

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 062

Rapor Tarihi: 01.03.2023

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	01.03.2023
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-YAYLA 062
İL / İLÇE / MAHALLE	KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	8266 Ada 2 Parsel
ADRES	Hisarcık Mahallesi, Tekir Yaylası KümeevlerNo: 122 (8266 ada 2 parsel), Magna Pivot Otel Melikgazi/KAYSERİ
CİNSİ (TAPU KAYDI)	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI
KULLANIMI	OTEL
ARSA ALANI	3551,70 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih Z-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8266 ada 2 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Turizm Tesis Alanında” kalmakta olup E:0,65, Hmax: 8.50 (2 kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. 27.02.2023 tarihinde İmar müdürlüğünde imar durumunda değişiklik olmadığı teyit edilmiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	46.880.000,00.-TL(KDV HARİÇ) 55.318.400,00.-TL (KDV DAHİL)

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

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

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	13
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	Kayseri İli	17
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	21
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 ..	22
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	22
6.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.2	Gelir Yaklaşımı	22
6.3	Maliyet Yaklaşımı	23
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	23
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	24
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	25
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.6.4	Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	25
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 Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	26

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	26
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	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	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	27
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	28
8.5	Uygunluk Beyanı.....	29
8.6	İzin Beyanı.....	30
9	RAPOR EKLERİ.....	31
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	31
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	33
9.3	İmar Durumu	36
9.4	Yapı Ruhsatları	38
9.5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	40
9.6	Mimari Proje.....	42
9.7	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	50
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	52
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	53
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	54
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	54

1 RAPORBİLGİLERİ

Rapor Tarihi	01.03.2023			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	27.02.2023 – 28.02.2023			
Rapor Numarası	2023 SPM-YAYLA 062			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	24.02.2023			
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
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 025	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	18.600.000,00.-TL
02	31.12.2021	2021 SPM-YAYLA 150	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	30.330.000,00.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Kazım Özalp Mah., 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.

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8266 Ada 2 Parselde yer alan “Beş Katlı Betonarme Otel ve Arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın 30.12.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2022 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Mart 2023 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8266 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 3.551,70 m² yüzölçümlü, “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazların 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.

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

Değerleme çalışması, değerleme 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 değerleme 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:122 adresinde konumlandıkları.

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Melikgazi İlçesi'nin turizm ve kayak merkezi bölgesi olan tekir yaylasında yer almaktadır. Konu Taşınmazın çevresinde ağırlıklı olarak kış sezonu turizm amaçlı ticari yapılanma mevcut olup; otellerin ve kayak merkezlerinin yer aldığı bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Magna Apex Hotel, Mirada Del Lago Hotel, Grand Eras Erciyes Hotel ve Ace Otel gibi konaklama tesisleri mevcuttur.

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



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

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

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

01.03.2023 tarih, 09:09s aatinde 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

İpotek: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden, 90000000.00TL tutarında ipotek şerhi 03.02.2022 – 6894

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle

küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın’ kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşîkârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak

yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir . Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.

3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.

5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.

6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.

10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

2022 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir. Türkiye’de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir. İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021’in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40’ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022’nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022’nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılmalı bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur. Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5’e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3’ten %151,5’e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14’ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100’er baz puan indirerek %12’ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2022 Yılı 1. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişme) (1)	Mart	10,0	6,8	7,4	6,0	7,0	-5,2	-0,8	20,9	10,7
	Ocak-Mart	10,5	2,8	9,0	3,9	9,9	-6,1	6,0	11,6	11,1
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Mart	74,5	74,0	76,2	76,7	77,8	74,3	75,3	74,7	77,3
	Ocak-Mart	74,6	74,2	76,5	76,8	77,9	74,2	75,6	75,0	77,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Mart	37.812	61.676	63.975	55.616	59.798	38.628	39.887	76.357	50.173
	Ocak-Mart	89.347	126.991	127.921	115.963	122.310	68.812	99.630	156.464	116.834
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Mart	0,74	1,05	0,40	1,04	1,54	1,58	0,87	4,13	9,19
	Ocak-Mart	5,52	2,60	0,75	6,38	5,29	2,14	3,22	8,21	29,31
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Mart	1,03	0,98	0,63	1,35	1,79	1,59	0,91	4,33	8,92
	Ocak-Mart	6,29	2,64	1,33	6,70	4,98	2,68	3,45	8,85	26,71
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Mart	1,13	1,19	-0,04	1,02	0,99	1,03	0,57	1,08	5,46
	Ocak-Mart	3,57	3,03	1,75	4,34	2,77	2,27	2,29	3,71	22,81
Dolar Kuru (TL / \$)	Mart	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	6,3144	7,6282	14,5656
Euro Kuru (TL / EUR)	Mart	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	6,9887	9,0913	16,0540
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mart	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	16.336	13.353	18.956	22.689
	Ocak-Mart	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	44.534	42.663	49.913	60.164
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mart	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	18.250	18.822	23.622	30.876
	Ocak-Mart	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	50.472	55.681	60.987	86.604
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	425.383	482.780	554.140	630.490	757.996	875.280	1.028.446	1.407.399	602.524
Genel Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL)	Ocak-Mart	352.514	407.818	459.002	536.617	621.536	673.860	833.251	1.164.809	455.157
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	448.752	506.305	584.071	678.269	830.809	1.000.027	1.203.737	1.599.642	571.715
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-23.370	-23.525	-29.932	-47.779	-72.813	-124.747	-175.292	-192.244	30.809
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-20.985	-19.476	-37.047	-54.839	-88.465	-125.610	-171.503	-129.996	-17.163
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Ocak-Mart	77.723	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	177.894	185.027	253.627
M2 (Milyon TL.)	Ocak-Mart	938.075	1.071.698	1.231.397	1.441.643	1.678.921	2.068.386	2.666.783	3.457.504	5.744.619
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Ocak-Mart	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.752.237	2.059.520	2.310.428	2.643.018	3.452.363	5.028.916
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Ocak-Mart	126.528	123.422	95.016	105.678	110.046	95.406	90.638	90.638	108.036
Borsa İstanbul	Ocak-Mart	697	808	833	889	1.149	938	896	1.392	2.233

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

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya’da ve ülkemizde etkisini gösteren ekonomik dalgalanmalar gayrimenkul piyasasında etki göstermiş olup durağan seyrinde gayrimenkul piyasasının durağan seyrinde devam ettirmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

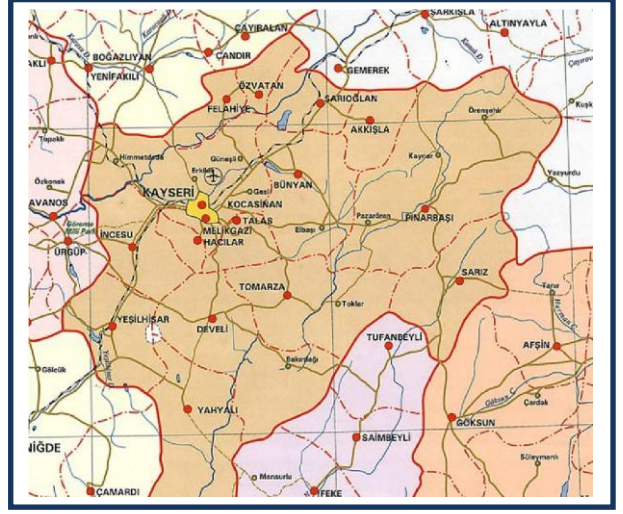
4.2.1 Kayseri İli



Kayseri ili, kuzey ve kuzeybatısında Yozgat, kuzey ve kuzeydoğusunda Sivas, doğusunda Kahramanmaraş, güneyinde Adana, güneybatısında Niğde, batısında Nevşehir bulunan, 17.170 km²'lik bir alana sahip olan il, 37° 45' ve 38° 18' Kuzey enlemleri ile 34° 56' ve 36° 58' Doğu boylamları

arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 1.050 metredir. İlçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Talas, Develi, Yahyalı, Bünyan, İncesu, Pınarbaşı, Tomarza, Yeşilhisar, Sarioğlan, Hacılar, Sarız, Akkışla, Felahiye ve Özvatan olmak üzere toplam 16 tanedir.

