

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 063

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 063
İL / İLÇE / MAHALLE	KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	8386 Ada 4 Parsel
ADRES	Hisarcık Mahallesi, Tekir Yaylası Kümeevler No: 156 (8386 ada 4 parsel), Melikgazi/KAYSERİ
CİNSİ (TAPU KAYDI)	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
KULLANIMI	OTEL
ARSA ALANI	2739,12m 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 8386 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Günöbirlik Tesis Alanında” kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZTOPLAM PAZAR DEĞERİ	65.955.000,00.-TL(KDV HARİÇ) 77.826.900,00.-TL(KDV DAHİL)

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

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

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	13
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve 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	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31
9	RAPOR EKLERİ.....	32
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	32
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	34
9.3	İmar Durumu	37
9.4	Yapı Ruhsatları	39
9.5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	45
9.6	Mimari Proje.....	49
9.7	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	56
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	58
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	59
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	60
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	60

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	01.03.2023
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	27.02.2023 – 28.02.2023
Rapor Numarası	2023 SPM-YAYLA63
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 026	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	19.750.000,00.-TL
02	31.12.2021	2021 SPM-YAYLA 151	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	35.030.000,00.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (YAYLA) Türkiye’de kurulan enerji, üretim vb. şirketlerinden biridir.

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8386 Ada 4 Parselde yer alan “Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın 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 değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI

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

BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu 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 (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

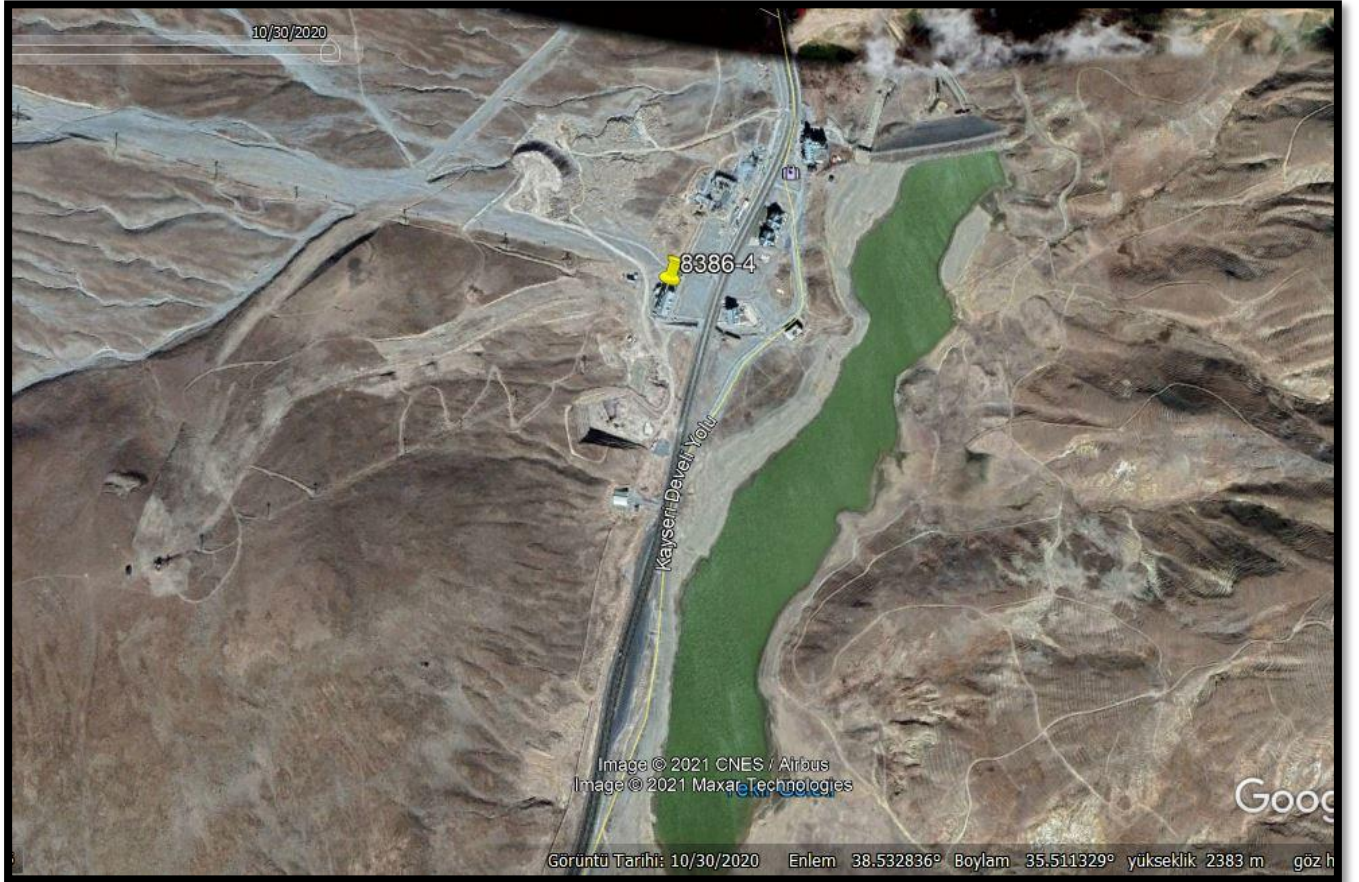
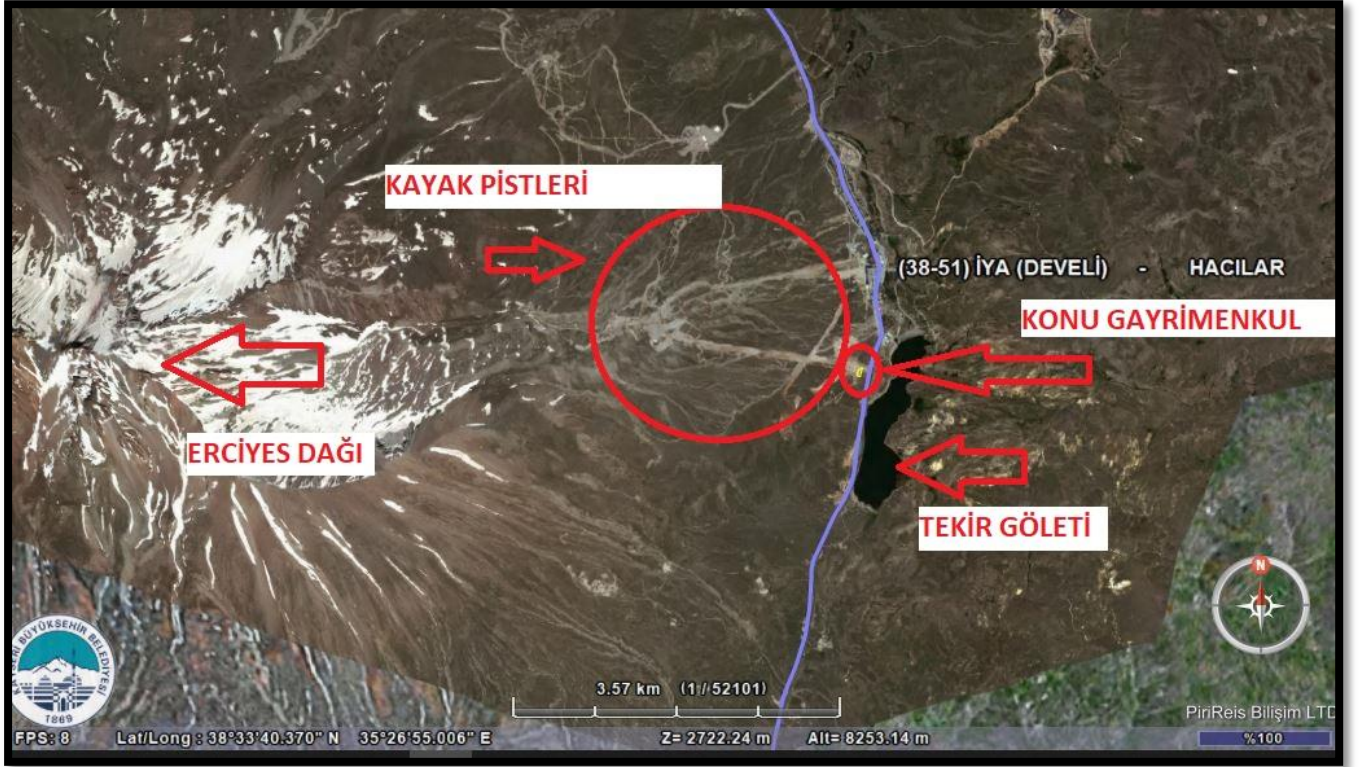
Değerlemeye konu taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Hisarcık Mahallesi Tekir yaylası Küme evleri No:156 adresinde konumlandıkları.

