİĞİ (En Fazla)	Bahçeler Harici Kısım
BİNA YÜKSEKLİĞİ (En Fazla)	Serbest
ÖN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	35.00 (Otuz Beş metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ Toplam)	36.00 (Otuz Altı metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	18.00 (on Sekiz metre)
ARKA BAHÇE MESAFESİ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

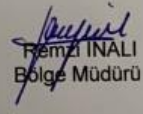
İbrahim KAYADAĞ
Topograf



İbrahim ARSLAN
İş. Tek.



Remzi İNALI
Bölge Müdürü



UYGULAMA KROKİSİ

İL : ŞANLIURFA

İLÇESİ : MERKEZ

KÖY : KOÇÖREN

MEVKİ : 2.ORGANİZASYON.BÖL.MÜDÜRLÜĞÜ

ADA NO : 190

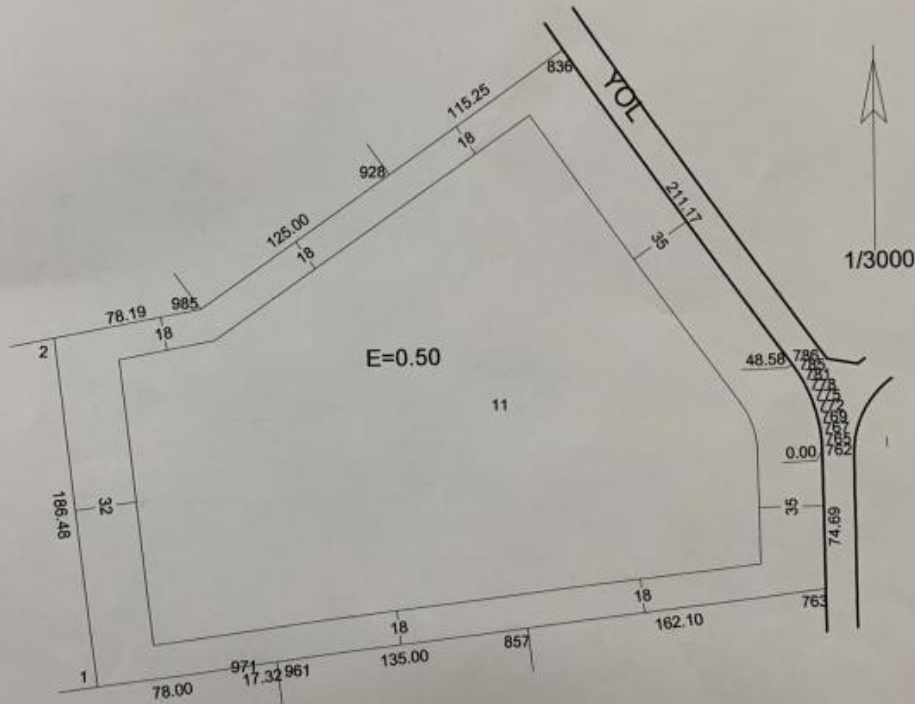
PARSEL : 11

ALAN : 90,019.27 m²

PAFTA NO : N41D-19-A-1-D

TAŞINMAZ KOORDİNELERİ (ED-50)

NoktaNo	Y	X
190/1	469035.78	4106792.86
190/2	469016.27	4106978.32
762	469426.57	4106908.58
763	469426.03	4106933.89
765	469426.42	4106914.06
767	469425.90	4106919.52
769	469425.00	4106924.93
772	469423.73	4106930.27
775	469422.11	4106935.60
778	469420.12	4106940.61
781	469417.80	4106945.58
785	469415.13	4106950.37
786	469412.15	4106954.97
836	469291.21	4107128.06
857	469264.82	4106916.94
928	469196.26	4107062.75
961	469130.56	4106802.83
971	469113.34	4106801.02
985	469093.27	4106991.90



Yukarıda Koordinatları yazılı taşınmazın Köşe kırık noktaları
tespit edilerek tahsis sahibine teslim edilmiştir.

TAHSİS SAHİBİ V.
Mustafa Akbul

İbrahim KAYADAĞ
Topograf

Rahmi KILIÇ
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 teknolojinin 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)

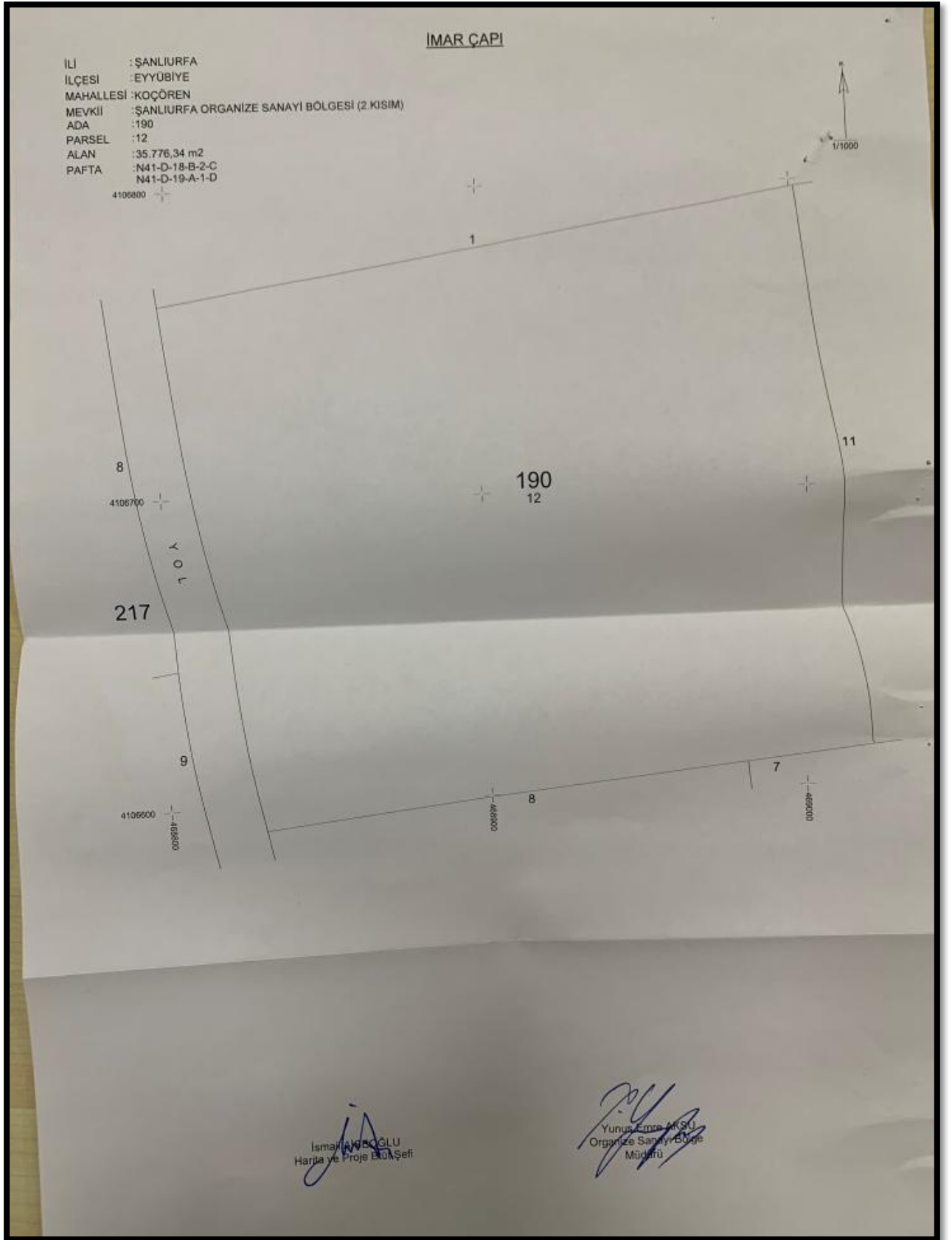
Yukarıda yapılaşma şartları ve özellikleri belirtilen taşınmaz ŞANLIURFA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'nin 18 / 04 / 2016 tarihinde onaylanan onaylı Revizyon imar planına göre iş bu İmar Raporu RUBENİS KLİMA SAN. TİC. A.Ş.' ne tarafımızdan 03.07.2018 Tarih ve 1633 Sayıyla düzenlenmiştir.