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



Kayseri iline bağlı 16 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 16 İlçe Belediyesi ve 758 Mahalle bulunmaktadır. Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nde bir ildir. Dünya'nın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Kayseri, Malazgirt Savaşı'ndan sonra Anadolu'da kurulan Anadolu Selçuklu beyliklerinden en güçlüsü olan, Danişment Gazi'nin kurduğu Danişmentliler Beyliği'nin en önemli kentlerinden biri olmuştur. Kayseri kentinin adı Latince Caesarea, Yunanca καίσαρεια (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 katetmiştir ve Türkiye'nin önde gelen sanayi şehirlerinden birisidir. Pek çok ünlü marka Kayseri'den gelir. Kayseri; sucuk, pastırma ve mantısıyla meşhurdur.

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

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

Kayseri'de küçük ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup, küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye

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

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 tatlısı balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

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

Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. 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, 2023 itibariyle 1.441.523 olmuştur. 2023 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 8. Büyük İl'idir.

Nüfus yoğunluğu 85 kişi/km²'dir.

	İl/İlçe merkezi		
	Toplam	Erkek	Kadın
Kayseri	1.441.523	721.809	719.714

İL NÜFUSUNUN İLÇELER İTİBARIYLA DAĞILIMI

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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8266 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 3.551,70 m² yüzölçümlü, “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz Hisarcık Erciyes Mahallesi, Küme Evler, Tekir Yaylası, No: 122, Magna Pivot Otel posta adreslidir.

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

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

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

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

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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 boyunca yaygın olmaması

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 100 mt mesafede 8382 ada 4 parselde bulunan imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, 2730 m ² alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 8.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $8.500.000 \text{ TL} / 2730 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı } (3.113\text{TL/m}^2)$ Turgem Vizyon –Tel: 0 (507) 808 98 75
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bulunan imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, 2411 m ² alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 5.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $5.600.000 \text{ TL} / 2411 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı } (2.323\text{TL/m}^2)$ Remax Via Gayrimenkul –Tel: 0 (505) 154 32 01
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, 2375 m ² alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $5.500.000 \text{ TL} / 2375 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı } (2.316\text{TL/m}^2)$ Remax Via Gayrimenkul –Tel: 0 (505) 154 32 01

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emnal 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 değerleme çalışması yapılmıştır. Bölgede benzer özelliklerde hali hazırda satılık arsa emsali sayısı az olup, mevcut emsaller ve beyanlara göre arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yol Cephesi	Ulaşım İmkanı	Emsal Düzetlmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	8,500,000.00 TL	3,106.73 TL	Var	2,485.38 TL	Düşük	2,736.00 m²	Yok	Kolay	1,739.77 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			20%		-10%				
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	5,600,000.00 TL	2,322.69 TL	Var	1,974.28 TL	Düşük	2,411.00 m²	Var	Kolay	1,382.00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		-10%				
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5,500,000.00 TL	2,315.79 TL	Var	1,968.42 TL	Düşük	2,375.00 m²	Yok	Kısıtlı	1,377.89 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			15%		-10%				
ORTALAMA ARSA DEĞERİ									1,499.89 TL
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									1,500.00 TL

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup, konu taşınmaz için ortalama m² birim değer 1.500,00.-TL hesaplanarak değerleme hesapları yapılmıştır.

6.6.4 Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

Maliyet oluşumları değerleme yönteminde arsa maliyeti belirlenirken taşınmazın bulunduğu bölgeden temin edilen emsal arsa verileri ve bölge gayrimenkul temsilcilerinden edinilen beyanlar dikkate alınmıştır. Yapıların değerlemesinde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.02.2023 tarih ve 32101 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yararlanılmıştır. Yapıların aşınma payı belirlenirken ayrıca uzman görüş ve kanaatleri de esas alınmıştır.

Buna göre konu taşınmazların konumu, kullanım durumu, arsa alanı ve yapı özellikleri birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aşağıdaki değerleme tablosu hazırlanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI						
Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Maliyet	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
ARSA	3,551.70	1500.00 TL	-	-	5,327,550.00 TL	5,330,000.00 TL
BİNA	3,812.00	8825.00 TL	5.00%	8383.75 TL	31,958,855.00 TL	31,960,000.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, Peyzaj vb)						4,795,000.00 TL
Tefrişatlar (38 Adet Oda)						4,795,000.00 TL
Toplam Değer						46,880,000.00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

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

01.03.2023 tarih, 09:09 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

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

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

İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 2.derece 90000000 TL 03.02.2022 tarih ve 6894 yevmiye nolu ipotek, kaydı bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8266 Ada 2 Numaralı Parselde “BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere

günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **46.880.000,00.-TL** (KırkAltıMilyonSekizYüzSeksenBin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

8266 ADA 2 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	46.880.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	55.318.400,00.-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)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 55 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

28.02.2023 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.8500	18.9256
Euro	19.8921	19.9718

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 062

Rapor Tarihi: 01.03.2023

Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAATÇI. 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)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-09:09

webtapu
tapunun kolayolu

Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ (Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061523164393	20230228-1537-F01077	16439

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal 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 / 4

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

3 / 4

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eXNcPCI1kiD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