Taşınmaz Kayseri develi yolu üzeri kayseri merkeze yaklaşık 25 km mesafede, sağda 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 MagnaApex Hotel, Mirada Del Lago Hotel, Grand Eras Erciyes Hotel ve Ace Otel gibi konaklama tesisleri mevcuttur.

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



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KAYSERİ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MELİKGAZİ	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	ERCİYES Mah.	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	18.04.2013/11141
PAFTA NO	K35d21b4d	CİLT/ SAHİFE NO	22/2117
ADA/PARSEL NO	8386 / 4	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI		KAT İRTİFAKİ
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	2739,12 m²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

3.3.2 TapuTakyidat Bilgileri

13.03.2023 tarih, 15:01saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU 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 taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde: “Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre Rapora konu taşınmaz son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih E-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8386 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Turizm Tesis Alanında” kalmaktadır. planında E1.00, hmax 8,50 imar şartları mevcuttur.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Melikgazi Belediyesi Ulakbel sistemi dijital Arşivi’nde yapılan incelemede 8386 Ada 4 Parcele ait, 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı “Mimari Projesi”,

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

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

Konu taşınmaz için yapılan incelemede taşınmazın mimari projesiyle kat ve alan bazında doğru konumlandığı ve ada/parsel bazında imar paftasında yapılan incelemeye göre doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Yapılan incelemede değerlemesi yapılan 8386 ada 4 parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi'nde 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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 aşikârdır.

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 yapı 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 yerinde olacaktır. 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 sürdürdüğünü 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;

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

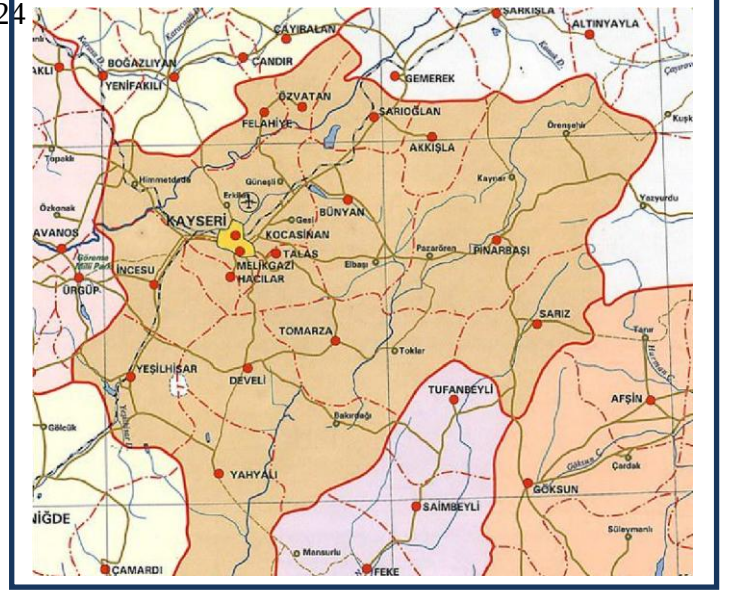
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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 καϊσαρία (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 ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, yumurta da üçüncü sırayı almaktadır. Beyaz et 4. ana üründür. Kayseri'de tatlısu balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Kayseri il topraklarında, ovalarda olduğu gibi dağ ve tepelik alanlarda da bozkır bitki örtüsü egemendir. İlin yüksek kesimlerinde yer yer iyi orman örtüsüne de rastlanırsa da topraklar

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

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	Sarı	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, 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12 m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz Hisarcık Erciyes Mahallesi, Küme Evler, Tekir Yaylası, No: 156posta adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul, 2739,12 m² yüzölçümlü, 8386 ada, 4 parsel ve üzerinde mevcut cins tashihine konu binadır. Taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın yamuk formda, topoğrafik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden 8386 ada 9 parsel, doğu yönden İmar yoluna yaklaşık 92 metre cepheli olup; kuzey ve güney yönden 8386 ada 9 parsel sınırları komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici unsur mevcut olmayıp, taşınmazın üzerinde cins tashihine konu olduğu tespit edilen bina mevcuttur.

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayrıık nizamda, 4/A yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Melikgazi Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre bina 2 bodrum+zemin+1 normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. Melikgazi Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre binanın 2. bodrum katında sığınak, personel odaları ve ortak alanlar, 1. bodrum katında resepsiyon, dükkan, personel odaları ve ortak alanlar, zemin katta restoran, santral odası, depo, ve 1. normal katda 20 adet standart oda, Çatı katında 10 standart oda olmak üzere toplam 30 odadan oluşmaktadır. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

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

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 20.09.2013 tarih 15/25 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 29.01.2015 tarih ve 113 sayılı Tadilat Ruhsatı, 08.11.2018 tarih ve 819 sayılı Kullanım Değişimi Ruhsatı mevcuttur. Tadilat Yapı ruhsatına esas 24.10.2018 tarih onaylı mimari projesinin ve 17.02.2015 tarih 40 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi, 10.09.2019 tarih ve 470 sayılı Kullanım Değişimi Yapı Kullanım Belgesi mevcuttur. yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 kat, 7.849 m² kapalı kullanım alanı için tasdik edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12 m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” vasfı ile tapuda kayıtlı olup, Otel olarak faaliyet sürdürmektedir.