İsmail AİŞEOĞLU
Harita ve Proje Etüt Şefi

İsmail AL
Proje Yaptırıcı Şube

İbrahim ARSLAN
Ruhsat İzni Sor.

Yunus Emre AKSU
Organize Sanayi Bölge
Müdürü



9.5 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				2. Ruhsat alanın yapının adresi: KAYSERİ				3. Ruhsat alanın adı: MEÜKGAZİ			
4. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				5. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				6. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
7. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				8. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				9. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
10. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				11. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				12. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
13. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				14. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				15. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
16. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				17. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				18. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
19. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				20. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				21. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
22. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				23. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				24. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
25. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				26. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				27. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
28. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				29. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				30. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
31. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				32. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				33. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
34. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				35. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				36. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
37. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				38. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				39. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
40. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				41. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				42. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
43. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				44. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				45. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
46. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				47. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				48. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
49. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				50. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				51. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
52. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				53. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				54. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
55. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				56. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				57. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
58. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				59. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				60. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
61. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				62. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				63. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
64. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				65. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				66. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
67. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				68. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				69. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
70. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				71. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				72. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
73. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				74. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				75. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
76. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				77. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				78. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
79. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				80. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				81. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
82. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				83. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				84. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
85. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				86. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				87. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
88. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				89. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				90. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
91. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				92. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				93. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
94. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				95. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				96. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
97. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				98. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				99. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			
100. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				101. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ				102. Ruhsat alanın adresi: MEÜKGAZİ BELEDİYESİ			

Yapı Denetimi					
Adı Soyadı	BE TC Kimlik no	27.Oda sicil no / Çanakkale belge no	55 Adres	56 İmza	
MEHMET RENAN HAKIPLER	40735645206	9275/16350			
ABDULLAH EKİNCİ	13783217046	20483/21242			
DAVUT ÖZTÜRK	19235361910	52418/21157			
AKİF HAMİDULLAH BAYAZIT	46816366334	54511/24895			
MEHMET BİTKİLİ	58524706812	14162			

Yapı Denetim Kuruluşu			
100 Kuruluşun adı	101 Yetkili kişinin adı soyadı, TC kimlik no	102 Vergi kimlik no	104 Adres
MF YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	YENER ALI 63084152804	6303635564	GÖLÜK MAH. BOYLUCU BOKNO:25/1
103 İşin belge no ve seri		106 İmza	
1084-38		MF YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Sergüdemir Yener Ali A Blok Kat: 3 0312 236 26 10 Fax: 0312 236 26 10 E-posta: info@mfdd.com.tr	

Ruhsat ile ilgili Mülkiyet Bilgileri			
108 Garihin mülkiyeti	107 Mülkiyet tarihi	109 Mülkiyet no	109 Tutar (TL)
1.Yüklenmiş hali	20.09.2013	40642	14800
2.Bina inşaatı hali	18.08.2013	715352	5807,5
3.Çöp ek belediye			
4.Dağa			
5.Dışarı	18.08.2013	718291	5880
6. TOPLAM			7907,5

Toprak Bilgileri	
110 Dolgu miktarı(m3)	111 Kısıt miktarı(m3)
	18835
112 Kullanılmayan kısıt miktarı(m3)	
113 Kullanılmayan kısıtın ödenecek yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müdifferinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhüsüne nitelikli tasimaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bir yıl süreyle, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114 Denetleyen kişinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	115 Kontrol eden kişi adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	116 Çıkarılan belge no, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	117 Onay kodu
ÖKAN FİDAN İNŞ. TEKNİKERİ 09099128213 20.09.2013	MUSTAFA ÖNÜLÜ RUHSAT VE YAPI DEN. ŞEFİ 69087006302 20.09.2013	MURAT BEKİR İMAR VE İNŞAAT MÜD. EK 4667348480 20.09.2013	2733383

Başlama Tarihinde İmarat Malzemesi Kontrol Eden Tekniker Görevleri			
118 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	119 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	120 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	121 İmza başlama tarihi
			...

Yapı Kontrolü				
171 Mülkiyet	172 Kısıt miktarı	173 Parçeli alanın mülkiyet alanı	174 Tektik alanın mülkiyet alanı	175 Tektik alanın mülkiyet alanı
1. Toprak	...	EROL TEKİN		
2. Zemin	...	EROL TEKİN		
3. Tavan	...	EROL TEKİN		
4. Bodrum	...	EROL TEKİN		
5. Bulaşık	...	EROL TEKİN		
6. Kat	...	EROL TEKİN		
7. Çatı	...	EROL TEKİN		
8. Duvar	...	EROL TEKİN		
9. İçerik	...	EROL TEKİN		
10. Kaldırım	...	EROL TEKİN		
11. Mülkiyet	...	EROL TEKİN		
12. Mülkiyet	...	EROL TEKİN		

27. Diğer Hususlar	
TEKİR YAYLA KÜLTÜR BULVARI 136 DİŞ KAPILI BİNA İNŞAATI İÇİ KAPILI İNŞAAT YAPIMININ	
TOPLAM 100000 BİNA İNŞAAT YAPIMININ	

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

	95 Adı soyadı	96 TC kimlik no	97 Oda üyesi no/Denetçi belge no	98 Adresi	99 İmza
Mimar:	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40735645206	9275/16680	BERÇEÖNÜ MAH. ÇANKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	
Statik:	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 39 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik:	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52816/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat:	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511/24395	BERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	
JEOLOJİ:	MEHMET BİYİKLİ	38824708932	14152	KÖŞK MAH. ESER SK. SUDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZI / KAYSERİ	

Yapı Denetim Kuruluşu				
100 Kuruluşun adı MF YAPI DENETİM	101 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no HADIYE HAKKIOĞLU, 26024140492	102 Vergi kimlik no 8200526556	104 Adres GÜLÜK MAH. BOYLUCU SK. NO:28/1	105 İmza MF YAPI DENETİM LTD. ST. Şİ. M. Akmal Paşa Sakarya Bulvarı No: 100 Kat: 5 Etiler - Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 272000 V.D. 62.00.62.65.66
		103 İzin belge no ve sınıfı 1084		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelirin Mahiyeti	107 Makbuz Tarihi	108 Makbuz No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m3)	111 Kazı miktarı(m3)
1. Yol-kanal harcı	20.09.2013	40642	14850		16835
2. Bina inşaatı harcı	18.09.2013	7163582	58867,5		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri	18.09.2013	7162391	5890		
6. Toplam			79607,5		
				112 Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
				113 Kullanılmayan kazının dokümanlığı yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin 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 inşaat 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 MUSTAFA BÜYÜKBAHÇECİ HARİTA TEKNİKLERİ 22085271995	115 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih OKAN ERDOĞAN SİTİSEL DÜZENLİME VE RUHSAT Şİ. Şİ. 38063142914	116 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MURAT SEÇKİN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 45673484900	117 Onay kodu 31956345
---	---	--	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 İnşaat başlama tarihi/...../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.....			
2. Zemin ayıklama	/...../20.....			
3. Temel	/...../20.....			
4. Bodrum	/...../20.....			
5. Subasman	/...../20.....			
6. Kat	/...../20.....			
7. Çatı	/...../20.....			
8. Su yalıtımı	/...../20.....			
9. Isı yalıtımı	/...../20.....			
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/...../20.....			
11. Mekanik tesisat	/...../20.....			
12. Elektrik / İletişim tesisatı	/...../20.....			

