

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES

Rapor No: 2025 SPM-YAYLA 251

Rapor Tarihi: 29.01.2025

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET. A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.01.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-YAYLA 251
İL / İLÇE / MAHALLE	KAYSERİ / MELİKGAZİ / ERCİYES
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	8386 Ada 4 Parsel
ADRES	Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhaseki Bulvarı, Tekir Yaylası Kümeevler No:156 (8386 ada 4 parsel) Melikgazi / KAYSERİ
CİNSİ (TAPU KAYDI)	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
KULLANIMI	OTEL
ARSA ALANI	2739,12 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir.
İMAR DURUMU	Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih Z-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8386 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Günübirlik Tesis Alanında” kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2024 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Pazar Değeri (KDV Hariç):	192.765.000,00-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	231.318.000,00-TL

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

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

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	13
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.3.1	Kayseri İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	19
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	19
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	20
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	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.2	Gelir Yaklaşımı	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	22
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	24
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.6.4	Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	26
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	26
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	26
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	27
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	30
9	RAPOR EKLERİ.....	31
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	31
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	33
9.3	İmar Durumu	37
9.4	Yapı Ruhsatları	40
9.5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	46
9.6	Mimari Proje.....	50
9.7	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	57
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	59
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	60
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	61
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	61

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	29.01.2025
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	06.01.2025 – 29.01.2025
Rapor Numarası	2024 SPM-YAYLA 249
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.12.2024
Raporu Hazırlayan Uzman	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2024 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.

- 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"
- Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 026	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	19.750.000,00.-TL
02	31.12.2021	2021 SPM-YAYLA 151	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	35.030.000,00.-TL
03	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 063	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	65.955.000,00.-TL
04	25.04.2024	2023 SPM-YAYLA 038	Ebru ÖZ (SPK lisans No:400222/31.01.2005)	159.880.000,00-TL

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

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Erciyes Mahallesi 8386 Ada 4 Parselde yer alan “Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın **31.12.2024 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2024 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Ocak 2025 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazların **31.12.2024 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

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

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

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

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhasseki Bulvarı, Tekir Yaylası Küme Evleri No:156 adresinde konumlandır.

Taşınmaz Kayseri-Develi yolu (Mehmet Özhasseki Bulvarı) üzeri ve Kayseri merkeze yaklaşık 25 km. mesafede, Develi istikametinde gidilirken sağda bulunan Tekir Göleti mevkiinde konumlandır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge kış turizmi açısından gelişmiş olup, bölgeye olan talep yüksek seviyededir. Yılın belirli aylarında faaliyet göstermekte olup, kayak merkezleri yerli ve yabancı turistlere yöneliktir. Bölgede konut yapılaşması bulunmamakta olup, en yakın yerleşim birimi kuzey aksında bulunan Hisarcık Mahallesi yerleşim alanıdır. Yakın çevresinde Magna Apex Hotel, Mirada Del Lago Hotel, Grand Eras Erciyes Hotel ve Ace Otel gibi konaklama tesisleri mevcuttur. Konu taşınmazın bulunduğu alan şehir merkezine yaklaşık 25 km. mesafede yer almaktadır. Sosyo ekonomik açıdan üst gelir grubu vatandaşlar tarafından talep görmekte, ticari hayat günlük ihtiyaçları karşılayacak kapasitededir. Taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği tüm imkanlar mevcuttur. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile gerçekleşmekte olup, belediye alt ve üst yapı hizmetlerinden tam olarak yararlanmaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KAYSERİ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MELİKGAZİ	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	ERCİYES Mah.	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	18.04.2013/11141
PAFTA NO	K35d21b4d	CİLT/ SAHİFE NO	22/2117
ADA/PARSEL NO	8386 / 4	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	2739,12 m²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

06.01.2025 tarih, 13:59 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: Bakanlıkça turizm işletmesi belgesi düzenlenen konaklama tesislerinin tapu kaydına “turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaları tapu siciline şerh edilemeyeceğine) Tarih:-Sayı:- (25.06.2024 tarih, 42890 yevmiye)

Beyan: Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz (28.07.2008 tarih, 20360 yevmiye)

İpotek: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, 30.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı mevcuttur. (23.07.2014 tarih, 20562 yevmiye)

İpotek: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden, 90.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı mevcuttur. (03.02.2022 tarih, 6894 yevmiye)

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 ile kullanım amacına ilişkin beyan bulunmaktadır. Bu beyanlar taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama değildir.