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

Değerleme konusu 8386 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan otel yapısı ile ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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 Göletin hemen yanında yer alması
- Tüm yasal gerekliliklerinin tamamlanmış olması,

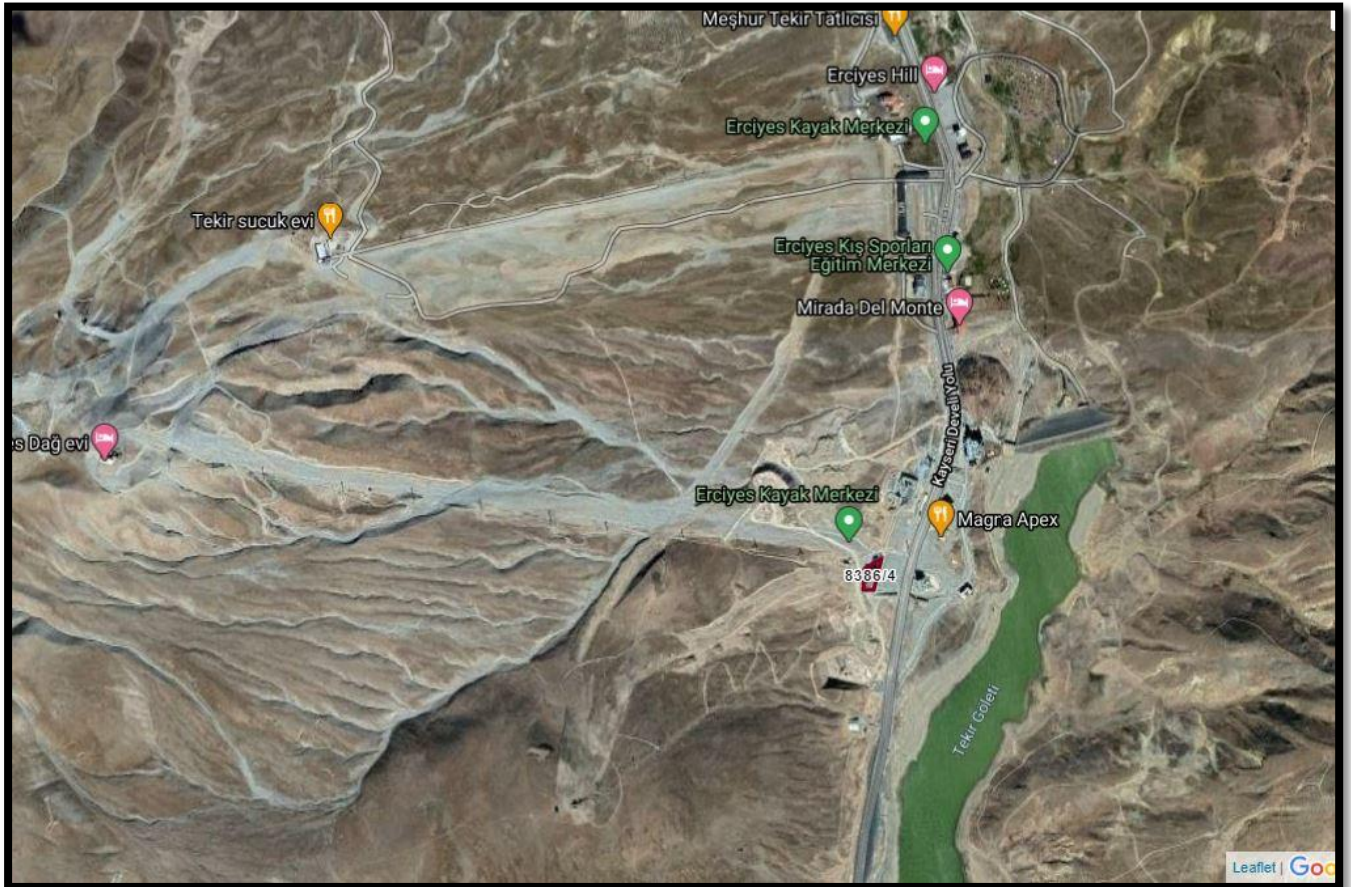
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi 8386 Ada 4 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, 2730m ² alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 8.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $8.500.000 \text{ TL} / 2730 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı (3.113TL/m}^2)$ 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: $5.600.000 \text{ TL} / 2411 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı (2.323TL/m}^2)$

	RemaxVia 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 TL / 2375 m ² = Arsa birim fiyatı (2.316TL/m²)) RemaxVia Gayrimenkul –Tel: 0 (505) 154 32 01

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için 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 ikinci parsel olması, 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	Var	Kolay	1.366,96 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			20%		-10%	-10%	-10%	-15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	5.600.000,00 TL	2.322,69 TL	Var	1.974,28 TL	Düşük	2.411,00 m²	Var	Kolay	1.085,86 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		-10%	-10%	-10%	-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5.500.000,00 TL	2.315,79 TL	Var	1.968,42 TL	Düşük	2.375,00 m²	Yok	Kısıtlı	1.082,63 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			15%		-10%	-10%	-10%	-15%	
ORTALAMA ARSA DEĞERİ									1.178,48 TL
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									1.200,00 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 1.200,00.-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 değerlendirme 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 değerlendirme tablosu hazırlanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI						
Yıpranma Oranı	Alan (m ²)	Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Maliyet	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
ARSA	2.739,12	1200,00 TL	-	-	3.286.944,00 TL	3.285.000,00 TL
BİNA	7.849,00	6825,00 TL	10,00%	6142,50 TL	48.212.482,50 TL	48.210.000,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, Peyzaj vb)						7.230.000,00 TL
Tefrişatlar (25 Adet Oda)						7.230.000,00 TL
Toplam Değer						65.955.000,00 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 8386 ada 4 parsel üzerinde Otel vasıflı Turizm tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde Bulunan Otel binası ise “Maliyet yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Yine müşteriden temin edilen ekonomik veriler analiz edilmiş ve “Gelir Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri

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, 15:01 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,

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

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

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde 8386 ada 4 parsel üzerinde” Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz..”beyanı bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde halihazırdaOtel kullanımlı Turizm Tesisi bulunmaktadır. Değerlemeye Konu parsel YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup, 18.04.2013 tarih ve 11141 yevmiye numarası ile satış işleminden edinilmiştir.

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

Konu taşınmazotel niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. 8386 ada 4 parseldeki taşınmaz için yasal durum değeri (Pazar Değeri) takdir edilmiştir. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup, peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdir yapılmıştır.

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8386 Ada 4 Numaralı Parselde “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **65.955.000,00.-TL (AltmışBeşMilyonDokuzYüzElliBeşBinTürk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

8386 Ada 4 Parselin mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazın satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

8386 ADA 4 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	65.955.000,00-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	77.826.900,00-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)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 61 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 063

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)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 063

Rapor Tarihi: 01.03.2023

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Tuncer SARAY

Ziraat Mühendisi

(SPK lisans no:911784/21.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-15:01



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061523169399	20230301-1537-F02924	16939

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8386/4
Taşınmaz Kimlik No:	79786794	AT Yüzölçümü(m2):	2739.12
il/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2127	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620703	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM	-	1/1	2739.12	2739.12	Satış 18-04-2013	-

1 / 4

	ŞİRKETİ V					11141	
--	-----------	--	--	--	--	-------	--

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	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	90000000.00 TL	yıllık%20 değişken	2/0	F.B.K.	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 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) **yWH4XI8o8A7** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







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



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

26.02.2021

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

İlgi : 25.02.2021 tarih ve 4496 sayılı yazınız

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KARAKÖSE
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Plan Fotokopisi

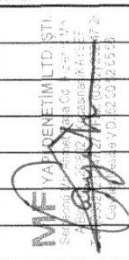
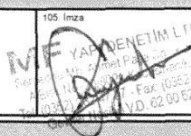
Hunat Mah. Nuhnaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.melikgazi.bel.tr/>
Kep Adresi: melikgazi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hatice ÖZDEMİR
Evrak Tevzi Memuru
Telefon No:

1

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

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

	95 Adı-soyadı	96 TC kimlik no	97 Oda/İşletim no/Denetçi belge no	98 Adresi	99 İmza
Mimar	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40735645206	9275/16680	SERÇEÖNÜ MAH. ÇANKAYA CAD. SEKİN APT. BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 39 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52816/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZİ / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511/24395	SERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	
JEOLOJİ	MEHMET BİYİKLİ	38624708932	14152	KOŞK MAH. ESER SK. SUDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZİ / KAYSERİ	
Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluşun adı	101 Yetkilinin adı-soyadı, TC kimlik no	102 Vergi kimlik no	104 Adres	105 İmza	
MF YAPI DENETİM	HADİYE HAKKÖMAZ, 26024140492	8200526556	GÜLLÜK MAH. BOYLUCU SK. NO:28/1		
103 İzin belge no ve sınıfı					
1084					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelirin Mahiyeti	107 Makbuz Tarihi	108 Makbuz No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m3)	111 Kazı miktarı(m3)
1.Yol-kanal harcı	20.09.2013	40642	14850		16835
2.Bina inşaatı harcı	18.09.2013	7163582	58867,5		
3.Otopark bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri	18.09.2013	7162391	5890		
6.Toplam			79607,5		
112 Kullanılmayan kazı miktarı(m3)					
113 Kullanılmayan kazının dokümanca yer					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114 Düzenleyen teknik elemanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		115 Kontrol edenin adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		116 Onaylayanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	
MUSTAFA BÖRERBAHÇÇI HARİTA TEKNİKLERİ 22085271986		OKAN ERDOĞAN KENTSEL DÜĞÜNÜM VE RUHSAT ŞİFESİ 8063142914		MURAT SEĞİLER İMAR VE BEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 45673484900	
				31956345	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
Vize Kontrolü					
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesullerin adı-soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı-soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı-soyadı, imzası	
1.Toprak	/...../20.....				
2.Zemin aplikasyon	/...../20.....				
3.Temel	/...../20.....				
4.Bodrum	/...../20.....				
5.Subasman	/...../20.....				
6.Kat	/...../20.....				
7.Çatı	/...../20.....				
8.Su yalıtımı	/...../20.....				
9.İsi yalıtımı	/...../20.....				
10.Kanalizasyon / Fosseptik	/...../20.....				
11.Mekanik tesisat	/...../20.....				
12.Elektrik / Işıtım tesisatı	/...../20.....				
127. Diğer Hususlar					
TADİLAT YAPMADAN					

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

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

9.5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										104471263							
1. Belgeyi veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				9. Belgeyi veren amaç: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Geçici				10. Belgenin onay tarihi: 17.09.2013		11. Belge no: 40							
2. Belge verilen yapının adresi: İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ				2. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.													
3. Pafta No: K3502184D 4. Ada No: 8386 5. Parsel No: 4 6. Blok No: 4				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 20.09.2013 14. İlk yapı ruhsatı no: 15/25 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.05.2013 16. Son yapı ruhsatı no: 19.09.2013 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 13/1833													
7. Kısıtlı kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısıtlı kullanma izni alan bağımsız bölüm no: MELİKGAZİ TAPU SİC. MÜD.				23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 19.09.2013 26. Tapu tesisi belgesi no: 11141													
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA, 36985468372 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: İLKBAHAR MAH. 609 SK. NO: 12 10. 1 ÇANKAYA / ANKARA 35. İmza: [İmza]				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466746 37. Oda sicil no: 0006211988997732 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER 39. Vergi kimlik no: 9430584601 40. Oda sicil no: 110907590381569 41. Sözleşme tarihi: 17.09.2013 42. Sözleşme no: 25970 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006211988997732 44. Sicile esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ 45. İmza: [İmza]				46. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHAN, MİMAR 47. T.C. kimlik no: 48280153078 48. Oda sicil no: 23595 49. Sicile sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 17.09.2013 51. Sözleşme no: 23.12.2010-S-000365 52. Adres: NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ 53. İmza: [İmza]									
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler													
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İlgili				55. Bağımsız bölüm sayısı: 1 56. Yüzölçümü (m2): 7849				57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 943 058 4601 60. Yapının taban alanı (m2): 2405 61. Yapı inşaat alanı (m2): 7849									
62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1 65. Toplam taban alanı (m2): 2405 66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 7849				67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 69. Yapının toplam kat sayısı: 4 70. İlave kat sayısı: 0				71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 7 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 15,2 73. Yapının toplam yüksekliği (m): 22,2 74. İlave kat yüksekliği (m): 0									
75. Yapının sınıfı: III 76. Yapının grubu: B 77. 1 m2 maliyeti (TL): 585 78. Yapının maliyeti (TL): 4591665 79. Yapının arsa değeri (TL): 54800 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4646465 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 4591665																	
Yapının Teknik Özellikleri																	
82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kaloriferi ☐ 2. Bina içi kaloriferi ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				83. Tesisatlar: 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				84. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				85. Yapının Tıbbi Sistemi: 1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Ahşap ☐ 3. Çelik ☐ 4. Prefabrik ☐ 5. Yarı prefabrik ☐ 6. Karma ☐ 7. Yığma (Kargir) ☐ 8. Prefabrik ☐ 9. Yarı prefabrik ☐ 10. Karma ☐ 11. Betonarme ☐ 12. Tuğla ☐ 13. Taş ☐ 14. Ahşap ☐ 15. Kerpiç ☐ 16. Beton blok ☐ 17. Halı panel ☐ 18.					
86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.										87. Atık su: 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.				88. Döşeme: 1. Plak kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																	
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin										Konut ile İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:				97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM				98. Daire sayısı: 0									
99. Parke olan daire sayısı: 0								100. Bir dairenin yüzölçümü: 0									

	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adresi	105. İmza
Mimar	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40735645206	9275/16680	SERÇEÖNÜ MAH. ÇANKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 30 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52816/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511/24395	SERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 29 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	
JEOLOJİ	MEHMET BİYİKLİ	38624708932	14152	KÖŞK MAH. ESER SK. SUDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZI / KAYSERİ	

Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
MF YAPI DENETİM	HADİYE HAKKOMAZ, 26024140492	8200526556	GÜLÜK MAH. BOYLUCU SOK. NO:28/1	
		109. İzin belge no ve sınıfı		
		1084		

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		117. Değer (TL)	118. Makbuz tarihi	119. Makbuz numarası
		710	29.01.2015	789881