127. Diğer Hususlar
TADİLAT YAPILMASINA

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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

9.6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												104471263											
1. Belgeyi veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				9. Belgeyi verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 17 Eylül 2015		11. Belge no: 40													
2. Belge verilen yapının adresi İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ Bucak: Köy: Belediye: MELİKGAZİ BELEDİYESİ Mahalle: HİSARCIK ERÇİYES Mahalle tanıtım kodu: 5 Meydan,bulvar,cadde,sokak,köşe adı: TEKİR YAYLASI KÖME EVLERİ Cadde/Sokak tanıtım kodu: 49 Dış kapı no: 156 Site adı: Mevki adı:				2. Belgeye esas ruhsat ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İnatat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.																			
3.Pafta No: K35D21B4D 4.Ada No: 8386 5.Parsel No: 4 6.Blok No:				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 20.09.2013 14. İlk yapı ruhsatı no: 15/25 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsat tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 20.05.2013 21. İmar durumu tarihi: 19.09.2013 22. İmar durumu no: 13/1833																			
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no				23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 19.09.2013 26. Tapu tescil belgesi no: 11141																			
27.Tapu tescil belgesi veren kurum: MELİKGAZİ TAPU SİC.MÜD.				28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: GÜNÜBÜRLÜK TESİS 30. Parselin alanı(m2): 2739,12																			
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin																	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no MEHMET YAYLA, 36988488372			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466746			46. Adı soyadı, unvanı HAKAN ŞAHAN, MİMAR																	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			37. Oda sicil no 000621198897732			47. T.C. kimlik no 48280153078																	
33. Vergi kimlik no			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SEĞMENLER			48. Oda sicil no 23595																	
34. Adres ILKBAHAR MAH. 606 SK. NO: 12 Çİ YAYLA NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA			40. Sigorta sicil no 110907590381569			41. Sözleşme tarihi 17.09.2013			42. Sözleşme no 25970														
35. İmza Tel: 0312 236 26 10 Fax: 0312 236 26 80 E-posta: info@lal.degerleme.com.tr			44. Sicile esas adres ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ			45. İmza			52. Adres NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ														
36. İmza			43. Yapı müteahhidi yetki belgesi no 000621198897732			49. Sigorta sicil no			50. Sözleşme tarihi 17.09.2013														
37. İmza			51. Sözleşme no 23.12.2010-S-000365			53. İmza																	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler											
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları												57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 943 058 4601 60. Yapının taban alanı(m2): 2405 61. Yapı inşaat alanı(m2): 7849											
1220 - Ofis ve İyleri												62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 2405 65. Toplam taban alanı(m2): 2405 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 7849											
55. Bağımsız bölüm sayısı: 1 56. Yüzölçümü (m2): 7849												67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4 69. Yapının toplam kat sayısı: 70. İlave kat sayısı:											
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15,2 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 22,2 74. İlave kat yüksekliği(m):												75. Yapının amacı: III 76. Yapının grubu: B 77. 1 m2 maliyeti(TL): 585 78. Yapının maliyeti (TL): 4591665 79. Yapının arsa değeri (TL): 54800 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4846465 81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 4591665											
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri											
82. Isıtma Sistemi												88. Tesisatlar											
1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.												1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.											
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi												89. Ortak Kullanım Alanları											
1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.												1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.											
84. Sıcak Su Temin Şekli												90. Yapının Taşıyıcı Sistemi											
1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.												1. Betonarme ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.											
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi												91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi											
1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.												1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.											
86. İçme Suyu												92. Döşeme											
1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınma suyu ☐ 5. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.												1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.											
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapısı dışarı hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.												Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin											
93. Belge tarihi												94. Belge no											
95. Blok no												96. Bağımsız bölüm no											
97. Konutun salon dahil oda sayısı												98. Daire sayısı											
99. Parke olan daire sayısı												100. Bir dairenin yüzölçümü											

101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adresi	105. İmza
Mimar	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40735645206	9275/16680	SERÇEÖNÜ MAH. ÇANKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13763217046	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 30 TALAS / KAYSERİ
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52816/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZİ / KAYSERİ
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511/24395	SERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ
JEOLÖJİ	MEHMET BİYİKLİ	36824708932	14152	KÖŞK MAH. ESER SK. SUDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZİ / KAYSERİ
FENNİ MESULÜN				

106. Kuruluşun adı	107. Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
MF YAPI DENETİM	HADIYE HAKKOMAZ, 26024140492	6200526556	GÜLÜK MAH BOYLUCA SOK. NO: 28/1	
		109. İzin belge no ve sınıfı		
		1084		

112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza
HAKAN ŞAHAN	48280153078	23595	NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	117. Değeri (TL)	118. Makbuz tarihi	119. Makbuz numarası
	710	29.01.2015	789681

120. Diğer Hususlar
BİR ADET RESTORANT

Yapı sahibinin 12.02.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI 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 kullanımasında 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 aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
NURULLAH ARSLAN İNŞ. MÜH. 28202413732	MUHAMMED SALİH DEMİR MAK. MÜH. 24617554824	MUSTAFA KULANÇIOĞLU ÇEVRE KORUMA VE KONT. MÜD. 32203924432	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126. Onay kodu	
OKAN ERDOĞAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE RUHSAT SEFİ 26063142914	MURAT SEÇİLİR İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. VEK. 45673484900	51638629	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Barkod / Karekod:	
Certificate of permission for use of building				137907762	
1. Belgeyi veren kurum: MELİKGAZI BELEDİYESİ		9. Belgeyi veren amaç: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgeyi onay tarihi: 10.09.2019	
2. Belge verilen yapının adresi: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZI		12. Belgeyi esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici		11. Belge no: 470	
Köy: Mahalle: HİSARCIK Mahalle tanıtım kodu: 103		8. Tadilat: ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: TEKİR YAYLASI KÜME EVLERİ		15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isınma tesisatı ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 125 Dış kapı no: 156		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 20.09.2013		14. İlk yapı ruhsatı no: 15/25	
Site adı: Yapı Kimlik No: 478184898		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.05.2013		16. Son yapı ruhsatı no:	
3. Pafta No: K35021B4D		4. Ada No: 8386		5. Parsel No: 4	
6. Blok No:		23. Zemin etüdü onay tarihi:		24. ÇED raporu onay tarihi:	
7. Kurum kullanma izni sun belge verilen bağımsız bölüm:		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: MELİKGAZI TAPU SİC MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi:	
8. Daha önce sunulan belge verilen bağımsız bölüm no:		29. Parselasyon planı onay tarihi:		30. Parselin alanı(m2): 2739,12	
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 07.11.2018		26. Tapu tescil belgesi no:			
29. Parselasyon planı onay tarihi:		30. Parselin alanı(m2): 2739,12			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466746		36. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA SALMAN, MİMAR		46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA SALMAN, MİMAR	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET		37. Oda sicil no: 0006211988997732		47. T.C. kimlik no: 51372395354	
33. Vergi kimlik no: 9430584001		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER		48. Oda sicil no: 59655	
34. Adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZI / KAYSERİ		39. Vergi kimlik no: 9430584001		49. Sigorta sicil no: 50	
35. İmza: [İmza]		40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006211988997732		51. Sözleşme no: 22779	
44. Sicile esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZI / KAYSERİ		45. İmza: [İmza]		52. Adres: ESEN YURT MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZI / KAYSERİ	
				53. İmza: [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1211 - Oteli	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m2): 7849	57. Benzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 2405
60. Yapının taban alanı(m2): 2405	61. Yapı inşaat alanı(m2): 7849	62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 2405	65. Toplam taban alanı(m2): 2405
66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 7849	67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2	69. Yapının toplam kat sayısı: 4	70. İlave kat sayısı: 7	71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 14,4
72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 21,4	73. Yapının toplam yüksekliği(m): 21,4	74. İlave kat yüksekliği(m): 7	75. Yapının sınıfı: IV	76. Yapının grubu: A	77. 1 m2 maliyet(TL): 1016
78. Yapının maliyeti (TL): 7974584	79. Yapının arsa değeri (TL): 54800	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 8029384	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 7974584		