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 26.02.2021 tarih E-28539355-622.01-4140 Sayılı Resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazın yer aldığı Erciyes Mahallesi 8386 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Günöbirlik Turizm Tesis Alanında” kalmaktadır. planında Emsal:1.00 ve Hmax: 8,50 metre imar şartları mevcuttur.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Melikgazi Belediyesi Ulakbel sistemi dijital Arşivinde yapılan incelemede 8386 Ada 4 Parsele ait 03.03.2014 tarih 04 sayılı onaylı “Mimari Projesi”

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binanın Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, İzin Belge Numarası, İş Bitirme Tutanağı, Yapı Kullanım İzin Belgesi araştırmasında: Ünvanı: MF Yapı

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

Denetim Limited Şirketi, Şirketin İzin Belge Numarası: 1084 olduğu, binanın 17.02.2015 tarih 39 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler ilgili mevzuat uyarınca tüm yasal belge ve 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

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna’daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. 7.Sunuş ve Değerlendirme
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla 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.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023-3.Çeyrek Raporu

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Gayrimenkul piyasasının Merkez bankasının uyguladığı sıkı para politikası ile birlikte artış hızının ivme kaybedip hatta durağan ve düşüş trendine girdiği tespit edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

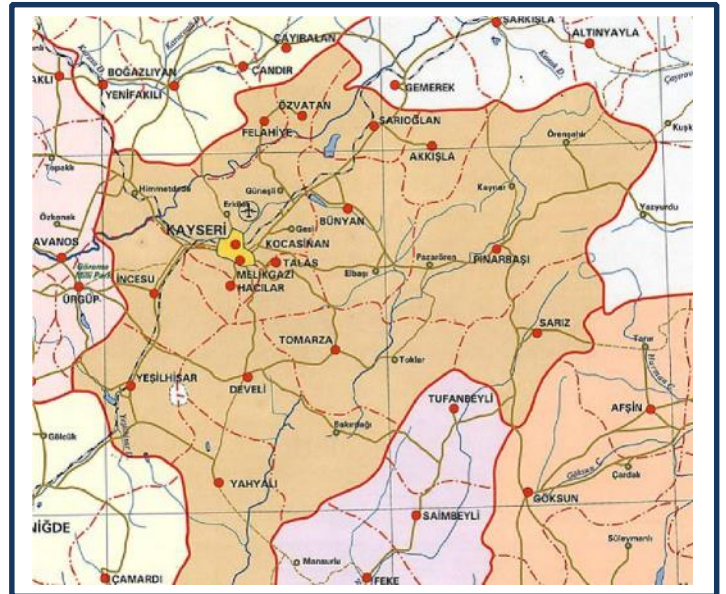
4.3.1 Kayseri İli



Kayseri ili, kuzey ve kuzeybatısında Yozgat, kuzey ve kuzeydoğusunda Sivas, doğusunda Kahramanmaraş, güneyinde Adana, güneybatısında Niğde, batısında Nevşehir bulunan, 17.170 km²'lik bir alana sahip olan il, 37° 45' ve 38° 18' Kuzey enlemleri ile 34° 56' ve 36° 58' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 1.050 metredir. İlçeleri; Melikgazi, Kocasinan, Talas, Develi, Yahyalı, Bünyan, İncesu, Pınarbaşı, Tomarza, Yeşilhisar, Sarıoğlu, 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, Sarıoğlu, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar), 68 belediyesi ve 406 köyü bulunmaktadır. Kayseri'nin 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 251.370 iken, son 90 yılda 5 kattan fazla artarak 2017 yılında 1.376.722 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu yaklaşık 6 kat artmıştır. 1927 yılında Kayseri ili ülke nüfusu içinde % 1,8'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında % 1,6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir.