120. Diğer Hususlar
BİR ADET RESTORANT

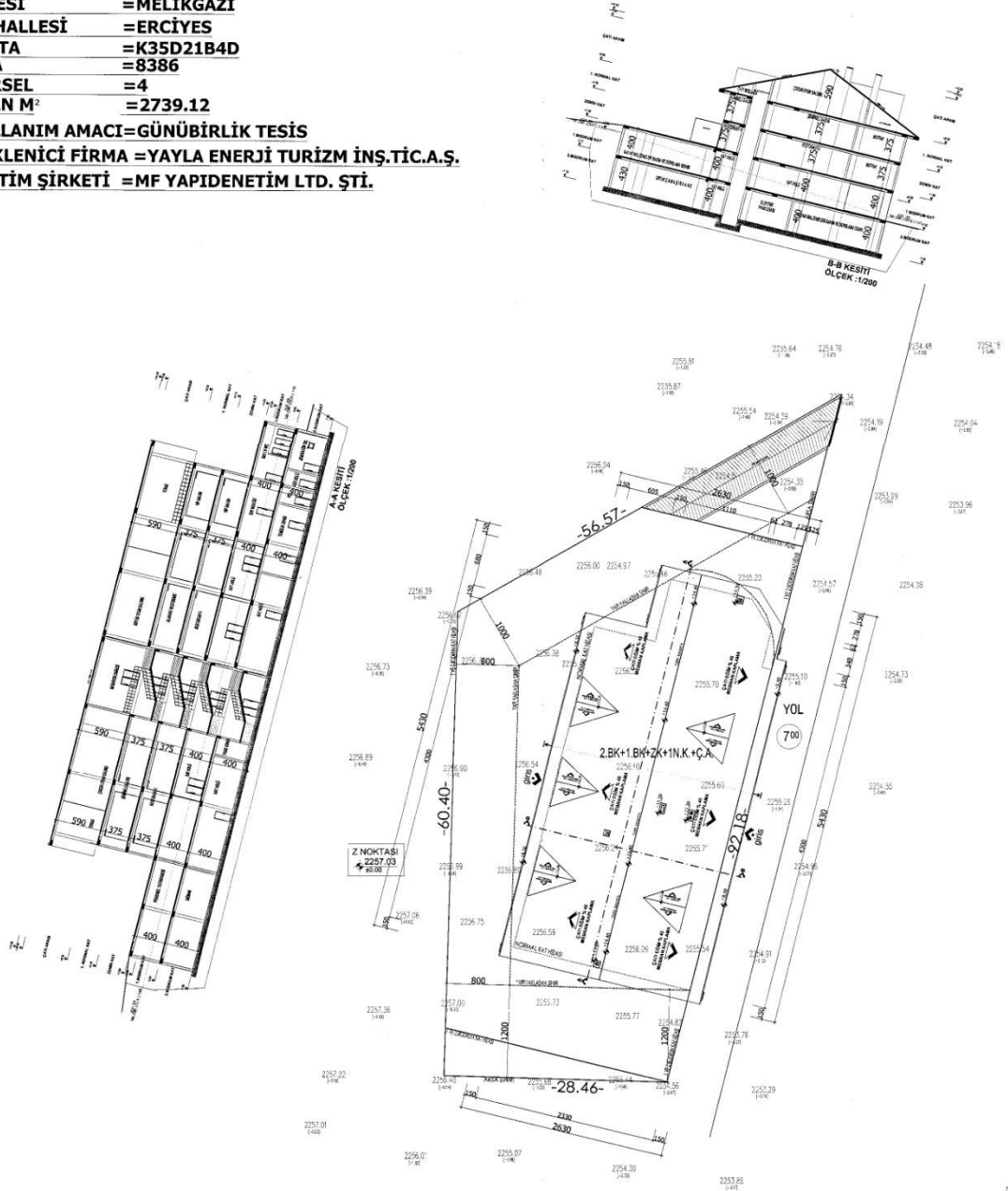
Yapı sahibinin 12.02.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına,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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Karekod: 137907762	
1. Belgayı veren kurum MELİKGAZİ BELEDİYESİ		9. Belganın veriliş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belganın onay tarihi 10.09.2019	
2. Belgayı veren yapının adresi İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ		11. Belge no 670			
Köy: Belediye: MELİKGAZİ BELEDİYESİ		12. Belgayı esas ruhsat ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Gecici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			
Mahalle: HİSARCIK Mahalle tanımlı kodu: 103		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 20.09.2013		14. İlk yapı ruhsatı no 15/25	
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Küme adı: TEKİR YAYLASI KÜME EVLERİ		15. Son yapı ruhsatı tarihi 20.05.2013		16. Son yapı ruhsatı no 16.04.2018	
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydanı/Küme tanımlı kodu: 125 Dış kapı no: 156		17. Yenileme ruhsatı tarihi 18/495		18. Yeniden ruhsat tarihi 20.05.2013	
Site adı: Yapı Kimlik No: 478184898		19. Tadilat ruhsatı tarihi 20.05.2013		20. İmar planı onay tarihi 20.05.2013	
3. Pafta No: K3502184D 4. Ada No: 8386 5. Parsel No: 4 6. Blok No: 4		21. İmar durumu tarihi 16.04.2018		22. İmar durumu no 18/495	
7. Kısım kullanma izni son belge verilen bağımsız bölüm		23. Zemin etüdü onay tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi	
8. Diğer teknik şartnamelere göre alınan bağımsız bölüm no		25. Tapu tescil belgesi tarihi 07.11.2018		26. Tapu tescil belgesi no	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum MELİKGAZİ TAPU SİC MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parsel kullanım amacı DAĞ EVİ(HOTEL)	
30. Parsel alanı(m2) 2739,12					
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466746		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no CENGİZ YAYLA, (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 37036466746		46. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA SALMAN, MİMAR	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı CUMHURİYET		37. Oda sicil no 0006211988997732		47. T.C. kimlik no 61372395354	
33. Vergi kimlik no 9430584501		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SÖĞMENLER		48. Oda sicil no 59655	
34. Adres ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ		39. Vergi kimlik no 9430584501		49. Sigorta sicil no	
35. İmza		40. Sigorta sicil no		50. Sözleşme tarihi 07.11.2018	
36. İmza		41. Sözleşme tarihi		51. Sözleşme no 22779	
37. İmza		42. Sözleşme no		52. Adres ESENİYURT MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ	
38. İmza		43. Yapı müteahhidi yetki belge no 0006211988997732		53. İmza	
39. İmza		44. Sicile esas adres ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ		54. İmza	
40. İmza		45. İmza		55. İmza	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler		Şantiye Şefinin	
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları 1211 - Otel		55. Bağımsız bölüm sayısı 1		56. Yüzölçümü (m2) 7849	
57. Benzer yapı sayısı 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		59. Yapıda konut birim(daire) sayısı 2405	
60. Yapının taban alanı(m2) 2405		61. Yapı inşaat alanı(m2) 7849		62. Toplam yapı sayısı 1	
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		64. Toplam konut birim(daire) sayısı 2405		65. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 7849	
66. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		67. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2		68. Yapının toplam kat sayısı 4	
69. Yapının toplam kat sayısı 4		70. İlave kat sayısı 7		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 14,4	
72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 21,4		73. Yapının toplam yüksekliği(m) 21,4		74. İlave kat yüksekliği(m) 7	
75. Yapının sınıfı IV		76. Yapının grubu A		77. 1 m2 maliyeti(TL) 1016	
78. Yapının maliyeti (TL) 7974584		79. Yapının arsa değeri (TL) 54800		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 8029384	
81. Form düzenlenenen kısmın maliyeti (TL) 7974584					
Yapının Teknik Özellikleri		Yapı İle İlgili Özellikler		Şantiye Şefinin	
82. Isıtma Sistemi ☒ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.		83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.		84. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☒ 5. Müşterek ☐ 6.	
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☒ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		86. Soğuk Su Temin Şekli ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☒ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.		87. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.	
88. Tesisatlar ☒ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		89. Ortak Kullanım Alanları ☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.		90. Yapının Taşınır Sistemi ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.	
91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi ☒ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.		92. Döşeme ☒ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. KASET DÖŞEME ☐ 7.			
93. Belge tarihi		94. Belge no		95. Blok no	
96. Bağımsız bölüm no		97. Konutun salon dahil oda sayısı		TOPLAM	
98. Daire sayısı		99. Parke olan daire sayısı		100. Bir dairenin yüzölçümü	