Yapının Teknik Özellikleri			
82. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.	83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.	84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.	85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.
86. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik ☐ 7.	87. Abık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 3.	88. 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.	89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.
90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Çelik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Beton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.	
92. Döşeme: ☐ 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. KASET DÖŞEME			

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Elektrik, Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenleyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katları, 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 Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salonu dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı:							0
				99. Parke olan daire sayısı:							0
				100. Bir dairenin yüzölçümü:							0

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı MEHMET RIDVAN NAKİPLER	102 T.C. kimlik no 40735645206	103 Oda sicil no 9275/16680	104 Adresi SAHABİYE MAH. ÇANKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	105 İmza
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 39 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52816/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511/24395	SAHABİYE MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	

Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı MF YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	107 Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no YENER FİLİZ, 63094152864	108 Vergi kimlik no 6200526556	110 Adres SAKARYA MAH. SEYRANLIK SK. BERKLER SİT B BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZI / KAYSERİ	111 İmza	
		109 İzin belge no ve sınıfı 1084-4B			

Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı HAKAN ŞAHAN	113 T.C. kimlik no 48280153078	114 Oda sicil no 23595	115 Adres ESENİYURT MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZI / KAYSERİ	116 İmza	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Firma / Kuruluş adı	119 EKB uzmanı adı ve soyadı	120 EKB uzmanı sertifikası no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sera gazı emisyon sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)			
123 YB sertifikası no	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
127 Değer(TL) 865	128 Makbuz tarihi 06.09.2019	129 Makbuz numarası 687869	

130. Diğer Hususlar	

Yapı sahibinin 06.09.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KISMI 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 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 aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
131 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MURTAZA ER MİMAR 10100675022	132 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih REPARSLAN HACIHALILOĞLU MİMAR 553966009414	133 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MEHMET FATİH BAYAZIT MAK. MÜH. 48931366314	
134 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HALİL İBRAHİM ÇOLAKOĞLU PROJE KONTROL VE RUHSAT ŞEFİ 28706060234	135 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür GÖKHAN KOMURCU İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. V. 10631666582	136 Onay kodu 5216759	

YAPININ	SAHİBİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	GÜNÜBİRLİK TESİS TADİLAT PROJESİ (DAĞ EVİ)					
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş.					
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZI	ERCIYES	2739.12 m²	K35021B4D	8386	4
ODALARARASI ORTAK	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
ESASLARA GÖRE	3-B	3-B	840.00 TL	2BK+ZK+1NK+Ç.K.	8053.59 m²		B.A.K.

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1 VERGİ DAİRESİ</td> <td>ERCIYES</td> </tr> <tr> <td>2 SİCİL NO</td> <td>6080449633</td> </tr> <tr> <td>3 SOYADI (UNVANI)</td> <td>SAHAN</td> </tr> <tr> <td>4 ADI</td> <td>HAKAN</td> </tr> <tr> <td>5 ODA SİCİL NO</td> <td>23594</td> </tr> </table> M	1 VERGİ DAİRESİ	ERCIYES	2 SİCİL NO	6080449633	3 SOYADI (UNVANI)	SAHAN	4 ADI	HAKAN	5 ODA SİCİL NO	23594	MİMARLAR ODASI Proje tasdik harcı 18.10.2019 500398 makbuzla 39.25.00 TL'dir.
1 VERGİ DAİRESİ	ERCIYES										
2 SİCİL NO	6080449633										
3 SOYADI (UNVANI)	SAHAN										
4 ADI	HAKAN										
5 ODA SİCİL NO	23594										

SİĞINAK ONAYI SİĞINAGI UYGUNDUR Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu Tarih= Başkan Üye Üye	İTFAİYE ONAYI 24.10.2019 İTFAİYE ONAY
---	--

YAPI DENETİM ONAYI Bu proje Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonunolu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa,yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Şişli, Nispetiye, Nispetiye 1. Blok Kat: 10 Tel: 0212 52 65 55	BELEDİYE ONAYI a)-Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rögarlıdır olacaktır. b)-İsi yalıtım projeline uyulacaktır. c)-Döğkenlerde vitrin mescuriyet vardır. d)-Bu planda yazılı mahal isimlerine aynen ve işleme ruhsatı vermek,ilgili kuruluşlarda uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e)-Kaba İnşaat safhasında demir ve inşaat yalıtım vizesi olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilmaz. Mimar HAKAN SAHAN tarafından kendi mesuliyeti altında imar kanunu ve yönetmeliklerde hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek apıkaayon 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. Proje onaylayan
---	--