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

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

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

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

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

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

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

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

açısından Kayseri'nin avantajlı olduğu ve olmadığı durumlar irdelendiğinde, dezavantajlı durum görülmemektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğu 85 kişi/km2'dir.

	İl/İlçe merkezi		
	Toplam	Erkek	Kadın
Kayseri	1.441.523	721.809	719.714

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, K35d21b4d pafta, 8386 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı 2739,12 m² yüzölçümlü, “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhaseki Bulvarı, Küme Evler Tekir Yaylası, No:156 posta adresinde konumlanmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayrıık nizamda, 4/A yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Melikgazi Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre bina 2 bodrum kat + zemin kat + 1

normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. Melikgazi Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre binanın 2. bodrum katında sığınak, personel odaları ve ortak alanlar, 1. bodrum katında resepsiyon, dükkan, personel odaları ve ortak alanlar, zemin katta restoran, santral odası, depo, ve 1. normal katda 20 adet standart oda, Çatı katında 10 standart oda olmak üzere toplam 30 odadan oluşmaktadır. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu tespit edilmiştir.

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

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

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmaza emsal olacak birebir nitelikte emsal bulunamamış olup, değerlendirme çalışmasında; arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş, üzerinde yer alan yapının ise yeniden yapım maliyeti hesaplanarak değere ulaşılmış olup taşınmazın değerlemesinde “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

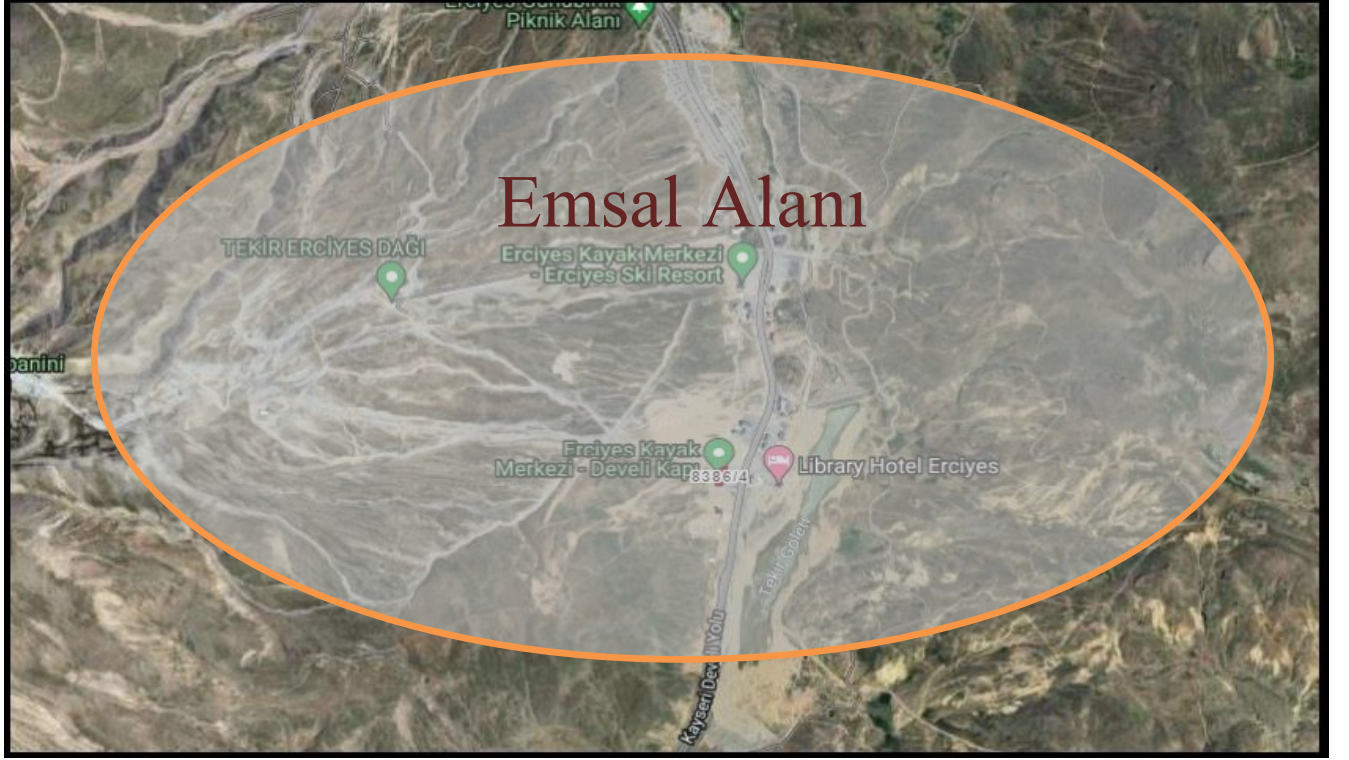
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Turizm amaçlı ticari yapılanmanın yoğun olduğu bölgede yer alması,
- Erciyes dağının hemen yakınında konumlu olması,
- Ana yola cephesinin bulunması bu nedenle tabela avantajının olması,
- Tekir Göletine yakın konumda yer alması
- Tüm yasal gerekliliklerinin tamamlanmış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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi 8386 Ada 4 Parselde yer alan taşınmaz değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık arsa emsalleri, bölge emlak temsilcileri ve idarelerden edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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

