

# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES**

**Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 64**

**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](http://www.laldegerleme.com.tr)

E-posta: [info@laldegerleme.com.tr](mailto:info@laldegerleme.com.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
(Yönetici Özeti)

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>                      | <b>YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                              | 01.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                            | 2023 SPM-YAYLA64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>İL / İLÇE / MAHALLE</b>                       | KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>                     | 8390Ada 1Parsel,8382 Ada 10-11 Parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ADRES</b>                                     | Hisarcık Mahallesi, Tekir Yaylası Kümeevler8390 Ada 1 Parsel,8382 Ada 10-11 Parsel Melikgazi/KAYSERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CİNSİ (TAPU KAYDI)</b>                        | TURİZM TESİS ALANI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>KULLANIMI</b>                                 | ARSA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ARSA ALANI</b>                                | 5.973,36m <sup>2</sup> - 4.520,65 m <sup>2</sup> - 3.119,19 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI</b> | Bağımsız Bölüm İçermemektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>İMAR DURUMU</b>                               | Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih Z-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazların yer aldığı Erciyes Mahallesi 8390 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax= 12,00 m (3 kat), E=0,80 yapılaşma şartlarına sahip 175 yatak kapasiteli “Turizm Tesis Alanı” olarak planlı alanda bulunmaktadır.<br>Erciyes Mahallesi 8382 ada 10 ve 11 parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax= 8,50 m (2 kat), E=0,70 yapılaşma şartlarına sahip 360 yatak kapasiteli “Turizm Tesis Alanı” olarak planlı alanda bulunmaktadır. |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>                        | SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TAŞINMAZTOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>               | <b>14.810.000,00.-TL (KDV Hariç)</b><br><b>15.994.800,00.- TL (KDV Dahil)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

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

## **İÇİNDEKİLER**

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                      | 6         |
| 2.2      | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....                                                                                                                                                                                                                                    | 6         |
| 2.3      | Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| 2.4      | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler .....                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| 2.5      | Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar .....                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| <b>3</b> | <b>GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>9</b>  |
| 3.1      | Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                  | 9         |
| 3.2      | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                 | 9         |
| 3.3      | Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                                                        | 11        |
| 3.3.1    | Tapu Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 11        |
| 3.3.2    | Tapu Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 14        |
| 3.3.3    | Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                | 14        |
| 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 .....                 | 14        |
| 3.5      | Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                             | 15        |
| 3.6      | Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                             | 15        |
| 3.7      | Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....                                                                                                                                                              | 15        |
| 3.8      | Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler .....                                                                                                                   | 15        |
| 3.9      | Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler .....                                                                                                     | 15        |
| 3.10     | Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                              | 15        |
| 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 ..... | 15        |
| 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 .....                                                                                                 | 16        |
| <b>4</b> | <b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>                                                                                                                                          | <b>16</b> |

|          |                                                                                                                                                                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1      | Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler .....                                                                                                                    | 16        |
|          | Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                               | 19        |
| 4.2      | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                     | 20        |
| 4.2.1    | Kayseri İli .....                                                                                                                                                                                                        | 20        |
| <b>5</b> | <b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>                                                                                                                                                    | <b>23</b> |
| 5.1      | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                        | 23        |
| 5.1.1    | Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                     | 23        |
| 5.1.2    | Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                | 24        |
| 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..... | 24        |
| 5.3      | Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                | 24        |
| 5.4      | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..                                     | 25        |
| <b>6</b> | <b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ .....</b>                                                                                                                                          | <b>25</b> |
| 6.1      | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                    | 25        |
| 6.2      | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                    | 25        |
| 6.3      | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                  | 25        |
| 6.4      | Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                       | 26        |
| 6.5      | Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                    | 26        |
| 6.6      | Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                           | 26        |
| 6.6.1    | Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....                                                                                                                                    | 27        |
| 6.6.2    | Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....                                                                                                                                                                   | 28        |
| 6.6.3    | Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....                                                                                                                                                                  | 28        |
| 6.6.4    | Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı .....                                                                                                                                                                                | 28        |
| <b>7</b> | <b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>                                                                                                                                                           | <b>28</b> |
| 7.1      | Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                     | 28        |
| 7.2      | Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                | 29        |
| 7.3      | Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                 | 29        |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.4      | Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....                                                                                                                                                                                          | 29        |
| 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.....    | 29        |
| 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 .....                                                                     | 29        |
| 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 ..... | 29        |
| 7.8      | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....                                                                                                                                                                   | 29        |
| <b>8</b> | <b>SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>30</b> |
| 8.1      | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 30        |
| 8.2      | Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                                          | 30        |
| 8.3      | Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....                                                                                                                                                                                                 | 30        |
| 8.4      | Rapor Hakkında Ek Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                  | 31        |
| 8.5      | Uygunluk Beyanı.....                                                                                                                                                                                                                                              | 32        |
| 8.6      | İzin Beyanı.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 33        |
| <b>9</b> | <b>RAPOR EKLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>33</b> |
| 9.1      | Tapu Kayıt Örnekleri.....                                                                                                                                                                                                                                         | 34        |
| 9.4      | Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar .....                                                                                                                                                                                                                | 40        |
| 9.5      | İmar Durumu .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 41        |
| 9.6      | Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim .....                                                                                                                                                                                                                           | 43        |
| 9.7      | SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....                                                                                                                                                                                                                        | 44        |
| 9.8      | SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....                                                                                                                                                                                                                | 45        |
| 9.9      | Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                  | 46        |
| 9.10     | Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....                                                                                                                                                                                                           | 46        |