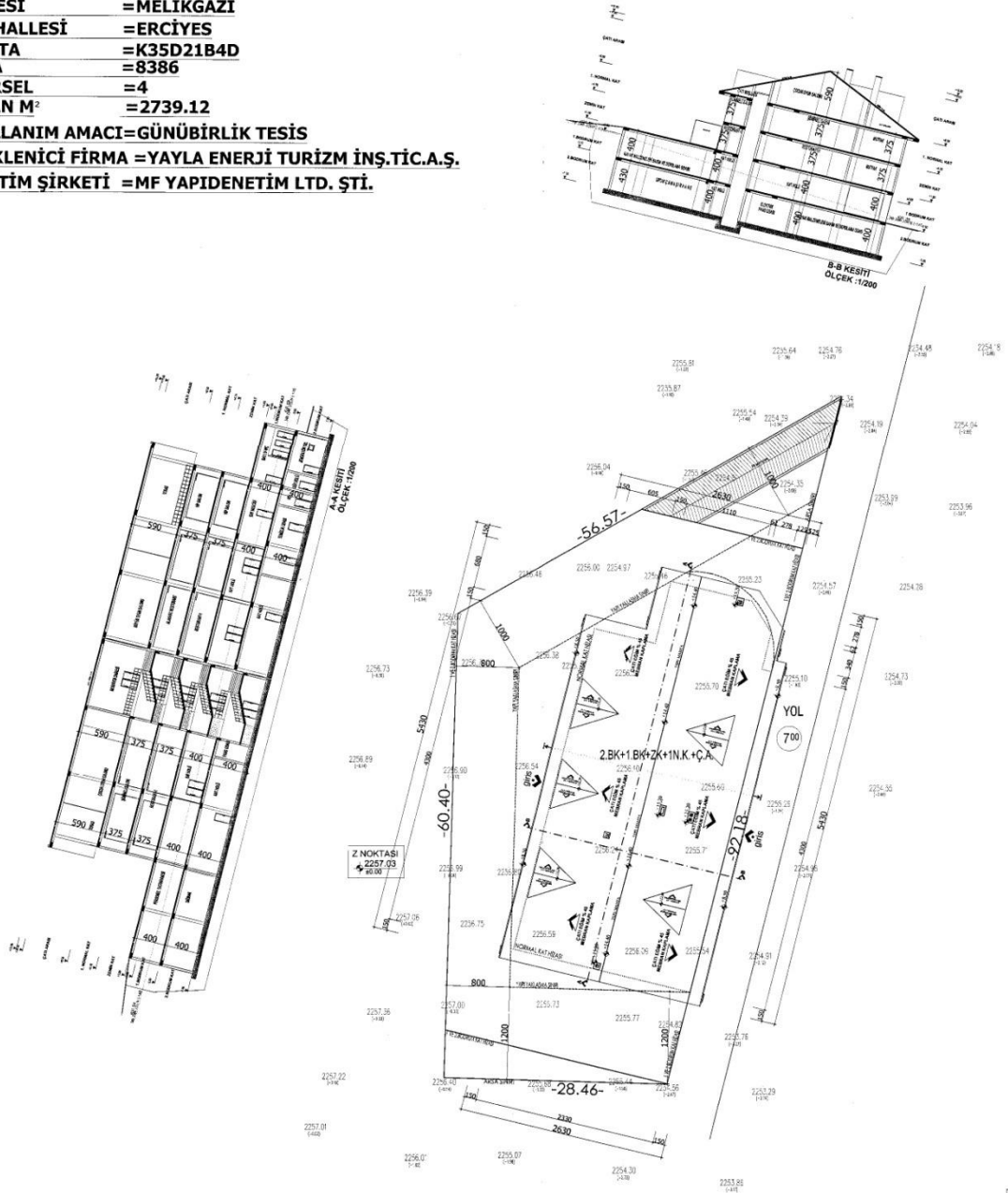
M

Kayseri Merkezli Belediye) Plan Proje Müdürlüğü
 16 Nisan 2018 Tarih 18/495 Sayılı İmar
 Kanunu Şartnamenine İmaratın İmaratıdır.

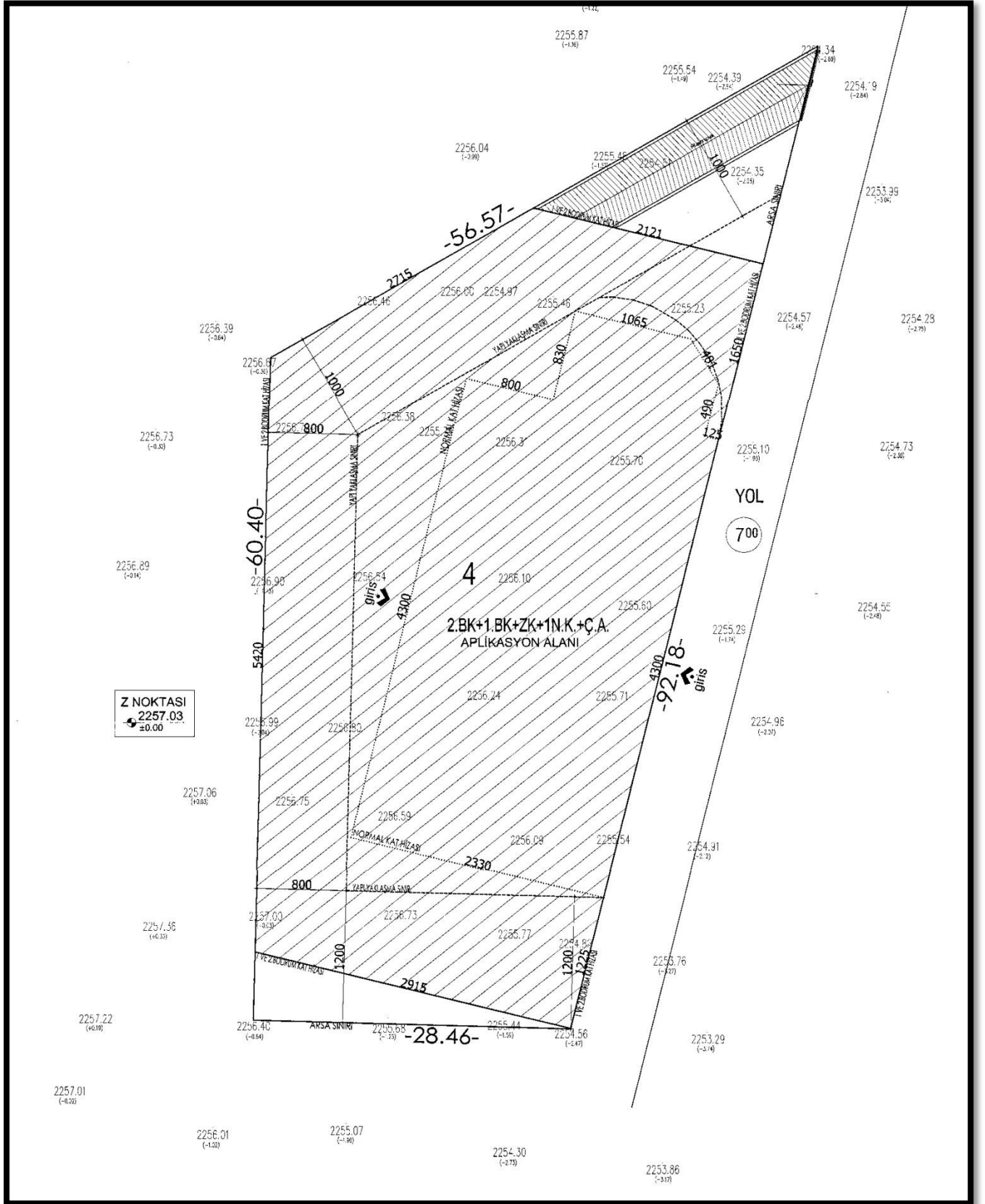
YASAL UYARI :
 BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜCELİ İ.İ. MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