Emsal – 1	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzer imar durumuna sahip 16.501 m ² alanlı boş arsa 65.000.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Sahibinden –Tel: 0 (542) 423 81 11
Emsal - 2	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede, 2 kat konut imar durumuna sahip 846 m ² alanlı boş arsa 6.500.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Hisarcık Gayrimenkul –Tel: 0 (536) 508 58 18
Emsal – 3	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede, 2 kat konut imar durumuna sahip 428 m ² alanlı boş arsa 1.500.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Remax Katılım Emlak Tel: 0 (532) 340 51 85
Emsal – 4	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.250,00-TL – 4.000,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Hisarcık Emlak Tel: 0 (536) 508 58 18
Emsal – 5	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.000,00-TL – 3.500,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Piu Gayrimenkul Tel: 0 (541) 596 21 00
Emsal – 6	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.400,00-TL – 4.000,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Osmanlı Emlak Tel: 0 (542) 214 12 58
Emsal – 7	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede, 3 kat konut imar durumuna sahip 1187 m ² alanlı boş arsa 4.745.000,00-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Cabir Emlak Tel: 0 (554) 199 01 94

Emsal – 8	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.000,00-TL – 3.500,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Dodo Emlak Tel: 0 (533) 616 85 44
Emsal – 9	Değerlemeye konu olan taşınmaz ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip satılık boş arsa olmadığı, mevcut boş arsaların ise konumuna göre m ² birim fiyatlarının 3.200,00-TL – 3.800,00-TL/m ² arasında satış gördüğü beyan edilmiştir. Hisarcık Mahalle Sakinleri – Genel Beyan