9.3 İmar Durumu



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

26.02.2021

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

İlgi : 25.02.2021 tarih ve 4496 sayılı yazınız

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

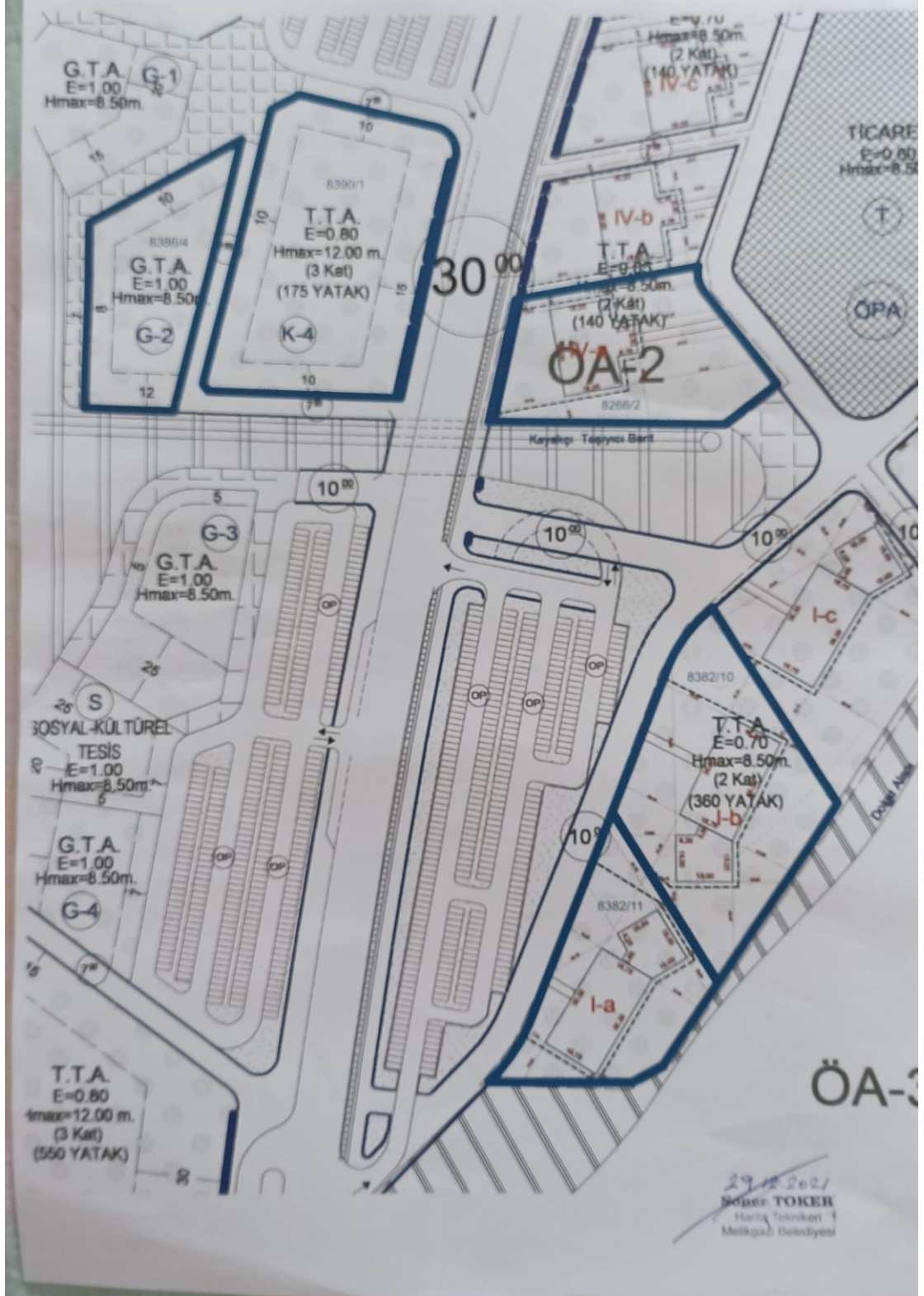

Mehmet KARAKÖSE
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Plan Fotokopisi

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

Bilgi için: Hatice ÖZDEMİR
Evrak Tevzi Memuru
Telefon No:

1



Yapı Denetimi					
55 Adı, soyadı	56 TC kimlik no	57 Cda sicil no / Denetim belge no	58 Adresi	59 İmza	
Mimar:	MEHMET RUDVAN NAKİPLER	40735645209	927519630		
Statik:	ARUÇ GAFUR EKİNCİ	12783217046	3048221242		
Elektir:	DAVUT ÖZTÜRK	19235301640	5281624157		
Mekanik tesisat:	AKIF HAYDULLAH BAYAZIT	46816366834	5431124395		
Jeoloj:	MEHMET BİRLİLİ	36824708832	14152		
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
103 Kuruluş adı MF YAPI DENETİM		101 Yönetim adı, soyadı, TC kimlik no HABİBE HACIOĞLU 23024110492	102 Yönetim kimlik no 520062558	104 Adres	105 İmza
			103 İzin belge no ve tarihi 1084		
MF YAPI DENETİM LTD. STK Sarıtepe, Mh. Ahmet Akın, Kat: 5, Blok: 5, D: 5 A Blok No: 20602, Kocasinan, Ankara Tel: 0312 236 26 10 - 0312 236 26 10 Gözetim No: 427 62 00 02 83 50					
Ruhsat ile ilgili Muntelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelir maddesi	107 Mükellef tarihi	108 Mükellef no	109 Tutar (TL)	110 Dolgu miktarı(m3)	111 Kazi miktarı(m3)
1 Yıkım harcı	30.04.2014	16789	1247		
2 Bina ruhsat harcı	28.04.2014	644364	28590		
3 Çökertme bedeli					
4 Dura					
5 Çöp harcı					
6 TGP AM			29837		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler 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.					
115 Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih EMELULHAQ DAĞÖR İNŞ. TEKNİKERİ 26390724300		116 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA LİNGU RUHSAT VE YAPI DENETİM ŞEFİ 2601008532		117 Onay eden 3332001	
118 Onay edenin 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	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
				121 İnşaat başlama tarihi	
Vize Kontrolü					
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fennî mesulünün adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Tutar	12.12.20...	EROL TEKİN			
2. Zemin açıklığı	12.12.20...	EROL TEKİN			
3. Tutar	12.12.20...	EROL TEKİN			
4. Bina	12.12.20...	EROL TEKİN			
5. Sınır	12.12.20...	EROL TEKİN			
6. K	12.12.20...	EROL TEKİN			
7. Çatı	12.12.20...	EROL TEKİN			
8. Su yalıtım	12.12.20...				
9. Isı yalıtım	12.12.20...				
10. Kuvvetlendirme	12.12.20...				
11. Mekanik tesisat	12.12.20...				
12. Elektrik tesisatı	12.12.20...				
127. Diğer Hususlar					
TOKR YAKAŞ KİME ELEMLERİ 22 DİŞ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM 1 DİŞ KAPILARI) EKİ PLANI GÖRE İNŞAAT YAPILMASINA İHTİŞAS KONTROLÜ					