VAZİYET PLANI

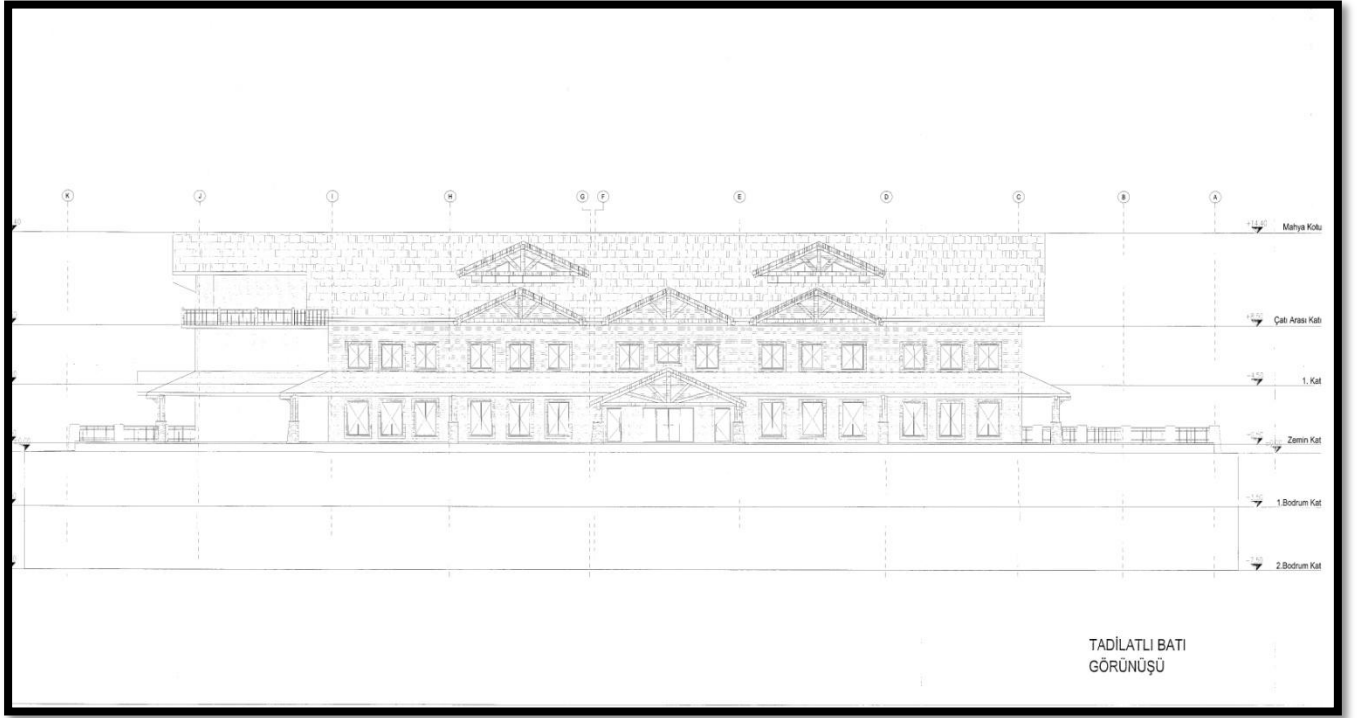
YAPININ SAHİBİ =YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş.
İLİ =KAYSERİ
İLÇESİ =MELİKGAZİ
MAHALLESİ =ERCİYES
PAFTA =K35D21B4D
ADA =8386
PARSEL =4
ALAN M² =2739.12
KULLANIM AMACI=GÜNÜBİRLİK TESİS
YÜKLENİCİ FİRMA =YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.
YAPI DENETİM ŞİRKETİ =MF YAPIDENETİM LTD. ŞTİ.