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |                    |                                                 |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Rapor Tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 01.03.2023                                                                                    |                    |                                                 |                                          |
| Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 27.02.2023 – 28.02.2023                                                                       |                    |                                                 |                                          |
| Rapor Numarası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2023 SPM-YAYLA 64                                                                             |                    |                                                 |                                          |
| 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 |                    |                                                 |                                          |
| <b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                               |                    |                                                 |                                          |
| <p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”</li><li>Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul> |                                                                                               |                    |                                                 |                                          |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               |                    |                                                 |                                          |
| Sıra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rapor Tarihi                                                                                  | Rapor No           | Sorumlu Değerleme Uzmanı                        | Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri |
| 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 26.02.2021                                                                                    | 2021 SPM-YAYLA 027 | Ebru ÖZ<br>(SPK lisans<br>No:400222/31.01.2005) | 2.830.000,00.-TL                         |
| 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31.12.2021                                                                                    | 2021 SPM-YAYLA 152 | Ebru ÖZ<br>(SPK lisans<br>No:400222/31.01.2005) | 4.500.000,00.-TL                         |

## 2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

### 2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8382 Ada 10 ve 11 Parsel ile 8390 Ada 1 Parselde yer alan “Turizm Tesis Alanı” 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. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

### 2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

## 2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8390 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 5.973,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 8382 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı 4.520,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 11 parsel numarasında kayıtlı 3.119,19 yüzölçümlü her biri “Turizm Tesis Alanı” nitelikli toplam 3 adet taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:**

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

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

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

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

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

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

### 3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

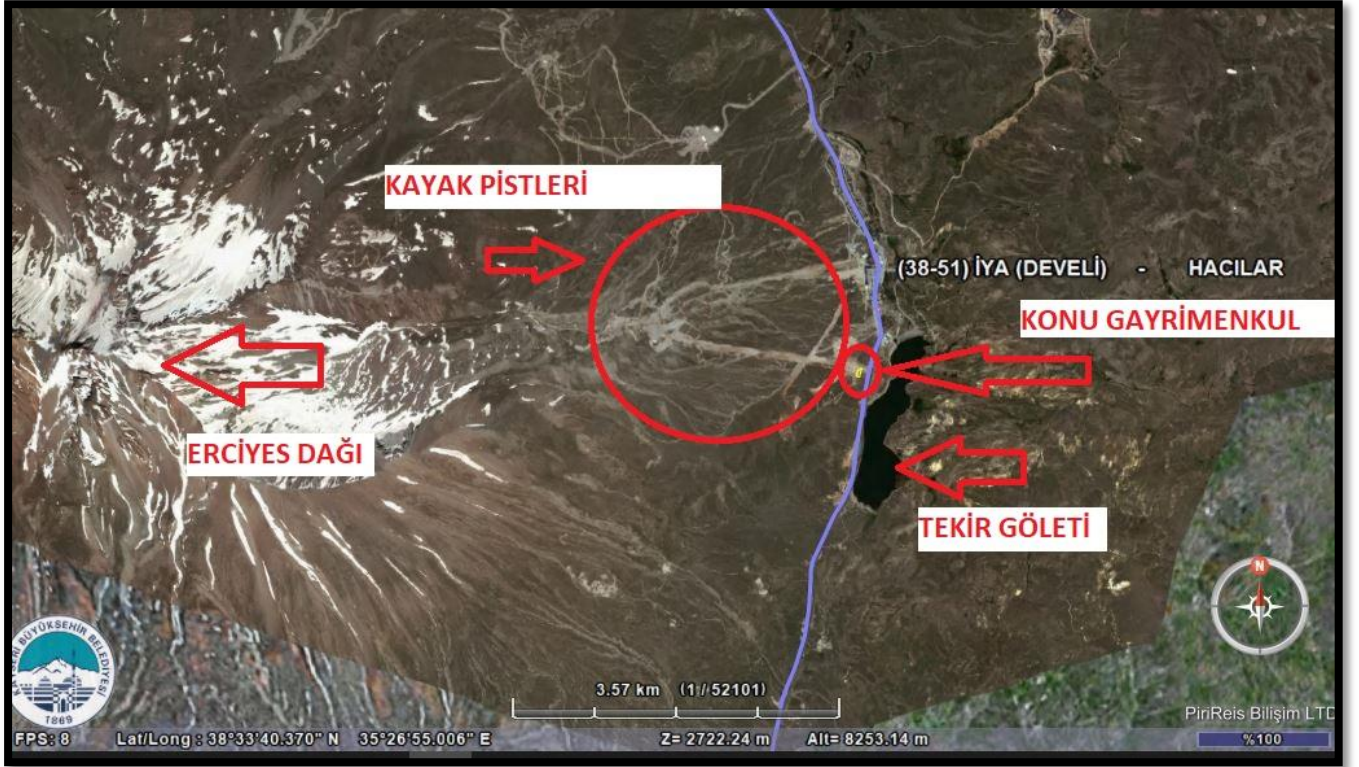
Değerlemeye konu taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Hisarcık Mahallesi Tekir Yaylası Küme evleri 8390 Ada 1 Parsel, 8382 Ada 10-11 Parsel konumladurlar.

Taşınmazlar Kayseri develi yolu üzeri kayseri merkeze yaklaşık 25 km mesafede, 8390 Ada 1 parsel sağda, 8382 Ada 10 ve 11 parseller solda tekir göleti mevkinde konumladur.