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

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

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yol Cephesi	Ulaşım İmkanı	İmar Durum	Emsal Düzetlmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	65.000.000,00 TL	3.939,16 TL	Var	3.545,24 TL	Benzer	16.501,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	3.722,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		0%	5%	0%	0%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.500.000,00 TL	7.683,22 TL	Var	6.530,73 TL	Yüksek	846,00 m ²	Var	Kolay	Konut	5.551,12 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		-30%	-5%	0%	20%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.500.000,00 TL	3.504,67 TL	Var	3.329,44 TL	Yüksek	428,00 m ²	Var	Kolay	Konut	3.662,38 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-10%	-5%	0%	20%		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	4.000,00 TL	4.000,00 TL	Yok	4.000,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	4.000,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			0%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	3.500,00 TL	3.500,00 TL	Yok	3.500,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	3.500,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			0%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	4.000,00 TL	4.000,00 TL	Yok	4.000,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	4.000,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			0%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	4.745.000,00 TL	3.997,47 TL	Var	3.597,73 TL	Yüksek	1.187,00 m ²	Var	Kolay	Konut	3.669,68 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			10%		-15%	-3%	0%	20%		
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	3.500,00 TL	3.500,00 TL	Yok	3.500,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Konut	3.500,00 TL
EMSAL 8 DÜZELTMESİ			0%		0%	0%	0%	0%		
EMSAL 9 ÖZELLİKLERİ	3.800,00 TL	3.800,00 TL	Var	3.800,00 TL	Benzer	1,00 m ²	Var	Kolay	Benzer	3.800,00 TL
EMSAL 9 DÜZELTMESİ			0%		0%	0%	0%	0%		
ORTALAMA ARSA DEĞERİ										3.933,97 TL
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ										3.930,00 TL

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup, konu taşınmaz için ortalama m² birim değer 3.930,00-TL hesaplanarak değerlendirme hesapları yapılmıştır.

6.6.4 Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve taşınmazların yakın çevresindeki emsal veriler incelendiğinde taşınmazlar ile birebir özellik gösteren emsal veriye

ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazların piyasa değer tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Değerleme Yöntemi Kullanılmıştır.

Maliyet oluşumları değerlendirme yönteminde arsa maliyeti belirlenirken taşınmazların bulunduğu bölgeden temin edilen emsal arsa verileri ve bölge gayrimenkul temsilcilerinden edinilen beyanlar dikkate alınmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 11 Şubat 2024 Cumartesi tarih ve 32101 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yararlanılmıştır. Yapının aşınma payı hesabında 02.12.194802 tarih 174804806 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmış, aşınma payı hesabında uzman görüş ve kanaatleri de dikkate alınarak aşınma payı belirlenmiştir. Ayrıca yapı değerlerine Harici ve Müteferrik Maliyetler (İstinat duvarı, bahçe duvarları, zemin saha betonu, peyzaj, aydınlatma vb. maliyetler) de eklenmiştir. Buna göre konu taşınmazların konumu, kullanım durumu, arsa alanı ve yapı özellikleri birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aşağıdaki değerlendirme tablosu hazırlanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI							
Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Maliyet	Enflasyon ve Piyasa Farkı Oranı Uygulanmış Birim Maliyet %20	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
ARSA	2.739,12	3930,00 TL	-	-		10.764.741,60 TL	10.765.000,00 TL
BİNA	7.489,00	18700,00 TL	5,00%	17765,00 TL	21318,00 TL	159.650.502,00 TL	159.650.000,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, Peyzaj vb)							15.965.000,00 TL
Tefrişatlar (38 Adet Oda)							6.385.000,00 TL
Toplam Değer							192.765.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 8386 ada 4 parsel üzerinde Otel vasıflı Turizm tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde Bulunan Otel binası ise “Maliyet yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz için tek değerlendirme metodu uygulanmış olup değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Parsel üzerinde Otel Kullanımlı Turizm tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki taşınmaz için yasal tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

06.01.2025 tarih, 13:59 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: Bakanlıkça turizm işletmesi belgesi düzenlenen konaklama tesislerinin tapu kaydına “turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaları tapu siciline şerh edilemeyeceğine) Tarih:-Sayı:- (25.06.2024 tarih, 42890 yevmiye)

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

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

İpotek: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 2.derece 90000000 TL 03.02.2022 tarih ve 6894 yevmiye nolu ipotek bulunmaktadır. Konu ipotek ve beyanlar taşınmazın devrini etkilememektedir.