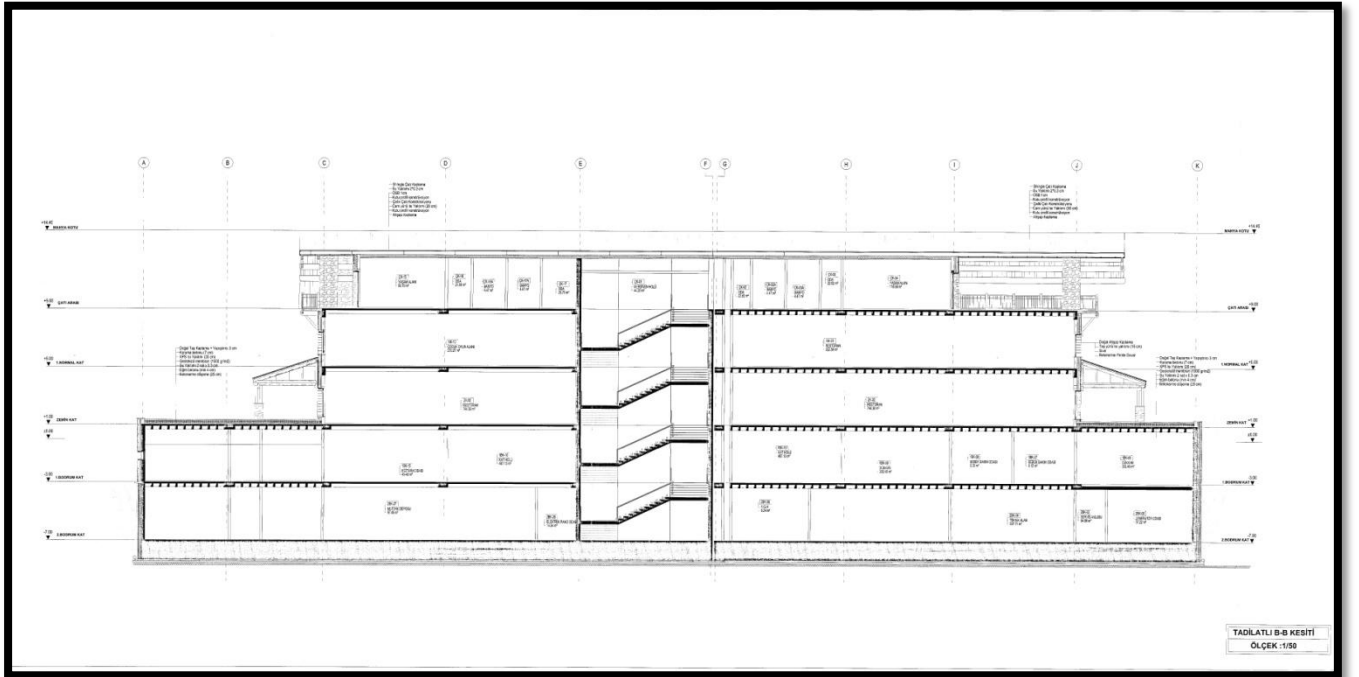
APLİKASYON PLANI



AA KESİTİ



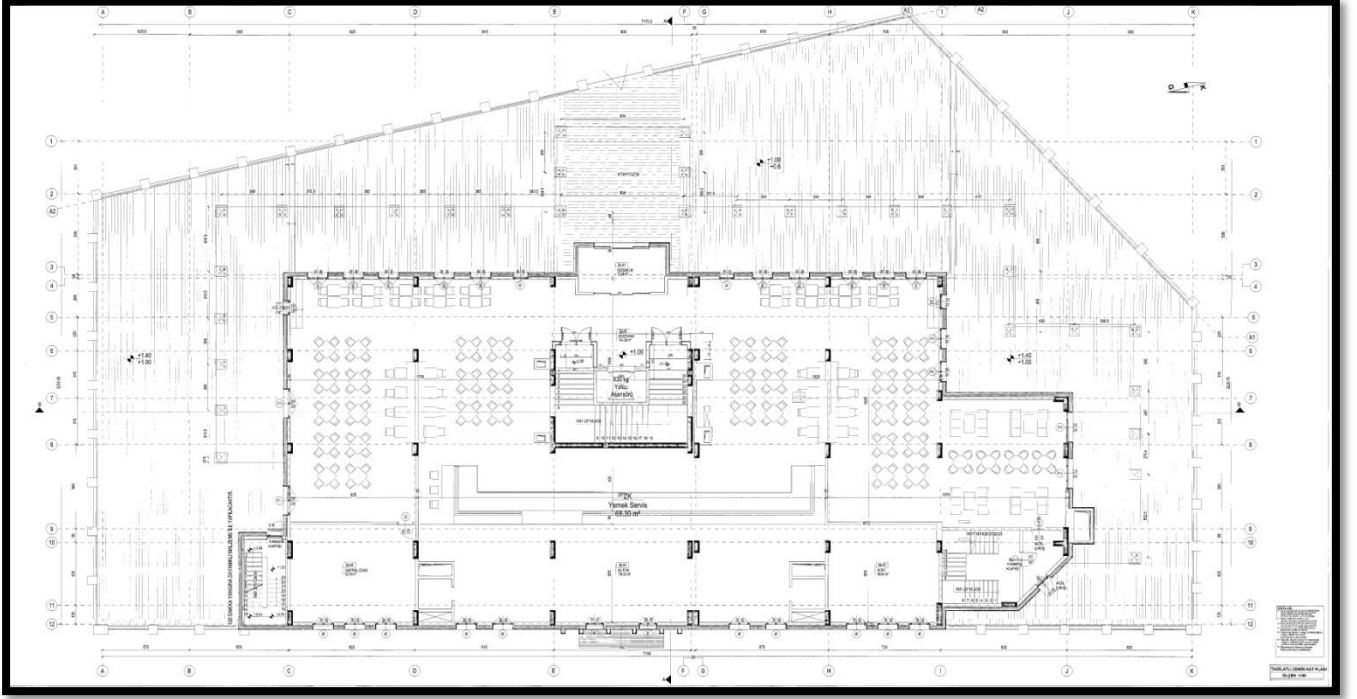
BB KESİTİ



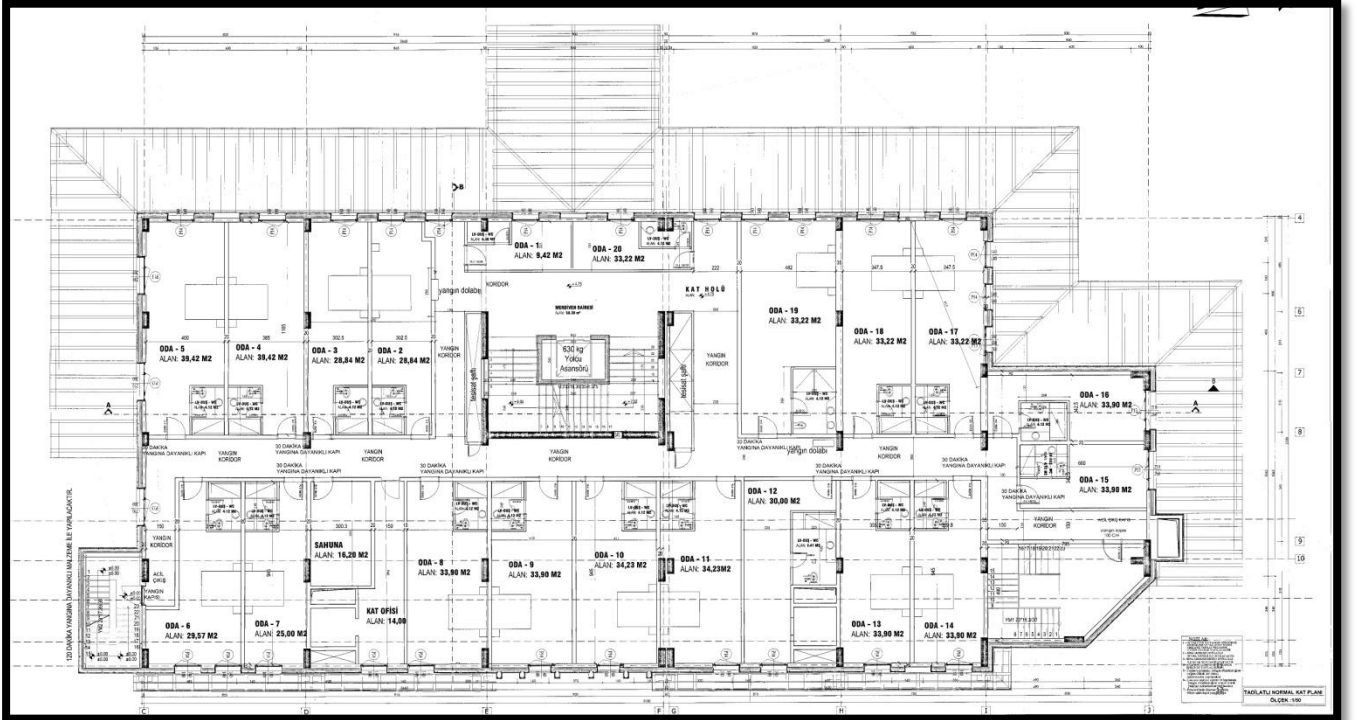
[illegible]