#### 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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



### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

##### 8390 ADA 1 PARSEL

İli : KAYSERİ  
İlçesi : MELİKGAZİ  
Mahallesi : ERCİYES  
Mevkii : -  
Pafta No : -  
Ada No : 8390  
Parsel No : 1  
Alanı : 5973,36 m<sup>2</sup>  
Ana Gayr. Niteliği : TURİZM TESİS ALANI  
Bağımsız Bölüm No : -  
Blok : -  
Kat : -  
Arsa Payı : 1/1  
Bağımsız Böl. Niteliği : -  
Malik : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET  
ANONİM ŞİRKETİ(1/1)  
Yevmiye No : 11139  
Cilt No : 22  
Sayfa No : 2128  
Tapu Tarihi : 18.04.2013

**8382 ADA 10 PARSEL**

İli : KAYSERİ  
İlçesi : MELİKGAZİ  
Mahallesi : ERCİYES  
Mevkii : -  
Pafta No : -  
Ada No : 8382  
Parsel No : 10  
Alanı : 4520,65 m<sup>2</sup>  
Ana Gayr. Niteliği : TURİZM TESİS ALANI  
Bağımsız Bölüm No : -  
Blok : -  
Kat : -  
Arsa Payı : 1/1  
Bağımsız Böl. Niteliği : -  
Malik : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET  
ANONİM ŞİRKETİ(1/1)  
Yevmiye No : 11139  
Cilt No : 22  
Sayfa No : 2149  
Tapu Tarihi : 18.04.2013

**8382 ADA 11 PARSEL**

İli : KAYSERİ  
İlçesi : MELİKGAZİ  
Mahallesi : ERCİYES  
Mevkii : -  
Pafta No : -  
Ada No : 8382  
Parsel No : 11  
Alanı : 3119,19 m<sup>2</sup>  
Ana Gayr. Niteliği : TURİZM TESİS ALANI  
Bağımsız Bölüm No : -  
Blok : -  
Kat : -  
Arsa Payı : 1/1  
Bağımsız Böl. Niteliği : -  
Malik : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET  
ANONİM ŞİRKETİ(1/1)  
Yevmiye No : 11139  
Cilt No : 22  
Sayfa No : 2150  
Tapu Tarihi : 18.04.2013

### 3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

01.03.2023 tarih, 09:10 – 09:11 - 09:12 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### **8390 Ada 1 Parsel**

**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

#### **8382 Ada 10 Parsel**

**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

#### **8382 Ada 11 Parsel**

**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 Z-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazların yer aldığı Erciyes Mahallesi 8390 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax= 12,00 m (3 kat), E=0,80 yapılaşma şartlarına sahip 175 yatak kapasiteli “Turizm Tesis Alanı” olarak planlı alanda bulunmaktadır.

Erciyes Mahallesi 8382 ada 10 ve 11 parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax= 8,50 m (2 kat), E=0,70 yapılaşma şartlarına sahip 360 yatak kapasiteli “Turizm Tesis Alanı” olarak planlı alanda bulunmaktadır.

### 3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmazlar Turizm Tesis Alanı vasfında boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 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 ile 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 ile İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz ile İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Taşınmazlar Turizm Tesis Alanı vasfında boş parsel olup herhangi bir yapı denetim kuruluşuna tabi değildir.

### 3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar Turizm Tesis Alanı vasfında boş parsel olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 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 taşınmazı ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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

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

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

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

#### İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

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

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden Ukrayna Rusya 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 yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

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

## 2022 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkışmış 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 kırılganlıklar 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 kırılğan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur. Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3'ten %151,5'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14'ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100'er baz puan indirerek %12'ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

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

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

| Dönem                                                             | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişme) (1)           | Mart      | 10,0      | 6,8       | 7,4       | 6,0       | 7,0       | -5,2      | -0,8      | 20,9      |
|                                                                   | Ocak-Mart | 10,5      | 2,8       | 9,0       | 3,9       | 9,9       | -6,1      | 6,0       | 11,6      |
| İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)                         | Mart      | 74,5      | 74,0      | 76,2      | 76,7      | 77,8      | 74,3      | 75,3      | 74,7      |
|                                                                   | Ocak-Mart | 74,6      | 74,2      | 76,5      | 76,8      | 77,9      | 74,2      | 75,6      | 77,2      |
| Toplam Otomobil Satışı (Adet)                                     | Mart      | 37.812    | 61.676    | 63.975    | 55.616    | 59.798    | 38.628    | 39.887    | 76.357    |
|                                                                   | Ocak-Mart | 89.347    | 126.991   | 127.921   | 115.963   | 122.310   | 68.812    | 99.630    | 156.464   |
| 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      |
|                                                                   | Ocak-Mart | 5,52      | 2,60      | 0,75      | 6,38      | 5,29      | 2,14      | 3,22      | 8,21      |
| İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)             | Mart      | 1,03      | 0,98      | 0,63      | 1,35      | 1,79      | 1,59      | 0,91      | 4,33      |
|                                                                   | Ocak-Mart | 6,29      | 2,64      | 1,33      | 6,70      | 4,98      | 2,68      | 3,45      | 8,85      |
| Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)         | Mart      | 1,13      | 1,19      | -0,04     | 1,02      | 0,99      | 1,03      | 0,57      | 1,08      |
|                                                                   | Ocak-Mart | 3,57      | 3,03      | 1,75      | 4,34      | 2,77      | 2,27      | 2,29      | 3,71      |
| Dolar Kuru (TL / \$)                                              | Mart      | 2,2178    | 2,5838    | 2,8917    | 3,6659    | 3,8809    | 5,4419    | 6,3144    | 7,6282    |
| Euro Kuru (TL / EUR)                                              | Mart      | 3,0658    | 2,8047    | 3,2063    | 3,9158    | 4,7855    | 6,1580    | 6,9887    | 9,0913    |
| Toplam İhracat (Milyon \$)                                        | Mart      | 15.432    | 13.216    | 13.384    | 15.076    | 16.338    | 16.336    | 13.353    | 18.956    |
|                                                                   | Ocak-Mart | 42.196    | 38.973    | 36.280    | 39.458    | 43.245    | 44.534    | 42.663    | 49.913    |
| Toplam İthalat (Milyon \$)                                        | Mart      | 21.285    | 19.529    | 18.253    | 19.443    | 22.262    | 18.250    | 18.822    | 23.622    |
|                                                                   | Ocak-Mart | 60.253    | 54.366    | 48.002    | 51.801    | 64.317    | 50.472    | 55.681    | 60.987    |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)                         | Ocak-Mart | -23.370   | -23.525   | -29.932   | -47.779   | -72.813   | -124.747  | -175.292  | -192.244  |
| 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  |
| Emisyon Hacmi (Milyon TL.)                                        | Ocak-Mart | 77.723    | 90.526    | 102.955   | 123.766   | 131.437   | 132.517   | 177.894   | 185.027   |
| 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 |
| 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 |
| 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    |
| Borsa İstanbul                                                    | Ocak-Mart | 697       | 808       | 833       | 889       | 1.149     | 938       | 896       | 1.392     |