9.5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										102991411	
1. Belgeli veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				9. Belgelin veriliş amacı: ☒ Kısmi Kullanma izni ☐ Yapı Kullanma izni				10. Belgelin onay tarihi: 17.04.2023		11. Belge no: 39	
2. Belge veren yapının adresi: 1. KAYSERİ İpe MELİKGAZİ				2. Belgeliye esas ruhsat: ☒ Yeni yapı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Ek bina ☐ Kiri talebi ☐ İlave ☐ Gecici							
Bucak: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				3. Tesisat: ☐ Tesisat ☐ Doğru ☐ Restorasyon ☐ Gıcıldırma ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesih ☐ Mekanın tesad							
Mahalle: HİSARCIK ERÇİYES Mahalle tahsis kodu: 5				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 02.04.2014				14. İlk yapı ruhsatı no: 453		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.05.2013	
Meydan, bahçe, sokak, köprü, köşe adı: TEKİR YAYLAŞI KÖŞE EVLERİ				16. Yeniden ruhsat tarihi: 17.04.2023				17. Yeniden ruhsat no: 453		18. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.05.2013	
Caddes/Sokak tanımlama kodu: 40				19. Tesisat ruhsat tarihi: 20.05.2013				20. Tesisat ruhsatı no: 453		21. İmar planı onay tarihi: 21.05.2014	
Site adı: Maviye adı:				22. Zemin etüdü onay tarihi: 15.04.2014				23. Zemin etüdü onay no: 453		24. Tapu ruhsatı onay tarihi: 18.04.2013	
3. Parçesi no: 4. Ada No: 5. Parçesi No: 6. Blok No:				25. Tapu ruhsatı onay tarihi: 18.04.2013				26. Tapu ruhsatı onay no: 453		27. Tapu ruhsatı onay tarihi: 18.04.2013	
K350216AD				K350216AD				K350216AD		K350216AD	
7. Kısımların adları ve belgelendirme durumu:				8. Daire adları ve belgelendirme durumu:				9. Kısımların adları ve belgelendirme durumu:		10. Daire adları ve belgelendirme durumu:	
Yapı Sahibinin:				Yapı Mühendisinin:				Santiye Şefinin:			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA 3608486372				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ, 37035486746				46. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHİN MİMAR			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 030821198997732				37. Oda sicil no: 030821198997732				47. T.C. kimlik no: 45280153078			
33. Vergi kimlik no: 9060606060				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 030821198997732				48. Oda sicil no: 23595			
34. Adres: K.ŞAHAR MAH. 506 SK. NO: 12 K. KAP. NO: 1 ÇANKAYA/ ANKARA				40. Sigorta sicil no: 11090755031509				41. Sigorta tarihi: 17.03.2013			
35. İmza: [İmza]				42. Sözleşme no: 23595				43. Yapı ruhsatı onay tarihi: 000021198997732			
44. Sicil esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 K. KAP. NO: 28 MELİKGAZİ/ KAYSERİ				45. İmza: [İmza]				49. Sigorta sicil no: 29.04.2014			
50. Adres: NURHAN MAH. EMİK SK. OSMANLI APT. BLOK NO: 30 K. KAP. NO: 3 MELİKGAZİ/ KAYSERİ				51. İmza: [İmza]				52. Sözleşme no: 29.04.2014			
53. İmza: [İmza]				54. Sözleşme no: 29.04.2014				55. Sözleşme no: 29.04.2014			
Belge Düzenlenen Kısımların İlgili Özellikleri:				Yapı ile İlgili Özellikler:							
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümler:				55. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				56. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
57. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				58. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				59. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
60. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				61. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				62. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
63. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				64. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				65. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
66. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				67. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				68. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
69. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				70. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				71. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
72. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				73. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				74. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
75. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				76. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				77. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
78. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				79. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				80. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
81. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				82. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				83. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
84. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				85. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				86. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
87. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				88. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				89. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
90. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				91. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				92. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
93. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				94. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				95. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
96. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				97. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				98. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
99. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				100. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				101. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
102. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				103. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				104. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
105. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				106. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				107. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
108. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				109. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				110. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
111. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				112. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				113. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
114. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				115. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				116. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
117. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				118. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				119. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
120. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				121. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				122. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
123. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				124. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				125. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
126. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				127. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				128. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
129. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				130. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				131. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
132. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				133. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				134. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
135. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				136. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				137. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
138. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				139. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				140. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
141. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				142. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				143. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
144. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				145. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				146. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
147. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				148. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				149. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
150. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				151. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				152. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
153. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				154. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				155. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
156. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				157. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				158. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
159. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				160. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				161. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
162. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				163. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				164. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
165. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				166. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				167. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
168. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				169. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				170. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
171. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				172. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				173. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
174. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				175. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				176. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
177. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				178. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				179. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
180. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				181. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				182. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
183. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				184. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				185. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
186. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				187. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				188. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
189. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				190. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				191. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
192. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				193. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				194. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
195. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				196. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				197. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
198. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				199. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				200. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
201. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				202. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				203. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
204. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				205. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				206. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
207. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				208. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				209. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
210. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				211. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				212. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
213. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				214. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				215. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
216. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				217. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				218. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
219. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				220. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				221. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
222. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				223. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				224. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
225. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				226. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				227. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
228. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				229. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				230. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
231. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				232. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				233. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
234. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				235. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				236. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
237. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				238. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				239. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
240. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				241. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				242. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
243. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				244. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				245. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
246. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				247. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				248. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
249. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				250. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				251. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
252. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				253. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				254. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
255. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				256. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				257. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
258. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				259. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				260. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
261. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				262. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				263. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
264. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				265. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				266. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
267. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				268. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				269. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
270. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				271. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				272. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
273. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				274. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				275. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
276. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				277. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				278. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
279. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				280. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				281. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
282. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				283. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				284. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
285. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				286. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				287. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
288. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				289. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				290. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
291. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				292. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				293. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
294. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				295. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				296. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
297. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				298. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				299. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
300. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				301. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				302. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
303. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				304. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				305. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
306. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				307. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				308. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
309. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				310. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				311. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
312. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				313. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				314. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
315. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				316. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				317. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
318. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				319. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				320. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
321. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				322. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				323. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
324. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				325. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				326. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
327. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				328. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				329. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
330. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				331. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				332. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
333. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				334. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912				335. Bölümün toplam alanı (m ²): 3912			
336. Bölümün toplam alanı (m ²											

9.6 Mimari Proje

YAPININ	SAHİBİ	YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	KAYAK OTELİ					
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI						
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZI	ERCIYES	3551.69 m²	K35D21B4D	8266	2
ODALARARASI ORTAK	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m² Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
ESASLARA GÖRE	-	-	-	2BK.+ZK.+2NK.+ÇK.	4437.01 m²	-	-

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN	ODASININ ADI
1 VERGİ DAİRESİ	HİTİT V.D.
2 SİCİL NO	7330264821
3 SOYADI (ÜNVANI)	PERÇİNEL (MİMAR)
4 ADI	ALPER TOLGA
5 ODA SİCİL NO	21614
M M H U R	PLAN VE RESMİ HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI
	PROJE MİMARLIK
	İNŞAAT TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
	İMZA: Alper Tolga Çankaya/ANİ
	İmza Vergi Dairesi: 743 076 432
	M
	Ruhsat Dosya Sureti

SİĞİNAK ONAYI	İTFAİYE ONAYI
SİĞİNAĞI UYGUNDUR	1
..... Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu	
Tarih=	
Başkan Üye Üye	
SİĞİNAK KOMİSYONU ONAY	İTFAİYE ONAY

YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI
Bu proje, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu 1081...no'lu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.	a) Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklılı olacaktır. b) Isı yalıtım projeline uyulacaktır. c) Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır. d) Bu planda yazılı mahal işlevlerine açma ve işlevine ruhsatı vermek ilgili kuruluşlarda uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e) Kaba inşaat safhasında demir ve ısı yalıtım vizesi olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez. Mimar tarafından kendi mesuliyeti altında imar kanunu ve yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek aplikasyon ve çapın esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilerek kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır. 03.03.2014 tarih ve 04 no.lu komisyon raporu Filiz YILMAZ ÇİNEK Kayseri Büyükşehir Belediyesi etidır.
20 Subst: 2014	
YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	76155523-310-99194-998/L3B 28.04.2014 Makbule KUTLU Mimar Oda Sicil No: 3289 Dış. No: 196 / 2004
-------------------------	--

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI BEREĞİNCE PROJE MİMARİ İFİ LİHABININ BAREĞİ VE ONAYI DI MADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