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

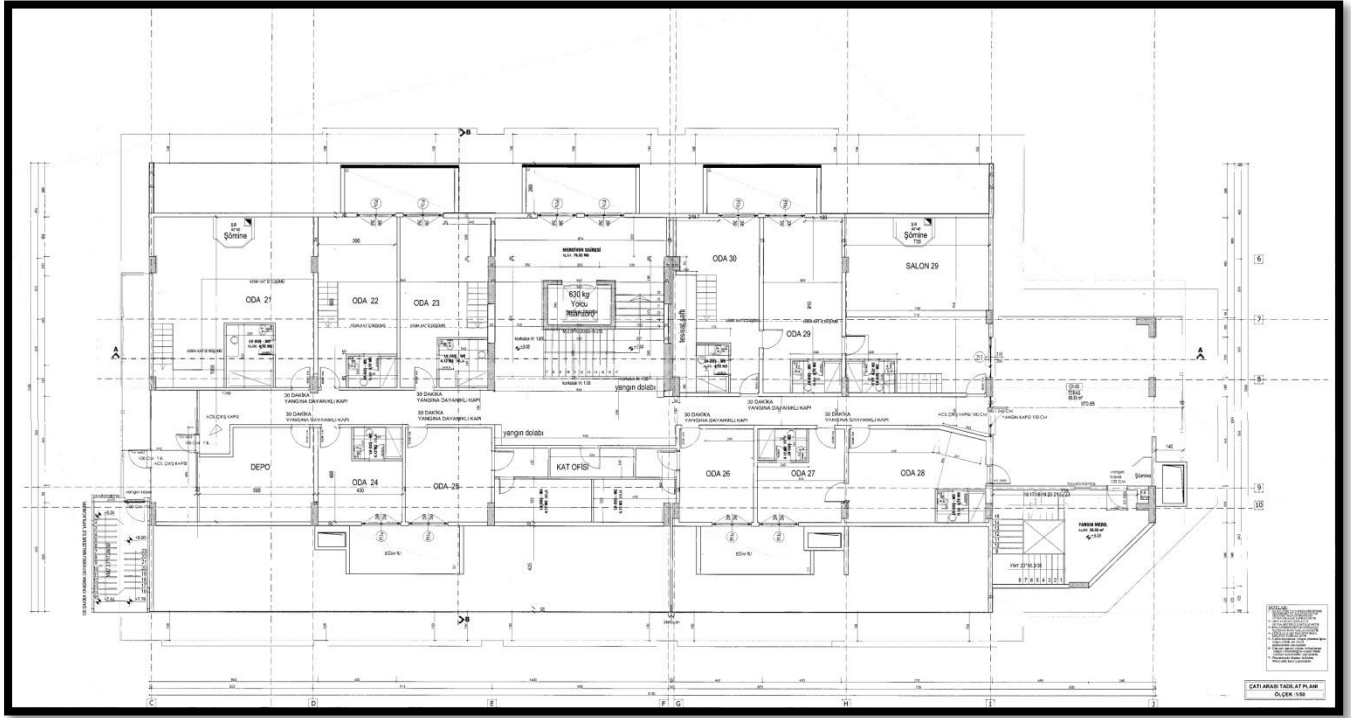
ZEMİN KAT



1. KAT



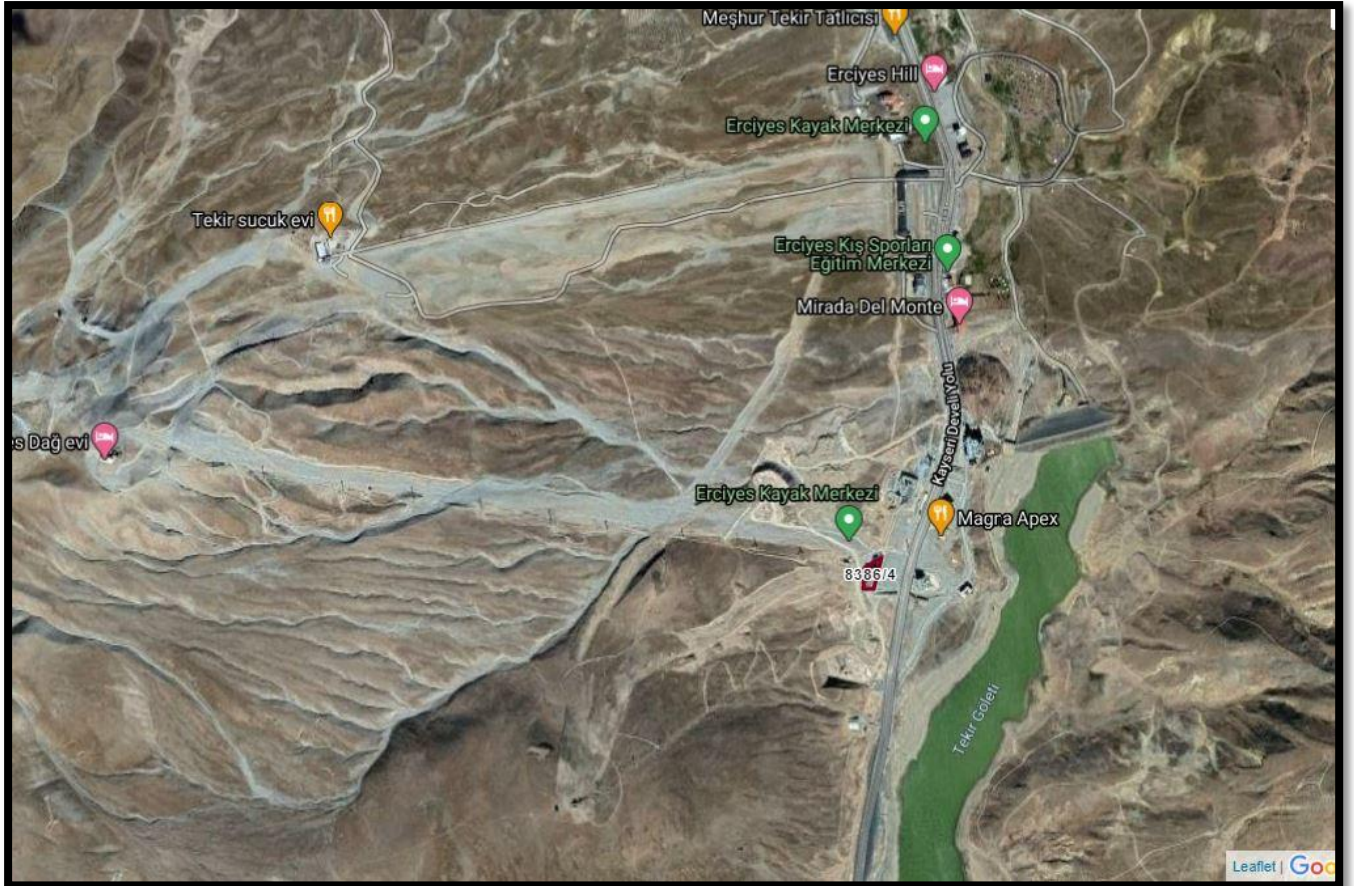
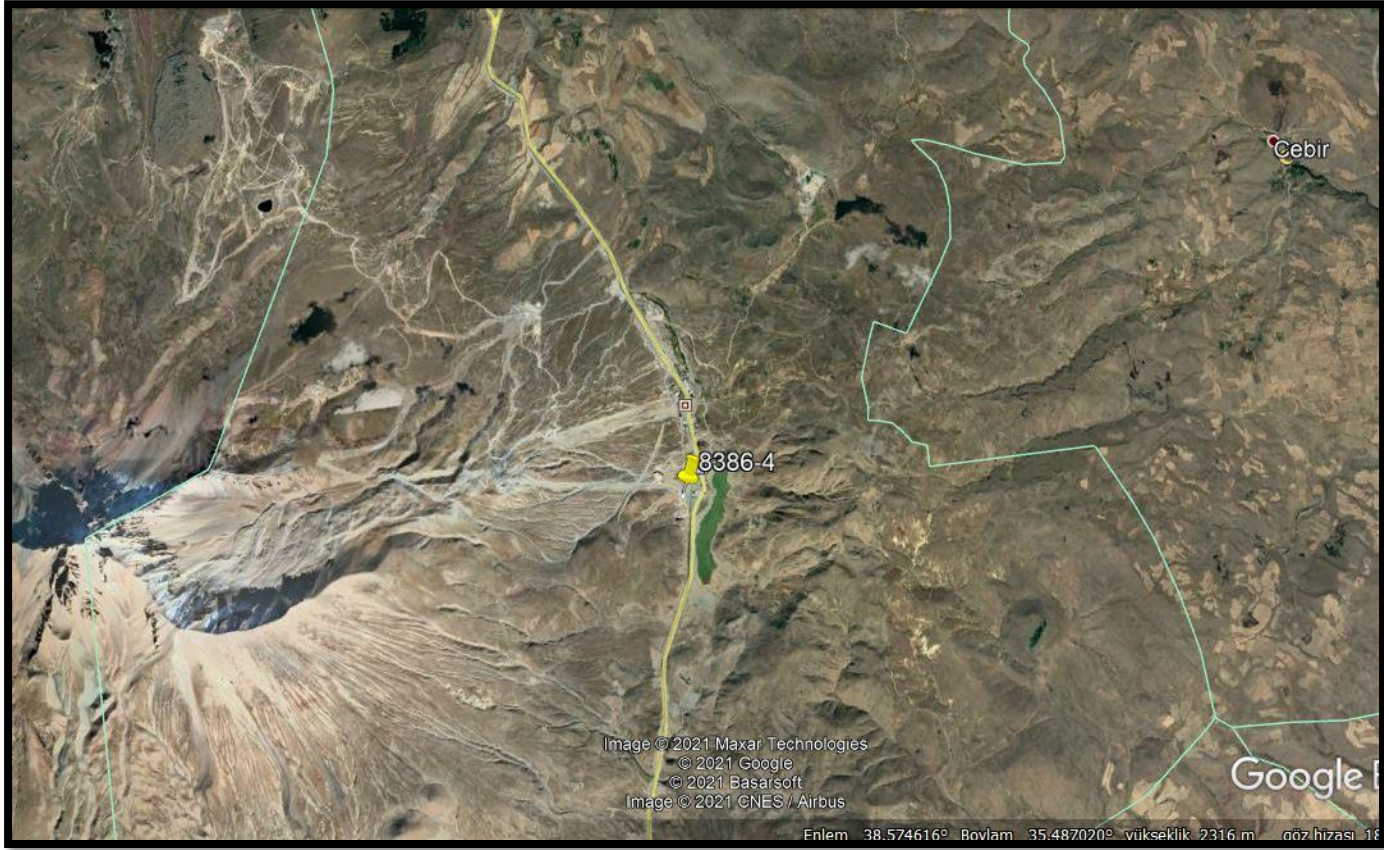
ÇATI KATI





9.8 Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim





9.9 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400222
Tarih : 31.01.2005	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ebru ÖZ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

9.11 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

9.12 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