VAZİYET PLANI

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



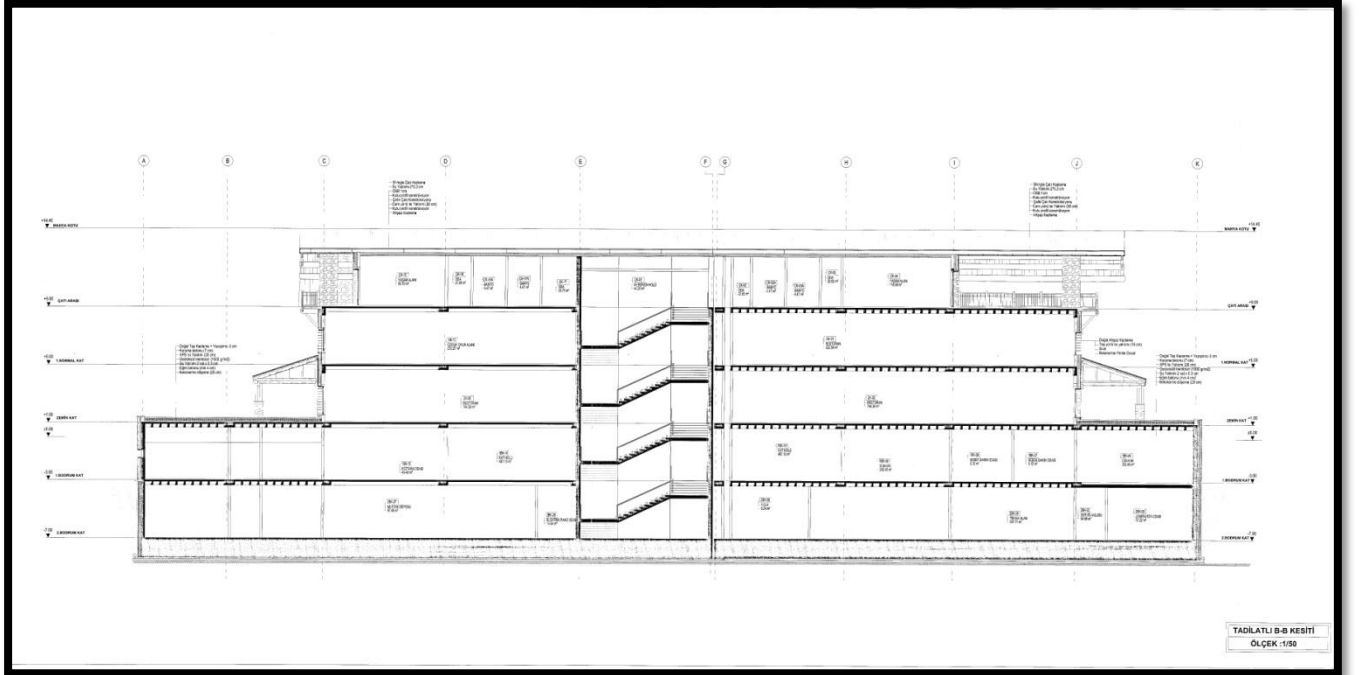
VAZİYET PLANI
ÖLÇEK :1/200

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

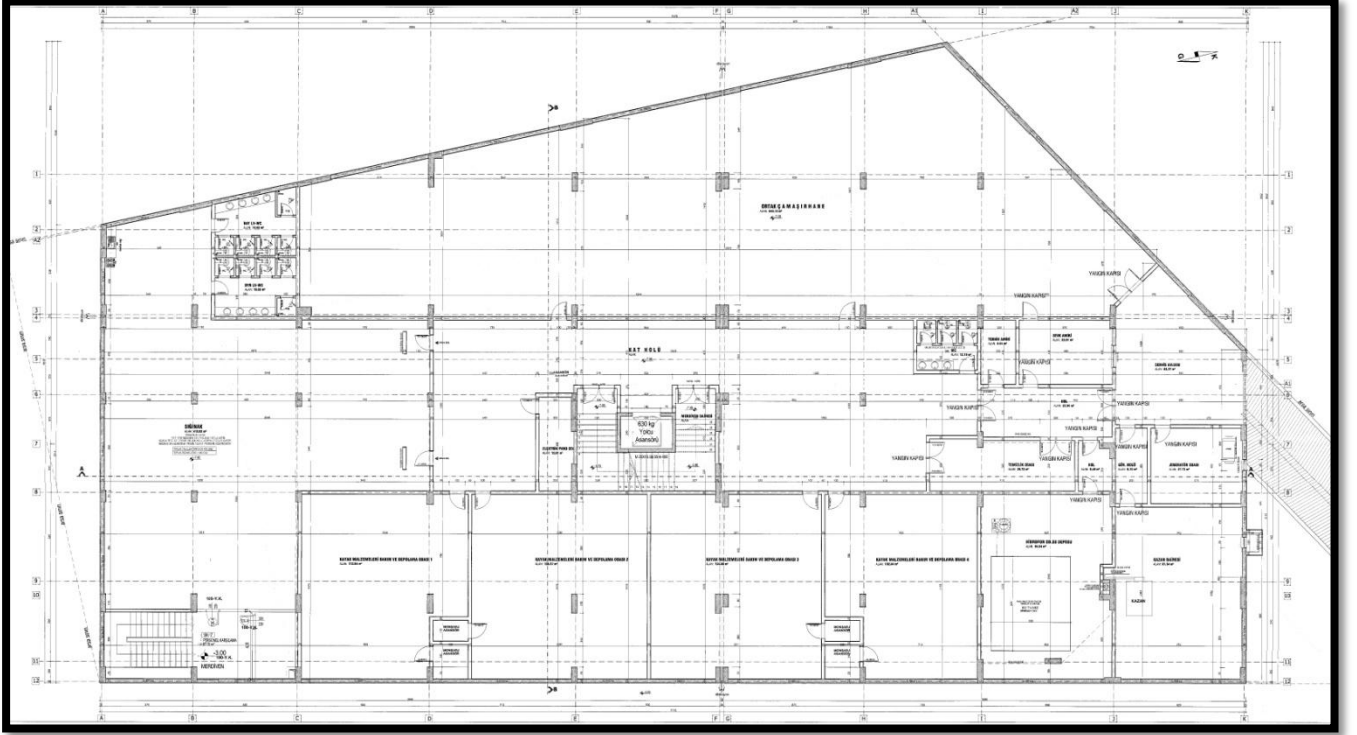
AA KESİTİ



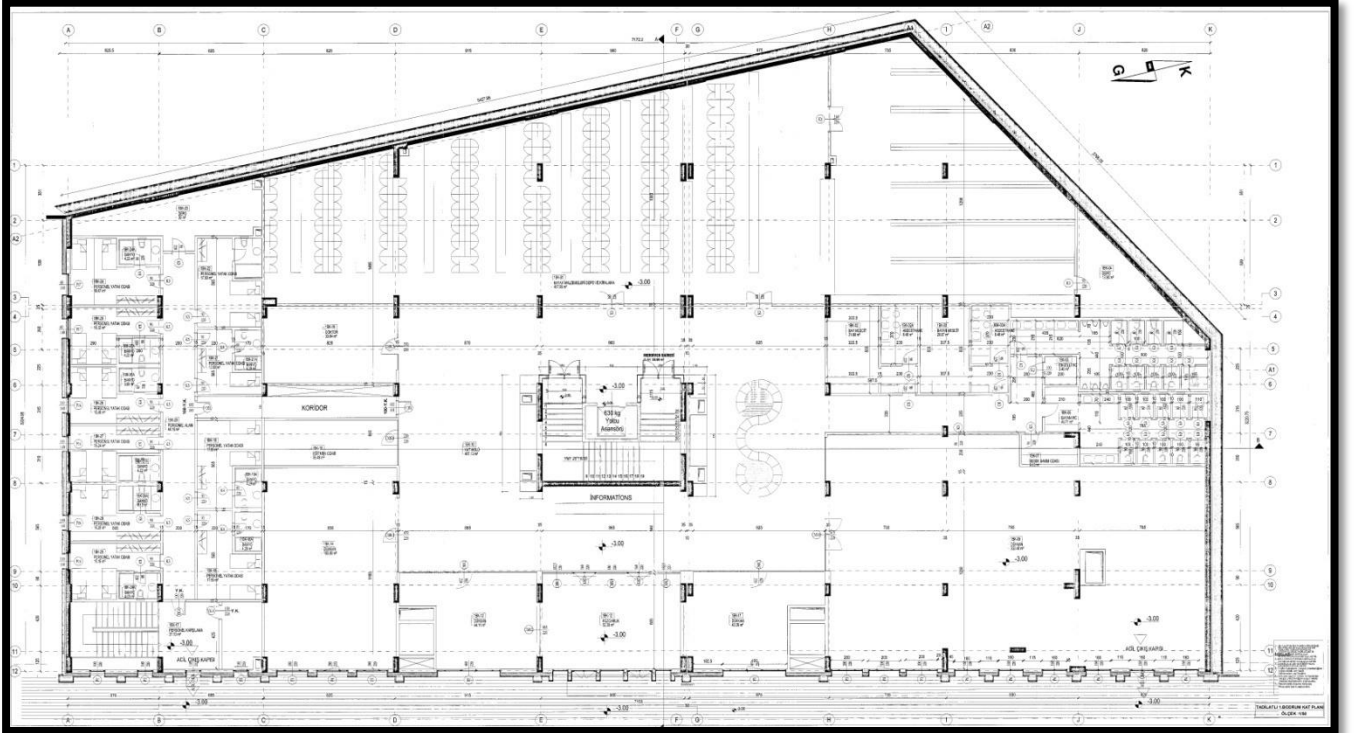