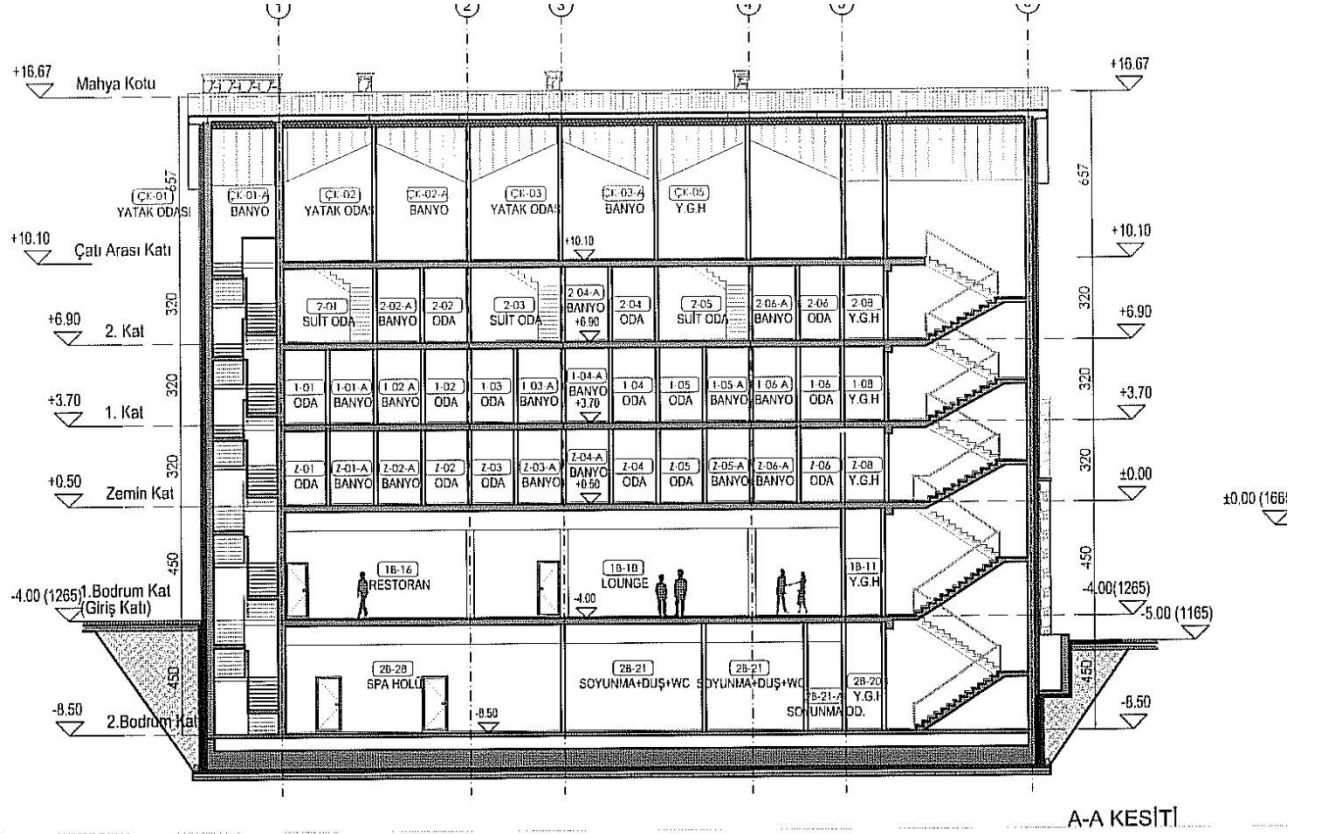
VAZİYET PLANI



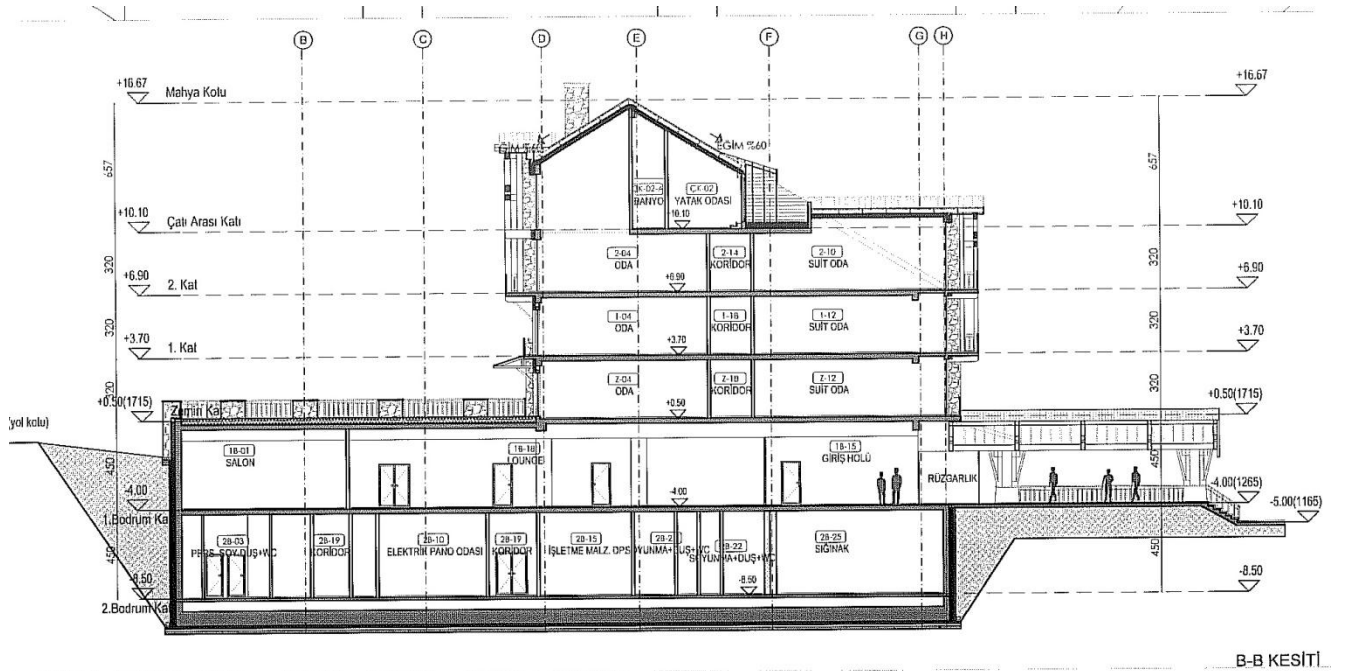
APLİKASYON PLANI



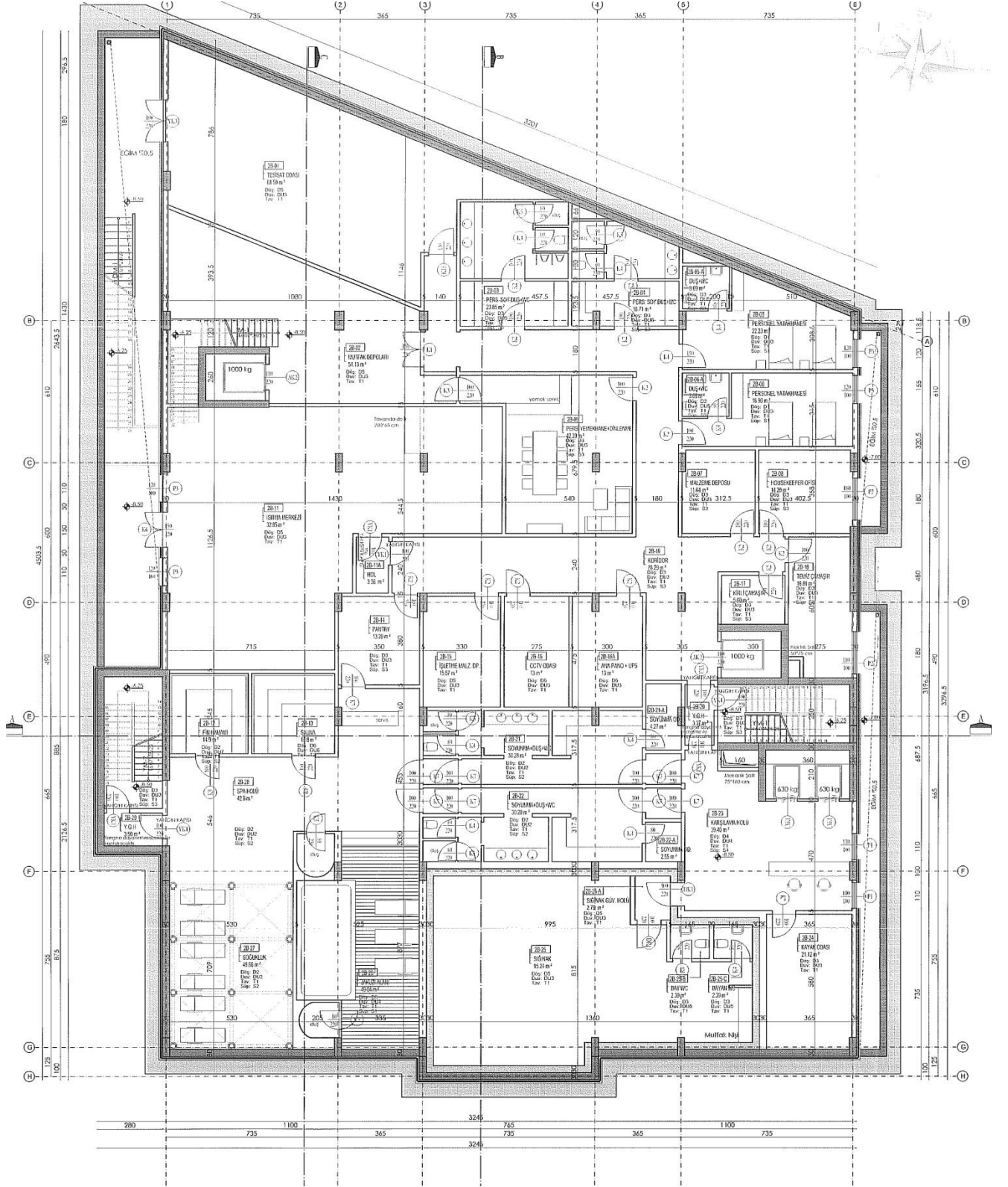
AA KESİTİ



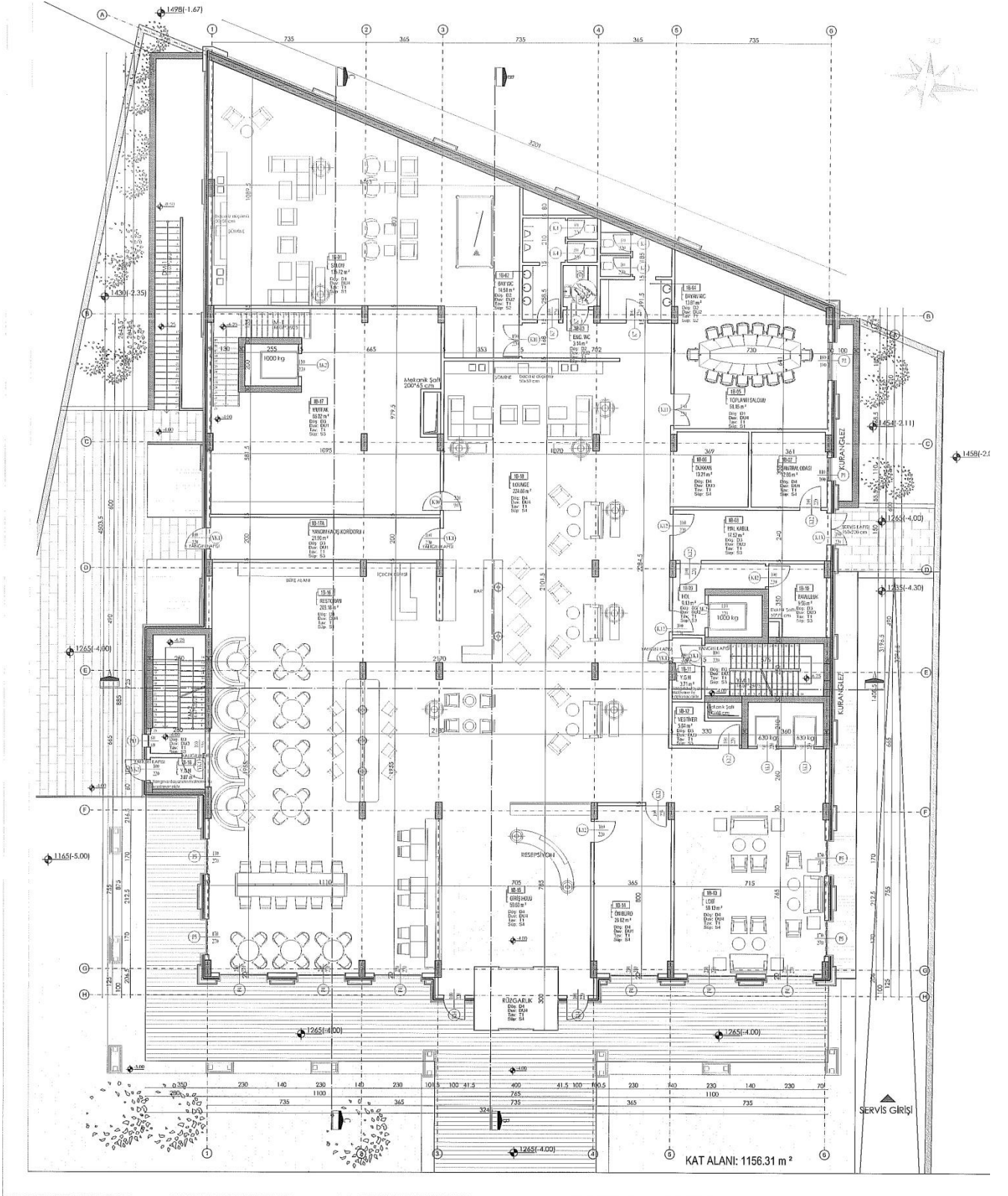
BB KESİTİ



-2 BODRUM KAT