## 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.

**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

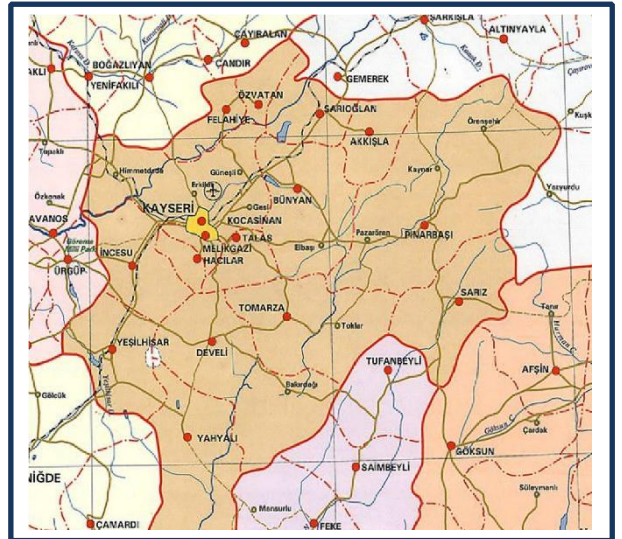
## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

### 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 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan il, 37° 45' ve 38° 18' Kuzey enlemleri ile 34° 56' ve 36° 58' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 1.050 metredir. İlçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Talas, Develi, Yahyalı, Bünyan, İncesu, Pınarbaşı, Tomarza, Yeşilhisar, Sarioğlan, Hacılar, Sarız, Akkışla, Felahiye ve Özvatan olmak üzere toplam 16 tanedir.

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



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

Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nde bir ildir. Dünya'nın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Kayseri, Malazgirt Savaşı'ndan sonra Anadolu'da kurulan Anadolu Selçuklu beyliklerinden en güçlüsü olan, Danişment Gazi'nin kurduğu Danişmentliler Beyliği'nin en önemli kentlerinden biri olmuştur. Kayseri kentinin adı Latince Caesarea, Yunanca *καίσαρία* (kaysaria) adı Arapça biçiminden Türkçeleştirilmiştir.

Türkiye'nin önemli volkanik dağlarından olan 3917 metre yüksekliğindeki Erciyes Dağı, Kayseri de bulunmaktadır. Erciyes Dağı'ndaki Erciyes Kayak Merkezi Türkiye'nin önemli kayak merkezlerindendir. Şehir ayrıca 1978'de açılan Türkiye'nin önde gelen üniversitelerinden biri olan Erciyes Üniversitesi, Nuh Naci Yazgan Üniversitesi, Abdullah Gül Üniversitesine ev sahipliği yapmaktadır. Geniş şehir yolları ile dikkat çeken Kayseri ili, sanayi açıdan epey yol 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 Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli görülmektedir. Kayseri Serbest Bölgesi Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibariyle 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Sanayinin gelişimini sürdürmesi açısından Kayseri'nin avantajlı olduğu ve olmadığı durumlar irdelendiğinde, dezavantajlı durum görülmemektedir.

Kayseri İli'nde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimi egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Buna bağlı olarak ilde iklim, çukurda kalan bölgelerde daha yumuşakken, yaylalardan dağlık kesimlere doğru gidildikçe sertleşir. Örneğin, çevreye göre çukur bir alanda yer alan Develi Ovası'nda kış ayları görece yumuşak

**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

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 (altragalussoyundan dikenli, yastık biçimli bitkiler), otluklar ve bunların arasında dikenlikler ve yüksek dağ çayırlarına rastlanmaktadır.

Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 2023 itibariyle 1.441.523 olmuştur. 2023 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 8. Büyük İl'idir.

Nüfus yoğunluğu 85 kişi/km<sup>2</sup>'dir.

|         | İl/İlçe merkezi |         |         |
|---------|-----------------|---------|---------|
|         | Toplam          | Erkek   | Kadın   |
| Kayseri | 1.441.523       | 721.809 | 719.714 |

## İL NÜFUSUNUN İLÇELER İTİBARI İLE DAĞILIMI

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

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 5.1.1 Ana Taşınmaz İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8390 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 5.973,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 8382 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı 4.520,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 11 parsel numarasında kayıtlı 3.119,19 yüzölçümlü her biri “Turizm Tesis Alanı” nitelikli toplam 3 adet taşınmazdır. Konu taşınmazlar Hisarcık Erciyes Mahallesi, Tekir Yaylası, Erciyes Dağı, Kayseri-Develi yolu, 8390 ada 1 ve 8382 ada 10 ve 11 no’lu parseller posta adreslidir. Rapora konu taşınmazlar Kayseri ile Develi arasında Tekir Göleti’nin hemen yanında konumlu olup; parsellere Kayseri – Develi yolundan ulaşılmaktadır. Rapora konu 8390 ada 1 parsel, Kayseri – Develiye yönünde yolun sağ tarafında, 8382 ada 10 ve 11 parseller ise sol tarafında kalmaktadır.