BB KESİTİ



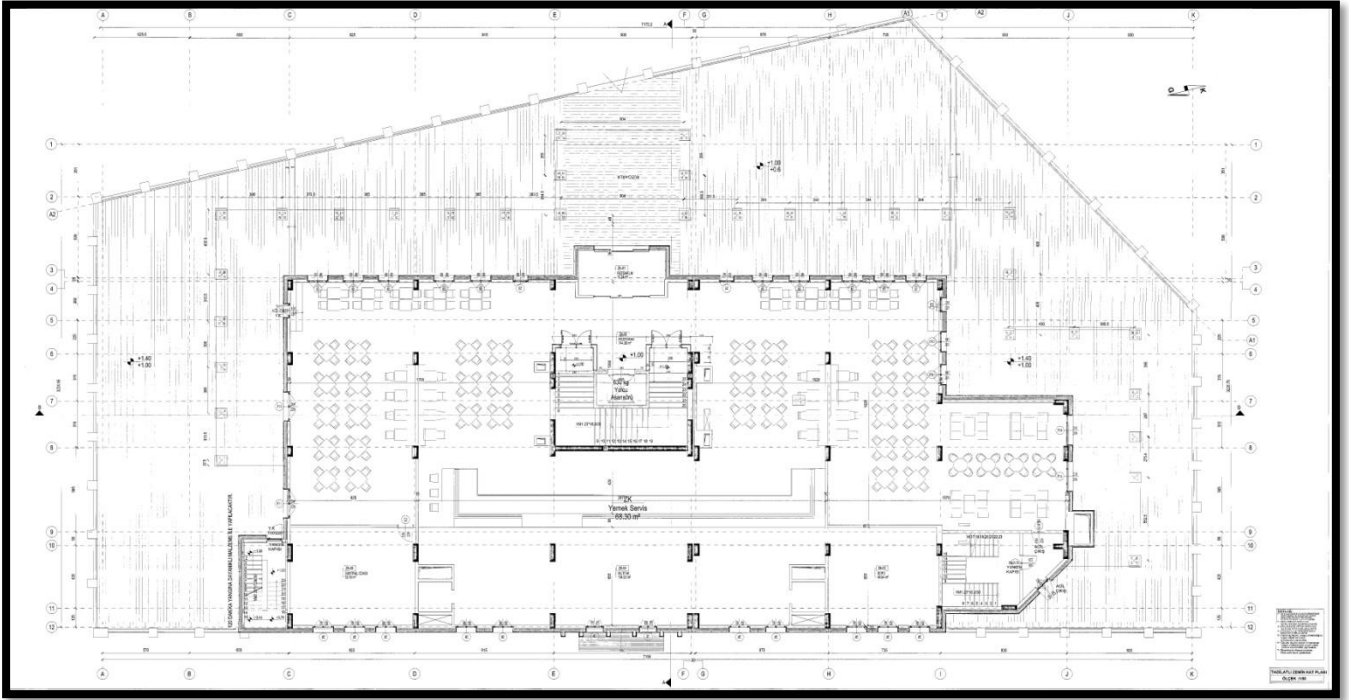
-2 BODRUM KAT



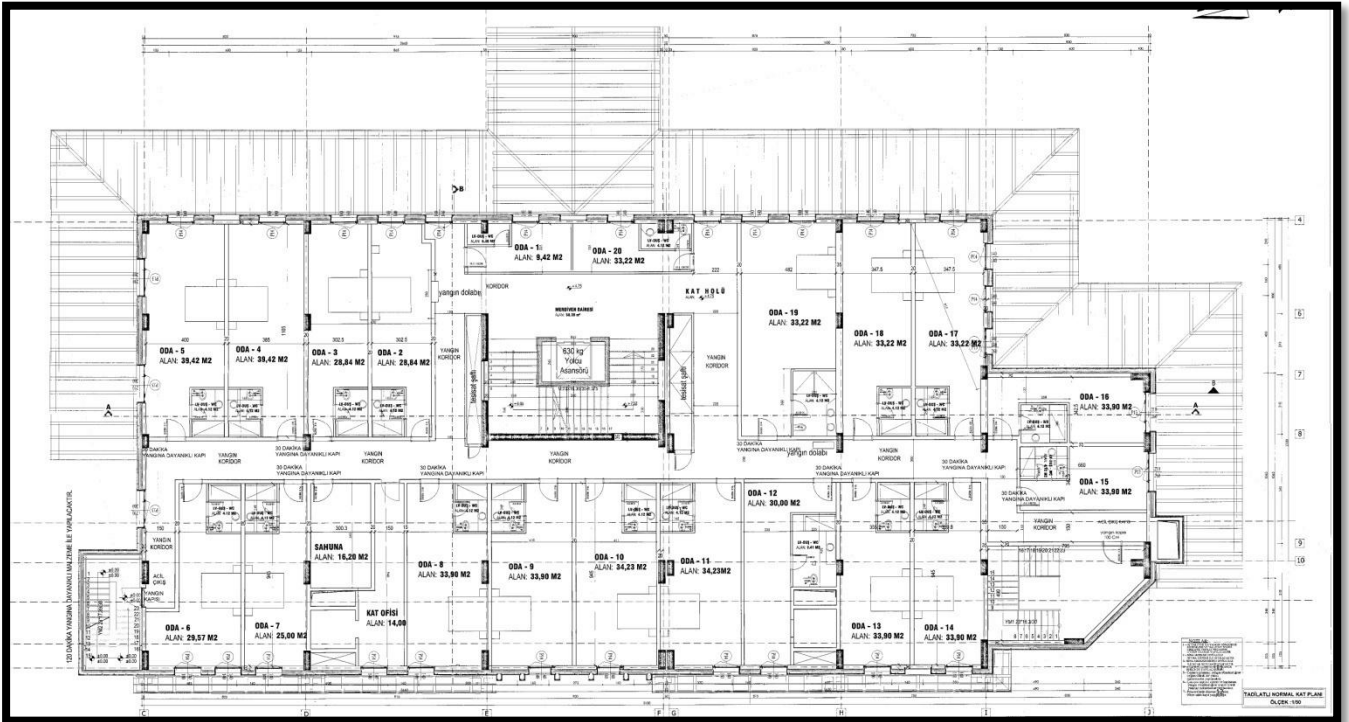
-1 BODRUM KAT



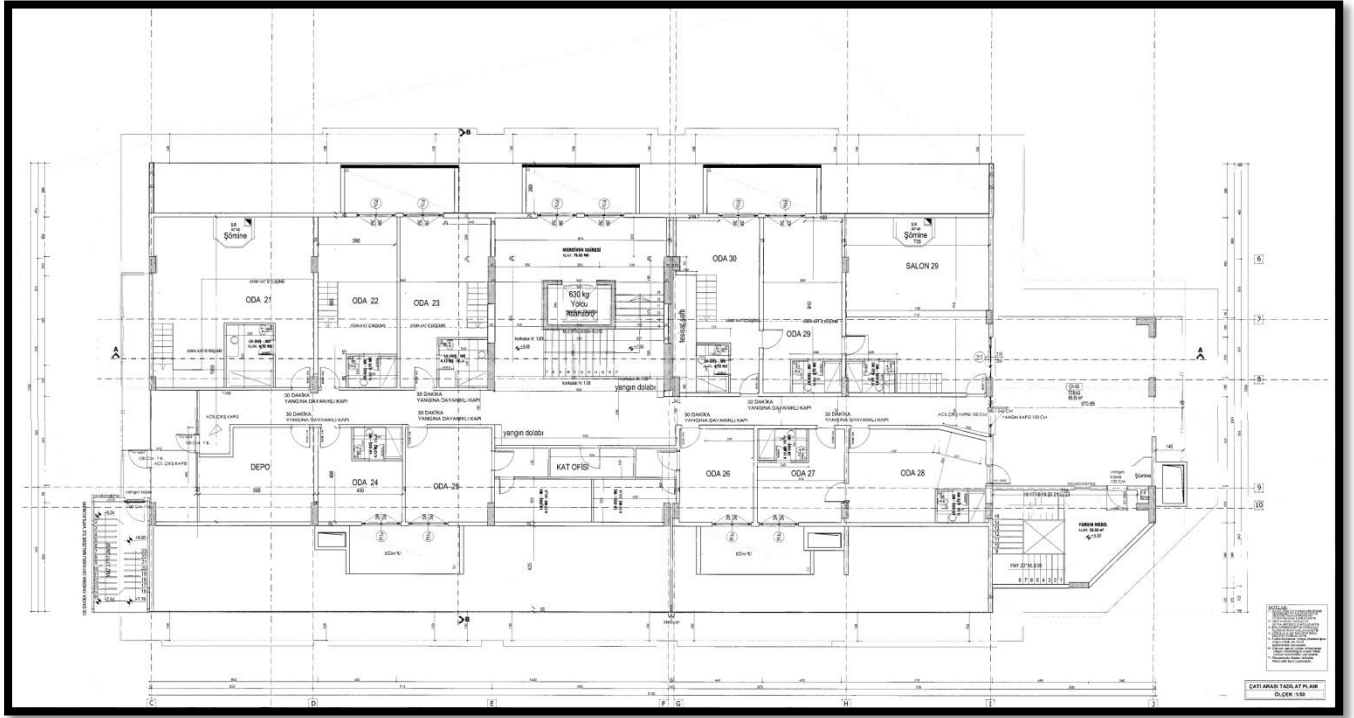
ZEMİN KAT



1. KAT



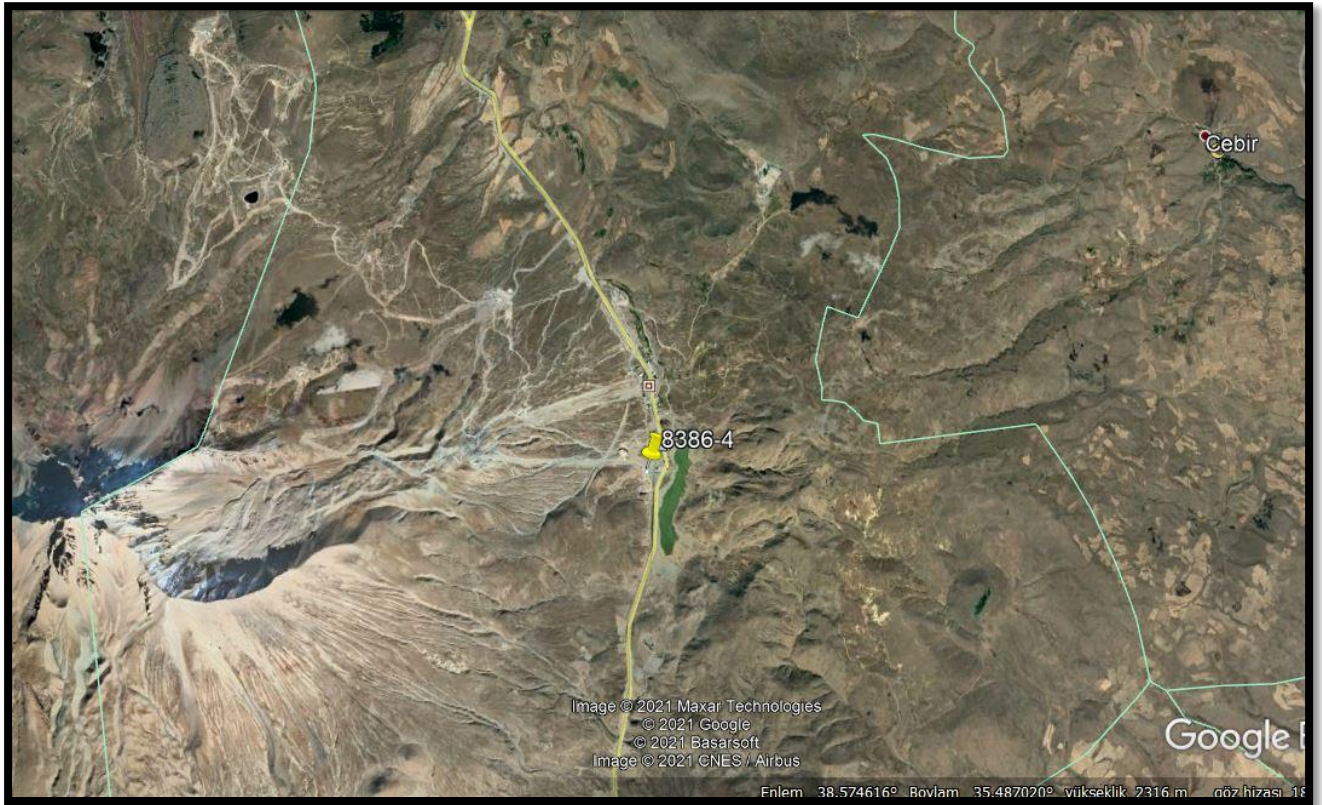
ÇATI KATI





9.7 Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim





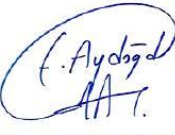
9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



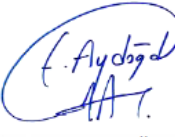
9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



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