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

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

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde hâlihazırda Otel kullanımlı Turizm Tesisi bulunmaktadır. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

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

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

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8386 Ada 4 Numaralı Parselde “DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **192.765.000,00.-TL (YüzDoksanİkiMilyonYediYüzAtmışBeşBinTürk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

8386 ADA 4 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	192.765.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	231.318.000,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

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.

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

- 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 61 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

29.01.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	35.7067	35.7710
Euro	37.1865	37.2534

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-YAYLA 251

Rapor Tarihi: 29.01.2025

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 değerleme konusunu oluşturan mülkle değerleme 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

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-YAYLA 251

Rapor Tarihi: 29.01.2025

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
Muhammed ÇAM
İşletme
(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



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: 6-1-2025-13:59

**Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bakanlıkça turizm işletmesi belgesi düzenlenenkonaklama tesislerinin tapu kaydına, "turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veyakonaklama birimleri üzerinde	(SN:8518123) KÜLTÜR VE TURİZM	Melikgazi - 25-06-2024 10:47 - 42890	

1 / 4

	devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma,kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150342773		
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620703	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2739.12	2739.12	Satış 18-04-2013 11141	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	90000000.00 TL	yıllık%20 değişken	2/0	F.B.K.	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	90000000.00 TL	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cacbx6vF8Ee9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