Rapora konu Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8390 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 5.973,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa geometrik açıdan dikdörtgene yakın yamuk biçiminde, topografik açıdan eğimsiz, oldukça düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel doğu yönden Kayseri – Develi yoluna yaklaşık 90 metre cepheli olup; diğer yönlerden henüz açılmamış İmar yolları ile çevrelenmiş

durumdur. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici tel çit mevcut olup; üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur söz konusu değildir.

Rapora konu Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8382 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı 4.520,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa geometrik açıdan eşkenar dörtgene yakın biçimde, topoğrafik açıdan eğimsiz, oldukça düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden eski Kayseri – Develi yoluna yaklaşık 75 metre cepheli olup; kuzey yönden 8382 ada 9 parsel, doğu yönden 8382 ada 12 parsel, güney yönden ise 8382 ada 11 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel mevsim itibari ile kar altında olması sebebi ile mevcut sınır belirleyici unsur olup olmadığı tespiti yapılamamıştır.

Rapora konu Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8382 ada, 11 parsel numarasında kayıtlı 3.119,19 yüzölçümlü arsa geometrik açıdan eşkenar yamuk biçimde, topoğrafik açıdan eğimsiz, oldukça düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden eski Kayseri – Develi yoluna yaklaşık 95 metre cepheli olup; kuzey yönden 8382 ada 10 parsel, doğu ve güney yönlerden ise 8382 ada 12 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel mevsim itibari ile kar altında olması sebebi ile mevcut sınır belirleyici unsur olup olmadığı tespiti yapılamamıştır.

Mahallen yapılan incelemede 8390 ada 1 parselin Kayseri – Develi yoluna cepheli ve MagnaApex Otelin önünde, Otel ile yol arasında kaldığı, üzerinde hiçbir yapının bulunmadığı, etrafının tel çit ile çevrilmiş olduğu ve Otel için otopark amaçlı kullanılıyor olduğu tespit edilmiştir.

Mahallen yapılan incelemede 8382 ada 10 ve 11 parsellerin ise Kayseri – Develi yolu ile Tekir Göleti arasında konumlu oldukları, iki parselin de mahallen boş oldukları, etrafının tel çit ile çevrilmiş olduğu, iki parselin birbirlerine bitişik oldukları ve parsellerin halen kullanılmayan eski Kayseri – Develi yoluna cephesinin bulunduğu 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 Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8390 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 5.973,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 8382 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı 4.520,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 11 parsel numarasında kayıtlı 3.119,19 yüzölçümlü her biri “Turizm Tesis Alanı” nitelikli toplam 3 adet taşınmazdır. Mahallinde taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş parsel vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

#### 6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

#### 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

#### 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

**Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:**

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

**Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:**

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

#### 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emsal 1</b><br>Satılık<br>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 <sup>2</sup> alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 8.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $8.500.000 \text{ TL} / 2730 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı } (3.113\text{TL/m}^2)$ Turgem Vizyon –Tel: 0 (507) 808 98 75 |
| <b>Emsal 2</b><br>Satılık<br>Arsa | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bulunan imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, 2411 m <sup>2</sup> alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 5.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $5.600.000 \text{ TL} / 2411 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı } (2.323\text{TL/m}^2)$ RemaxVia Gayrimenkul –Tel: 0 (505) 154 32 01                                      |
| <b>Emsal 3</b><br>Satılık<br>Arsa | Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, imar durumu Turizm Tesis Alanı (T.T.S) olan, 2375 m <sup>2</sup> alana sahip arsa vasıflı taşınmazın 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.(Arsa: $5.500.000 \text{ TL} / 2375 \text{ m}^2 = \text{Arsa birim fiyatı } (2.316\text{TL/m}^2)$ 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 satılık arsa emsallerine ulaşılmış, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olmasına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri-Develi yoluna cephe olması, üzerinde yapı bulunmaması, turizm tesis alanı imarlı olması vb. özellikleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

| Taşınmazlar                              | Emsal için istenen Değer | Emsal İçin İstenen Birim Değer | Pazarlık Payı | Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer | Konum Şerefiyesi | Alan Büyüklüğü Şerefiyesi | Yol Cephesi | Ulaşım İmkanı | Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------------------------------------|
| EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ                      | 8,500,000.00 TL          | 3,106.73 TL                    | Var           | 2,485.38 TL                          | Düşük            | 2,736.00 m²               | Yok         | Kolay         | 1,491.23 TL                             |
| EMSAL 1 DÜZELTMESİ                       |                          |                                | 20%           |                                      | -10%             |                           |             |               |                                         |
| EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ                      | 5,600,000.00 TL          | 2,322.69 TL                    | Var           | 1,974.28 TL                          | Düşük            | 2,411.00 m²               | Var         | Kolay         | 1,184.57 TL                             |
| EMSAL 2 DÜZELTMESİ                       |                          |                                | 15%           |                                      | -10%             |                           |             |               |                                         |
| EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ                      | 5,500,000.00 TL          | 2,315.79 TL                    | Var           | 1,968.42 TL                          | Düşük            | 2,375.00 m²               | Yok         | Kısıtlı       | 984.21 TL                               |
| EMSAL 3 DÜZELTMESİ                       |                          |                                | 15%           |                                      | -10%             |                           |             |               |                                         |
| ORTALAMA ARSA DEĞERİ                     |                          |                                |               |                                      |                  |                           |             |               | 1,220.00 TL                             |
| YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ |                          |                                |               |                                      |                  |                           |             |               | 1,200.00 TL                             |

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup 8390 ada 1 parsel için ortalama m<sup>2</sup> birim değer ≈1.200,00-TL hesaplanarak değerlemeye konu emsaller kat, konum, manzara özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

### 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımına göre konu parsellerin arsa değeri hesabı aşağıda verilmiştir.