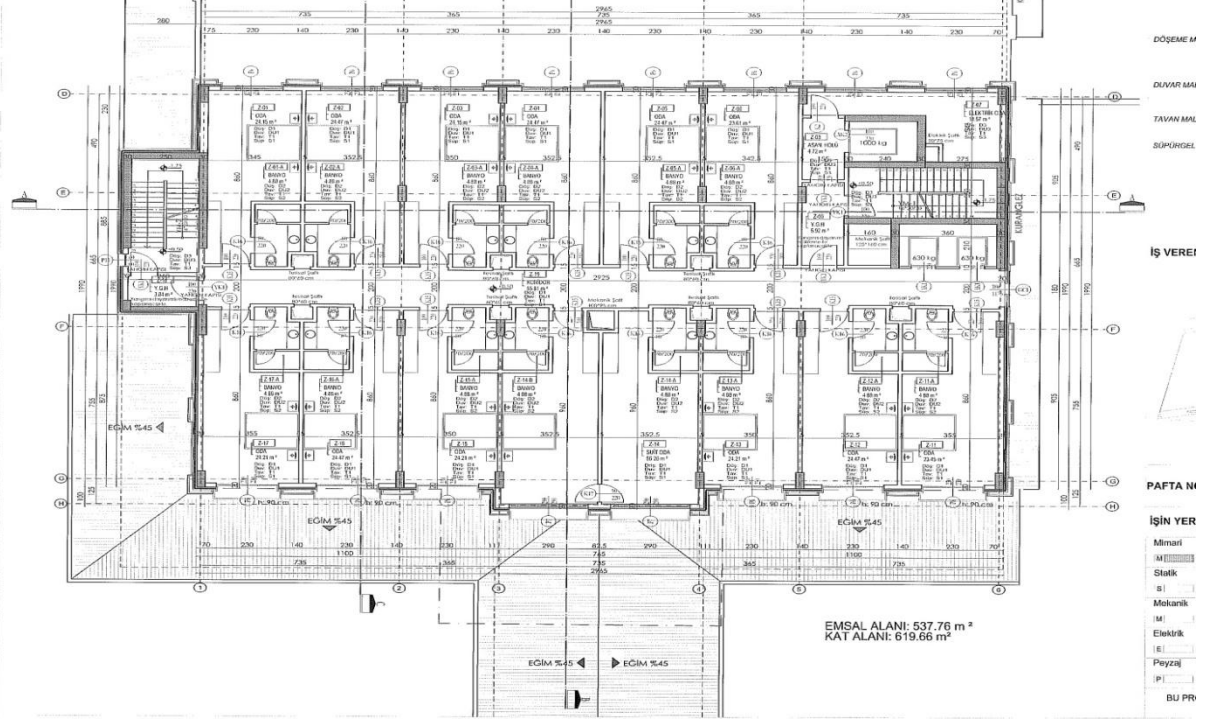


-1 BODRUM KAT

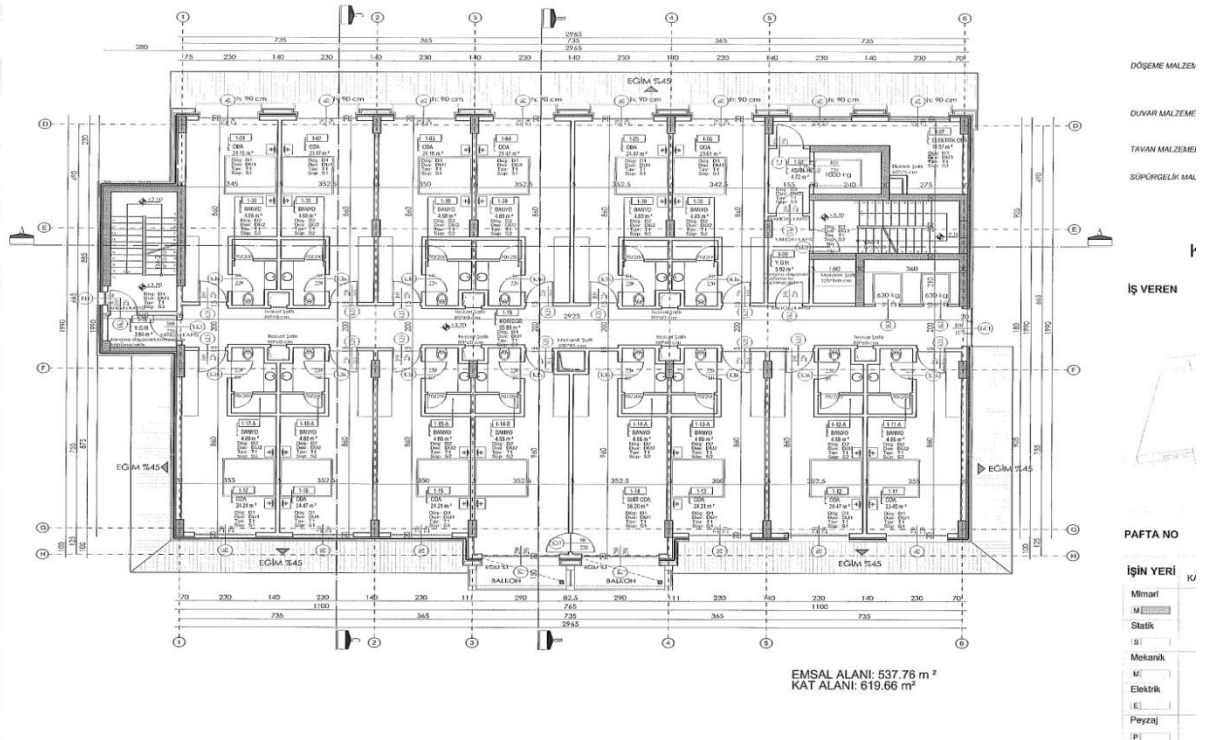


LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

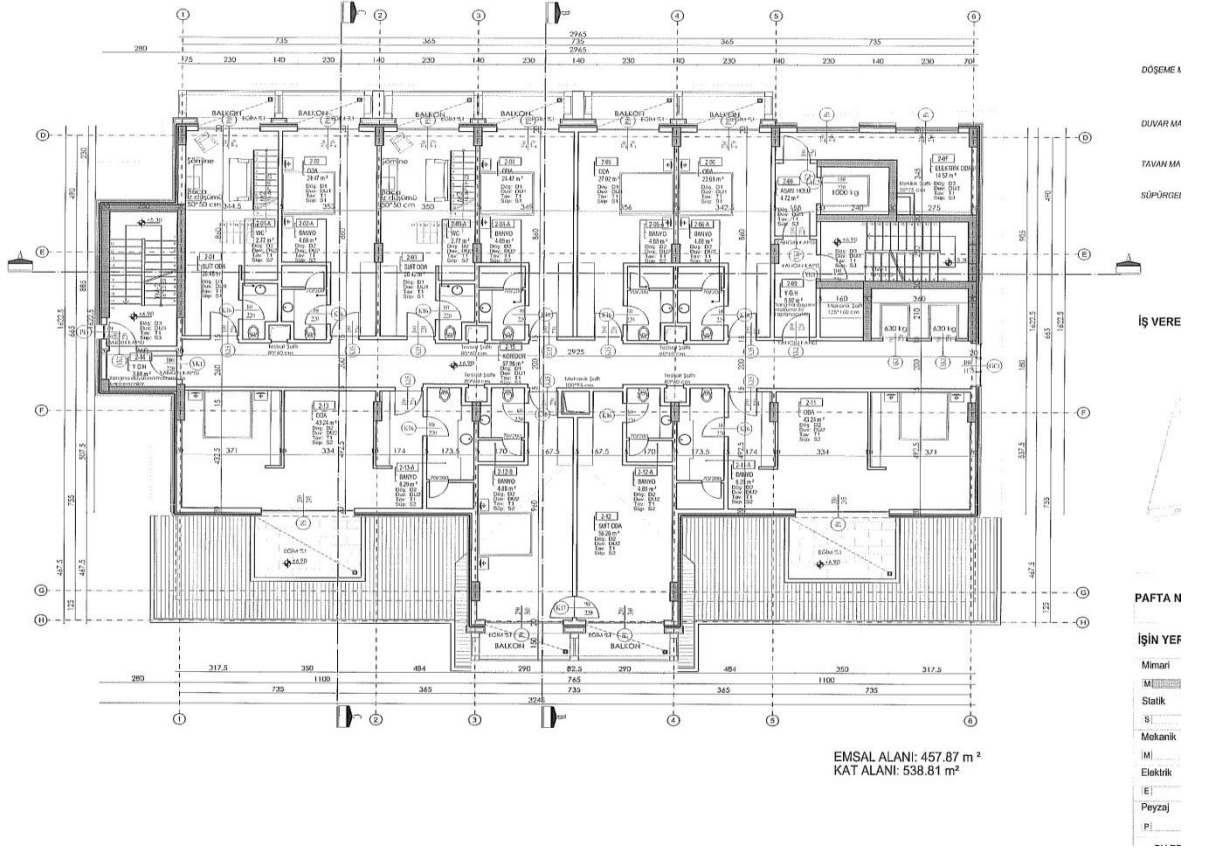
ZEMİN KAT



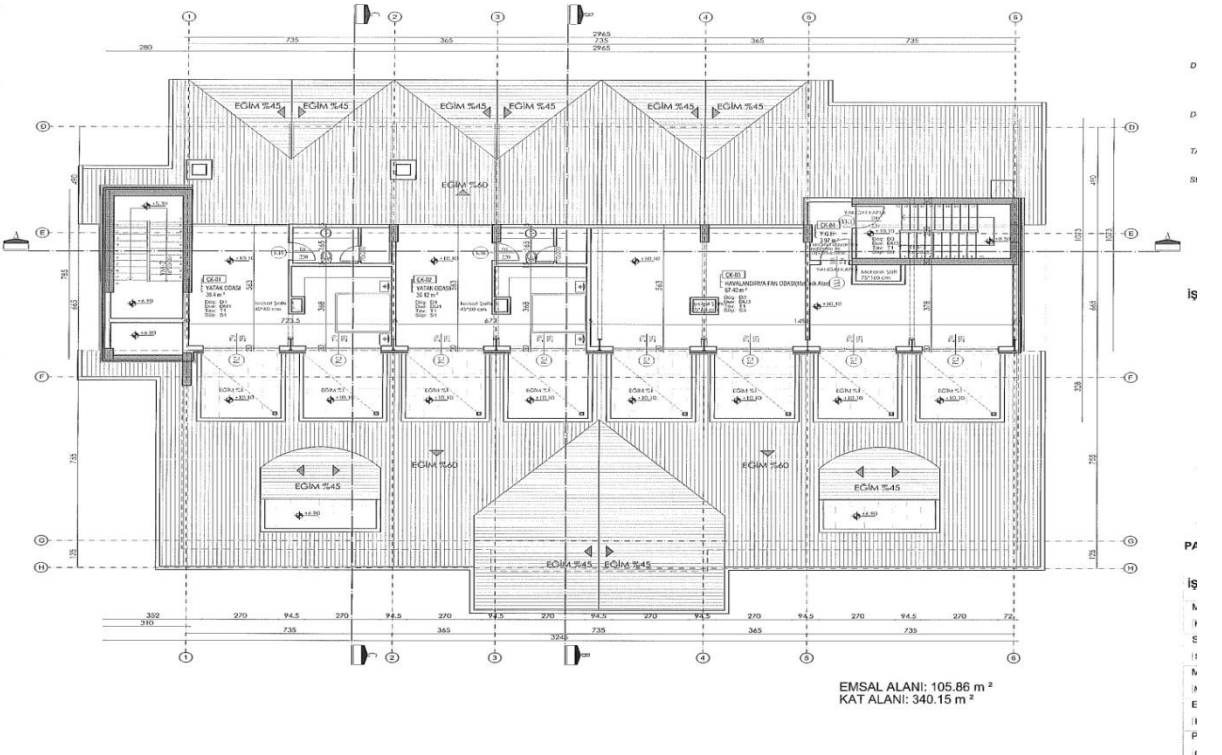
1. KAT