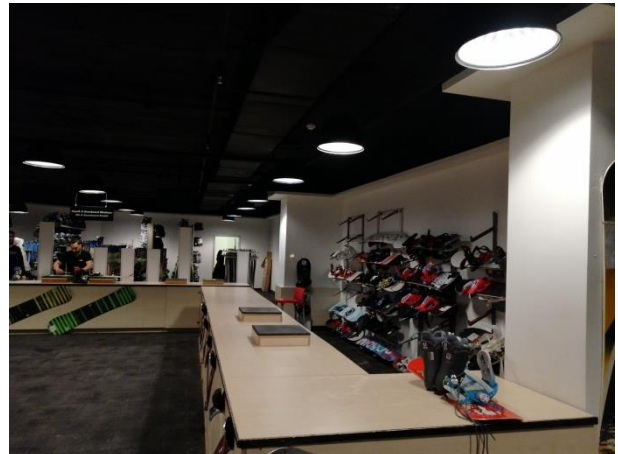
4 / 4

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

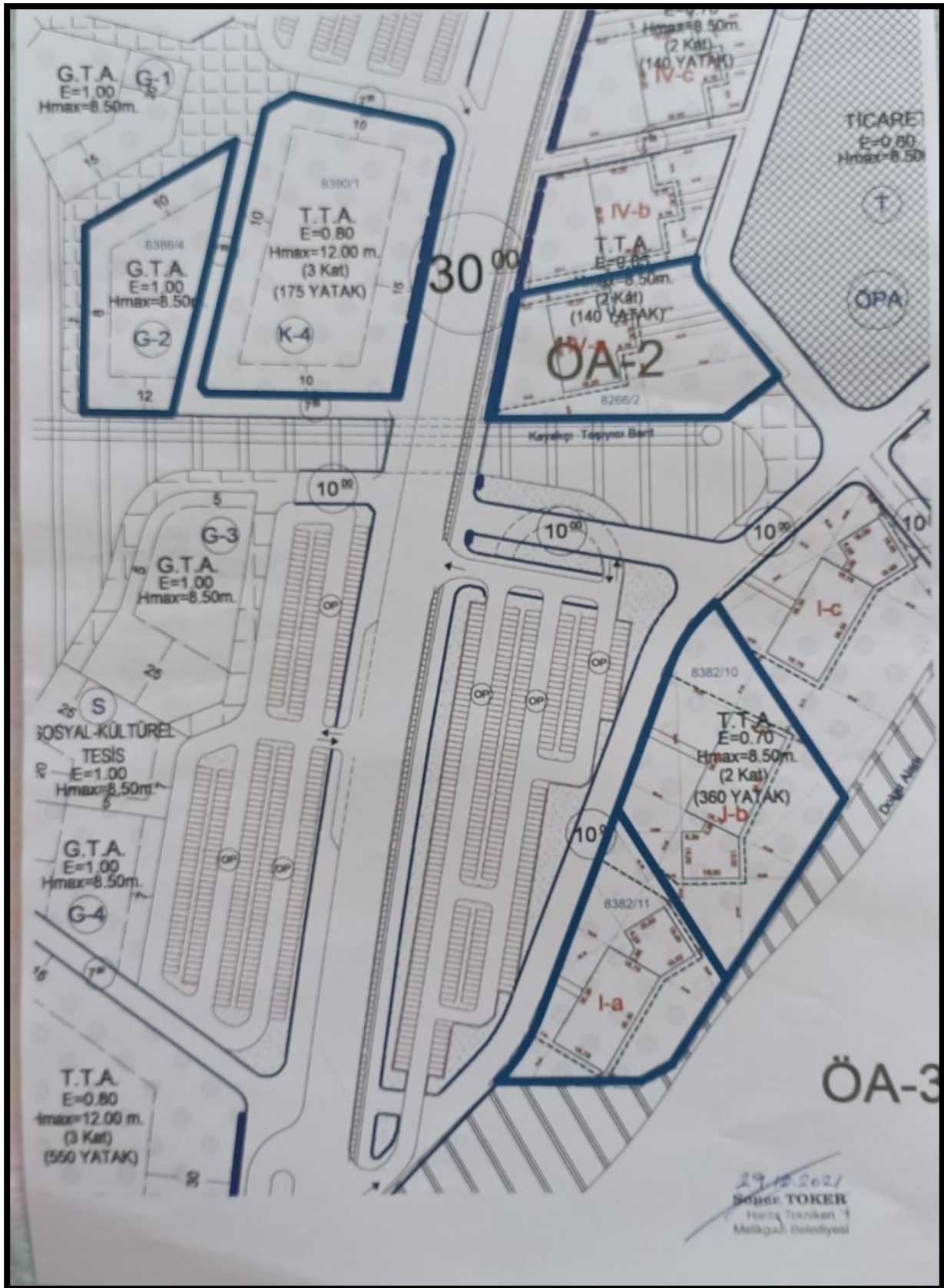








9.3 İmar Durumu





T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

26.02.2021

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

İlgi : 25.02.2021 tarih ve 4496 sayılı yazınız

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

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

Tapunun Erciyes Mahallesi 8266 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmax=8.50 m (2 Kat), E=0.65 yapılaşma şartlarına sahip 140 yatak kapasiteli turizm 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. Nuhaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.melikgazi.bel.tr/>
Kep Adresi: melikgazi@melikgazi.bel.tr

Bilgi için: Hatice ÖZDEMİR
Evrak Tevzi Memuru
Telefon No:

9.4 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum: MEÜKGÖZ BELEDİYESİ				2. Ruhsat alanın adı: MEÜKGÖZ				3. Ruhsat no: 2369170			
4. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				5. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				6. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
7. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				8. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				9. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
10. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				11. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				12. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
13. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				14. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				15. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
16. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				17. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				18. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
19. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				20. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				21. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
22. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				23. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				24. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
25. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				26. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				27. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
28. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				29. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				30. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
31. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				32. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				33. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
34. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				35. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				36. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
37. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				38. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				39. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
40. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				41. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				42. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
43. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				44. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				45. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
46. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				47. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				48. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
49. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				50. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				51. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
52. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				53. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				54. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
55. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				56. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				57. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
58. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				59. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				60. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
61. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				62. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				63. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
64. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				65. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				66. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
67. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				68. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				69. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
70. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				71. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				72. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
73. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				74. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				75. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
76. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				77. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				78. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
79. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				80. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				81. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
82. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				83. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				84. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
85. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				86. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				87. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
88. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				89. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				90. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
91. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				92. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				93. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
94. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				95. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				96. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
97. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				98. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				99. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			
100. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				101. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI				102. Ruhsat alanın adresi: KAYBAKIRI			

[illegible]