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI |                        |              |                 |                            |
|---------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|----------------------------|
| Taşınmaz                                          | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri | Toplam Değeri   | Yuvarlatılmış Toplam Değer |
| 8382 Ada 10 Parsel                                | 4.520,65               | 1000,00 TL   | 4.520.650,00 TL | 4.520.000,00 TL            |
| 8382 Ada 11 Parsel                                | 3.119,19               | 1000,00 TL   | 3.119.190,00 TL | 3.120.000,00 TL            |
| 8390 ada 1 Parsel                                 | 5.973,36               | 1200,00 TL   | 7.168.032,00 TL | 7.170.000,00 TL            |
| Toplam Değer                                      |                        |              |                 | 14.810.000,00 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 taşınmazların değer tespit çalışmasında Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlar tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

## 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## 7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

01.03.2023 tarih, 09:11 - 09:12 – 09:13 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

### Müşterek Takyidat;

**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

## 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 tüm parseller üzerinde “Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz..”beyanı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmamıştır.

## 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 taşınmazlar Turizm Tesis Alanı vasfında boş parsel 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 gayrimenkuller Kayseri İli'nin Melikgazi İlçesinde, Erciyes Tekir Yaylası mevkinde yer almaktadır. **Taşınmaz Turizm Tesisi Alanı** imarlıdır. Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### 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.

**Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8390 Ada 1 Parsel, 8382 Ada 10 ve 11 Numaralı Parselde "TURİZM TESİS ALANI"** vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazların, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **14.810.000,00- TL (On Dört Milyon Sekiz Yüz On Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

### 8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

8390 Ada 1 Parsel, 8382 Ada 10 ve 11 Parsellerin 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.

| TAŞINMAZ DEĞERİ           |                                      |                                                |                                    |                                    |
|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Pazar Değeri (KDV Hariç): | 14.810.000,00.-TL                    |                                                |                                    |                                    |
| Pazar Değeri (KDV Dâhil): | 15.994.800,00.-TL                    |                                                |                                    |                                    |
| Satılabilirlik:           | <input type="checkbox"/> Satılabilir | <input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az | <input type="checkbox"/> Satış Güç | <input type="checkbox"/> Satılamaz |

Değerleme Uzmanı

**Tuncer SARAY**

Ziraat Mühendisi

(SPK lisans no:911784/21.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



#### 8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 49 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 064**

**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 064**

**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)



## 9 RAPOR EKLERİ

## 9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-09:10



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

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 061523164666 | 20230228-1537-F03372 | 16466      |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 8382/11            |
| Tasınmaz Kimlik No: | 79787125          | AT Yüzölçüm(m2):               | 3119.19            |
| İl/İlçe:            | 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:      | 22/2150           | Arsa Pay/Payda:                |                    |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Tasınmaz Nitelik:          | TURİZM TESİS ALANI |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                      | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 236620192         | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 3119.19   | 3119.19          | Satış<br>18-04-2013<br>11139 | -                           |

1 / 4

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                       | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                                  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Tasınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. | YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:47) MALİYE HAZİNESİ<br>VKN:6110312806 | Melikgazi -<br>28-07-2008 16:03 -<br>20360 |                             |

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

| İpotek                                                                 |                  |                                                                                  |                |                                            |                         |                                      |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                                                             | Faiz           | Derece Sıra                                | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                    |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Evet             | 30000000.00 TL                                                                   | YILLIK %17     | 1/0                                        | F.B.K.                  | Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                                                  |                |                                            |                         |                                      |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                     | Malik Borç     | Tescil Tarih - Yev                         | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                      |
| Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif)<br>- 8382 Ada - 11 Parsel           | 1/1              | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ<br>ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 30000000.00 TL | Melikgazi -<br>23-07-2014 15:41 -<br>20562 | -                       |                                      |

3 / 4

| İpotek                                                                 |                  |                                                                                  |                       |                                           |                         |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                                                             | Faiz                  | Derece Sıra                               | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                   |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Evet             | 90000000.00 TL                                                                   | yıllık%20<br>değişken | 2/0                                       | F.B.K.                  | Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                                                  |                       |                                           |                         |                                     |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                     | Malik Borç            | Tescil Tarih - Yev                        | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif)<br>- 8382 Ada - 11 Parsel           | 1/1              | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ<br>ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 90000000.00 TL        | Melikgazi -<br>03-02-2022 14:54 -<br>6894 | -                       |                                     |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) a1EezREaW6N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-09:12



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

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 061523164666 | 20230228-1537-F03372 | 16466      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                   |                                |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 8382/10            |
| Taşınmaz Kimlik No: | 79787124          | AT Yüzölçüm(m2):               | 4520.65            |
| İl/ilçe:            | KAYSERİ/MELİKGAZI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                    |
| Kurum Adı:          | Melikgazi         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                    |
| Mahalle/Köy Adı:    | ERCİYES Mah.      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                    |
| Mevkii:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                    |
| Cilt/Sayfa No:      | 22/2149           | Arsa Pay/Payda:                |                    |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TURİZM TESİS ALANI |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                      | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 236620190         | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 4520.65   | 4520.65          | Satış<br>18-04-2013<br>11139 | -                           |

1 / 4

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                       | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                                  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. | YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:47) MALİYE HAZİNESİ<br>VKN:6110312806 | Melikgazi -<br>28-07-2008 16:03 -<br>20360 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

| İpotek                                                                 |                  |                                                                                  |                   |                                            |                         |                                      |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                                                             | Faiz              | Derece Sıra                                | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                    |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Evet             | 30000000.00 TL                                                                   | YILLIK %17        | 1/0                                        | F.B.K.                  | Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                                                  |                   |                                            |                         |                                      |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                     | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                         | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                      |
| Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif)<br>- 8382 Ada - 10 Parsel           | 1/1              | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ<br>ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 30000000.00<br>TL | Melikgazi -<br>23-07-2014 15:41 -<br>20562 | -                       |                                      |