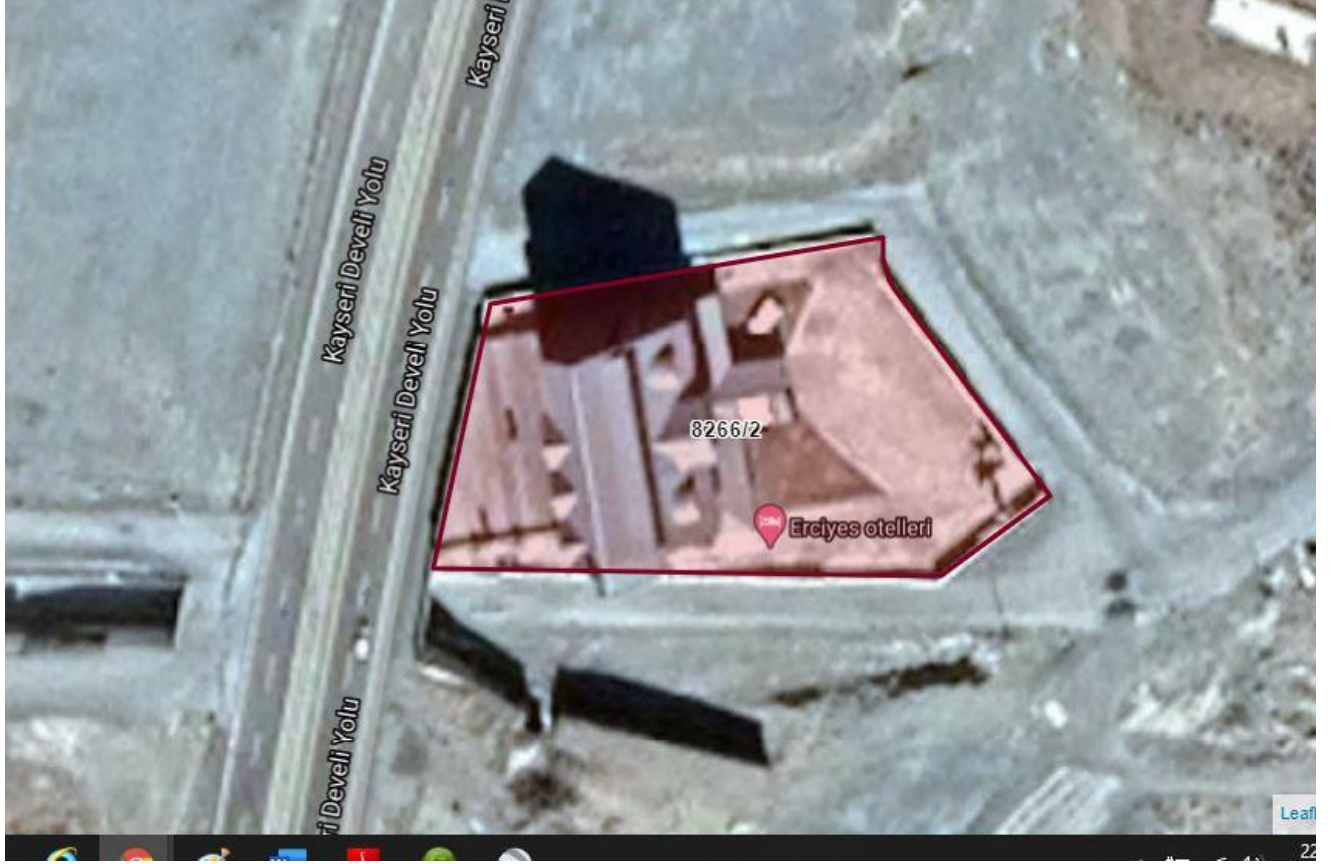
2.KAT

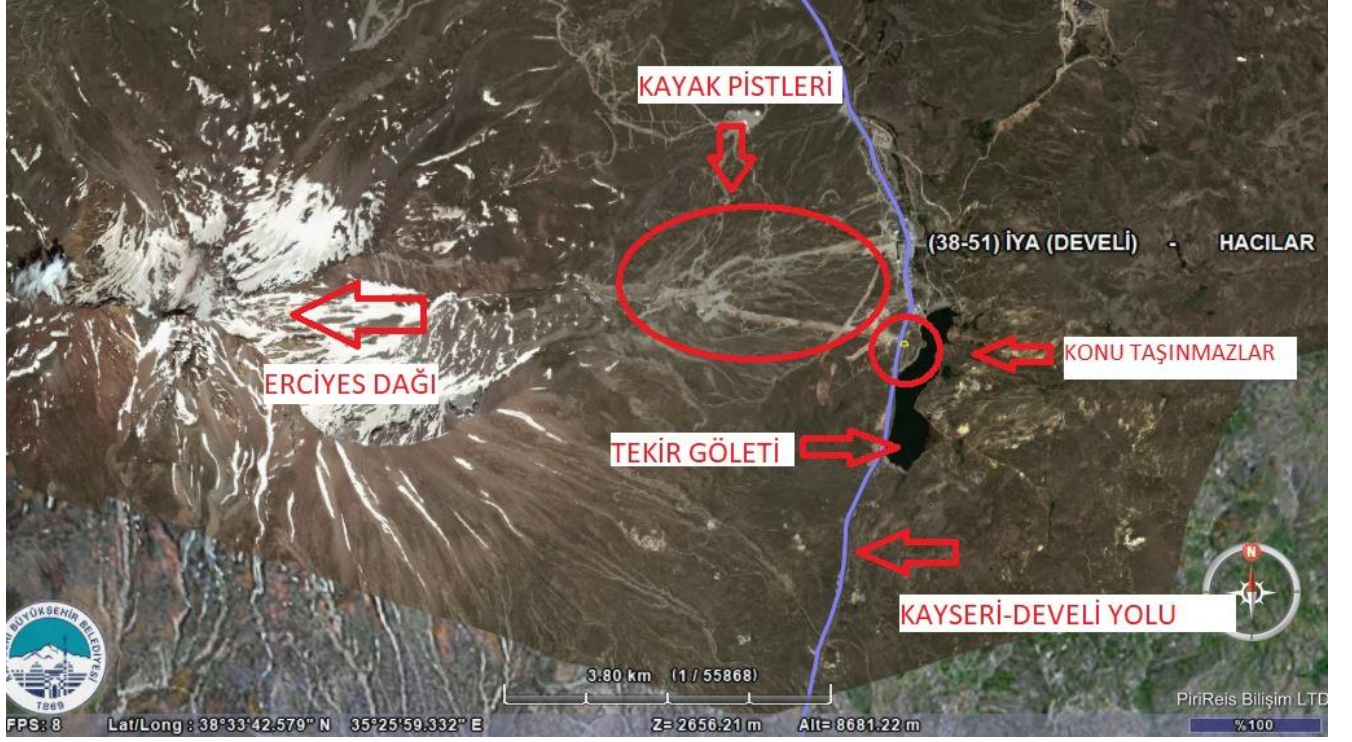


ÇATI KATI



9.7 Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim





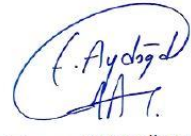
9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



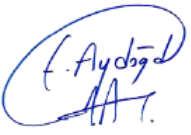
9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

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

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

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