3 / 4

| İpotek                                                                 |                  |                                                                                  |                       |                                           |                         |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                                                             | Faiz                  | Derece Sıra                               | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                   |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Evet             | 90000000.00 TL                                                                   | yıllık%20<br>değişken | 2/0                                       | F.B.K.                  | Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                                                  |                       |                                           |                         |                                     |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                     | Malik Borç            | Tescil Tarih - Yev                        | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif)<br>- 8382 Ada - 10 Parsel           | 1/1              | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ<br>ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 90000000.00<br>TL     | Melikgazi -<br>03-02-2022 14:54 -<br>6894 | -                       |                                     |

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2023-09:11

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

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 061523164666 | 20230228-1537-F03372 | 16466      |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                   |                                |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 8390/1             |
| Taşınmaz Kimlik No: | 79786795          | AT Yüzölçüm(m2):               | 5973.36            |
| İl/İlçe:            | KAYSERİ/MELİKGAZI | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                    |
| Kurum Adı:          | Melikgazi         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                    |
| Mahalle/Köy Adı:    | ERCİYES Mah.      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                    |
| Mevkii:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                    |
| Cilt/Sayfa No:      | 22/2128           | Arsa Pay/Payda:                |                    |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | TURİZM TESİS ALANI |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                      | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 236620193         | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 5973.36   | 5973.36          | Satış<br>18-04-2013<br>11139 | -                           |

1 / 4

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama                                       | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad                                  | Malik/Lehtar                              | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. | YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN | (SN:47) MALİYE HAZİNESİ<br>VKN:6110312806 | Melikgazi -<br>28-07-2008 16:03 -<br>20360 |                             |

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

| İpotek                                                                 |                  |                                                                                  |                   |                                            |                         |                                      |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                                                             | Faiz              | Derece Sıra                                | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                    |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Evet             | 30000000.00 TL                                                                   | YILLIK %17        | 1/0                                        | F.B.K.                  | Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                                                  |                   |                                            |                         |                                      |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                     | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                         | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                      |
| Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif)<br>- 8390 Ada - 1 Parsel            | 1/1              | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ<br>ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 30000000.00<br>TL | Melikgazi -<br>23-07-2014 15:41 -<br>20562 |                         |                                      |

3 / 4

| İpotek                                                                 |                  |                                                                                  |                       |                                           |                         |                                     |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Alacaklı                                                               | Müşterek Mi?     | Borç                                                                             | Faiz                  | Derece Sıra                               | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                   |
| (SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ<br>ZİRAAT BANKASI A.Ş.<br>VKN:9980069675 | Evet             | 90000000.00 TL                                                                   | yıllık%20<br>değişken | 2/0                                       | F.B.K.                  | Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                                       |                  |                                                                                  |                       |                                           |                         |                                     |
| Taşınmaz                                                               | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                     | Malik Borç            | Tescil Tarih - Yev                        | Terkın Sebebi Tarih Yev |                                     |
| Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif)<br>- 8390 Ada - 1 Parsel            | 1/1              | (SN:7835333) YAYLA ENERJİ<br>ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 90000000.00<br>TL     | Melikgazi -<br>03-02-2022 14:54 -<br>6894 |                         |                                     |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pUjZUU2KK0J kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

#### 9.4 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



## 9.5 İmar Durumu



T.C.  
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

26.02.2021

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

İlgi : 25.02.2021 tarih ve 4496 sayılı yazınız

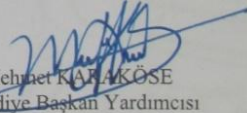
İlgi yazınızda bahse konu tapunun Erciyes Mahallesi 8390 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=12.00 m (3 Kat), E=0.80 yapılaşma şartlarına sahip 175 yatak kapasiteli turizm tesis alanı olarak planlı alanda bulunmaktadır.

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

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

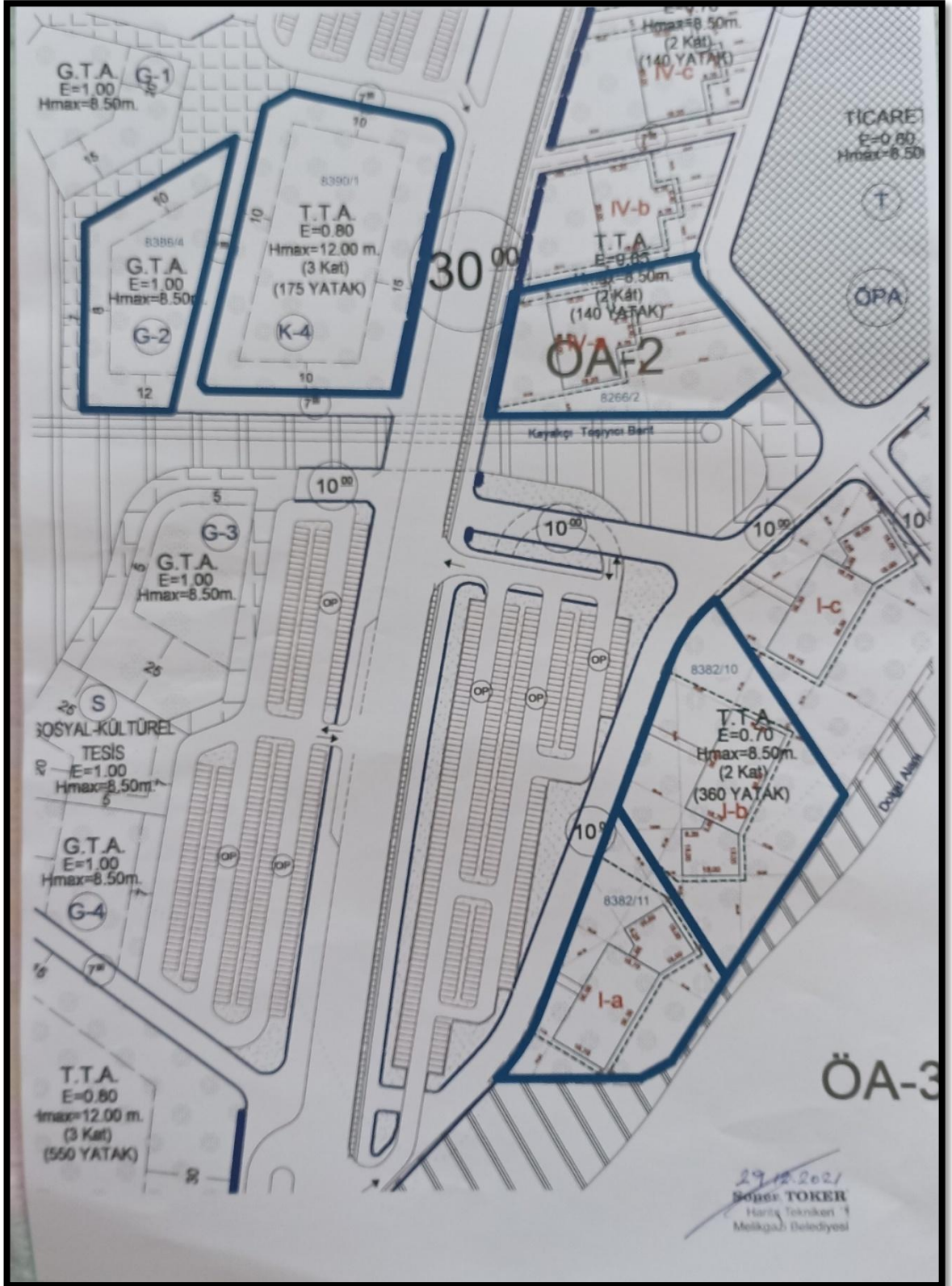
  
Mehmet KARAKÖSE  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Plan Fotokopisi

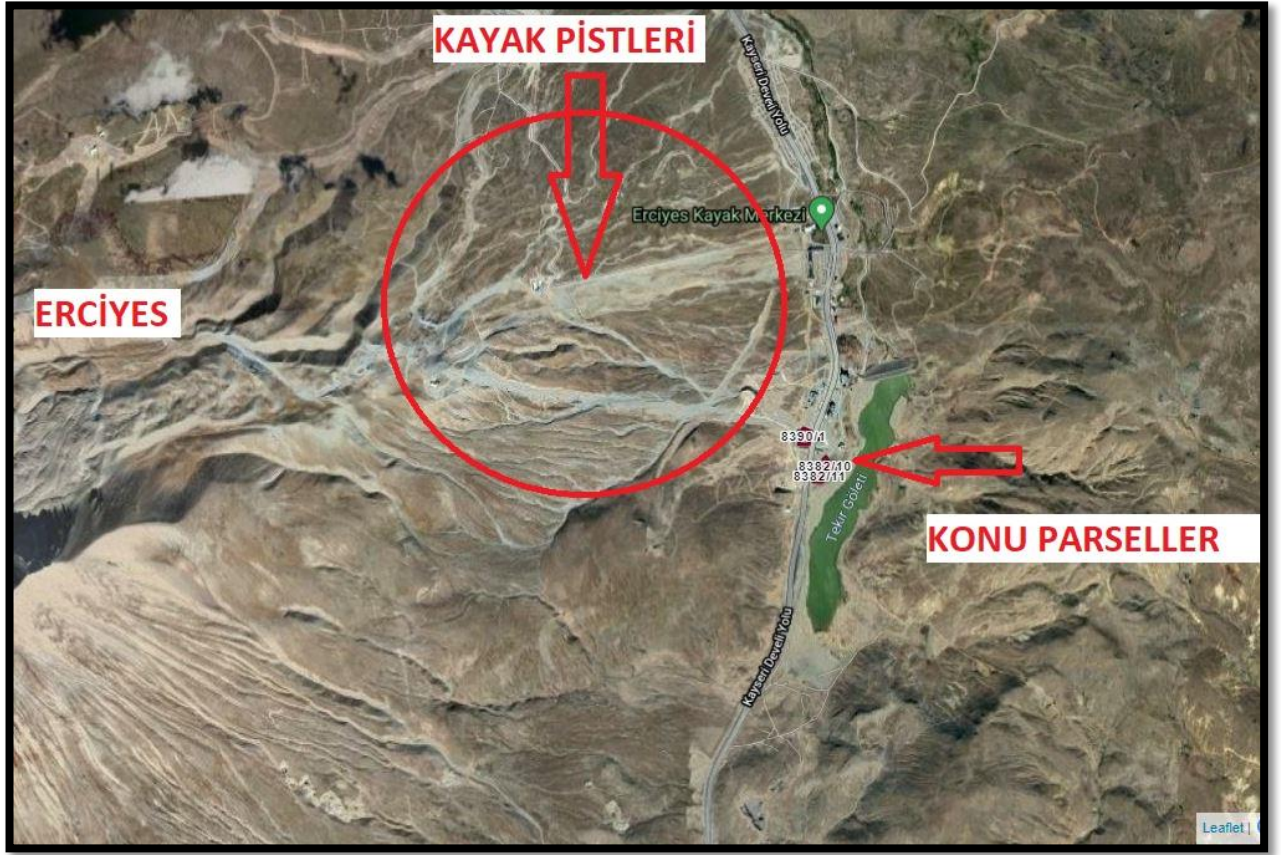
Hunat Mah. Nuhnaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri  
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75  
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.melikgazi.bel.tr/>  
Kep Adresi: melikgazi@melikgazi.bel.tr

Bilgi için: Hatice ÖZDEMİR  
Evrak Tevzi Memuru  
Telefon No:

1



## 9.6 Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim



## 9.7 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



9.8 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



## 9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

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

## 9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

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