YAPI RUHSATI												110586526			
1 Ruhsat Veren Kurum: MELIKGAZI BELEDİYESİ				8 Ruhsat veriliş amacı:				9 Ruhsat onay tarihi: 29.01.2025		10 Ruhsat no: 113		11 İlk ruhsat tarihi: 20.09.2013		12 İkinci ruhsat tarihi: 15/25	
2 Ruhsat verilen yapının adresi:				3 Ruhsat veriliş amacı:				13 İmar planı onay tarihi: 20.05.2013		14 İmar durumu tarihi: 19.09.2013		15 İmar durumu no: 13/1833		16 Zemin etüdü onay tarihi: / /	
İl: KAYSERİ İlçe: MELIKGAZI				1 Yeni yapı 10 Restorasyon				17 Parselasyon plan onay tarihi: / /		18 Parselin kullanma amacı: GÜNÜBÜRLÜK TESİS		19 Parselin alanı(m2): 2739.12		20 Tapu tescil belgesi veren kurum: MELIKGAZI TAPU SİC MÜD.	
Bucak: KÖY: Mahalle: HISARCIK ERÇİYES Mahalle tanımlı kodu: 5				2 Yenileme 11 Güçlendirme				21 Tapu tescil belgesi tarihi: 19.09.2013		22 Tapu tescil belgesi no: 11141		23 ÇED raporu onay tarihi: / /		24 Planlanan inşaat başlama tarihi: 30.01.2025	
Meydan bulvarı/cadde/sokak/köşe adı: TEKİR YAYLASI KÜME EVLERİ				3 Yarıdan 12 Kullanım değişikliği				25 Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi: 29.01.2020		27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036486746		28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAKAN ŞAHAN, MİMAR	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 49 Dış kapı no: 156				4 Ek bina 13 Fosseptik				29 Vergi kimlik no: 006211988997732		30 Adres: İLBAHAR MAH. 606 SK. NO: 12 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		31 İmza: [İmza]		32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036486746	
Site adı: Mevki adı:				5 Kat ilavesi 14 Mekanik tesisat				33 Oda sicil no: 006211988997732		34 Oda sicil no: 006211988997732		35 Vergi kimlik no: 9430584601		36 Oda sicil no: 23555	
3 Pafta No: 4 Ada No: 5 Parsel No: 6 Blok No: 7 Bağlımsız bölüm no: 1				6 İlave 15 Elektrik tesisat				37 Oda sicil no: 10907590381569		38 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		39 Sözleşme no: 25970		40 Sözleşme tarihi: 17.06.2013	
8 Tadiyat 17 İstinat duvarı				9 Doğru 18 Bahçe duvarı				41 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		42 Sözleşme no: 25970		43 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		44 Sözleşme no: 25970	
33 Oda sicil no: 006211988997732				34 Oda sicil no: 006211988997732				35 Vergi kimlik no: 9430584601		36 Oda sicil no: 23555		37 Oda sicil no: 10907590381569		38 Sözleşme tarihi: 17.06.2013	
39 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				40 Sözleşme no: 25970				41 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		42 Sözleşme no: 25970		43 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		44 Sözleşme no: 25970	
45 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				46 Sözleşme no: 25970				47 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		48 Sözleşme no: 25970		49 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		50 Sözleşme no: 25970	
51 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				52 Sözleşme no: 25970				53 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		54 Sözleşme no: 25970		55 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		56 Sözleşme no: 25970	
57 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				58 Sözleşme no: 25970				59 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		60 Sözleşme no: 25970		61 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		62 Sözleşme no: 25970	
63 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				64 Sözleşme no: 25970				65 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		66 Sözleşme no: 25970		67 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		68 Sözleşme no: 25970	
69 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				70 Sözleşme no: 25970				71 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		72 Sözleşme no: 25970		73 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		74 Sözleşme no: 25970	
75 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				76 Sözleşme no: 25970				77 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		78 Sözleşme no: 25970		79 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		80 Sözleşme no: 25970	
81 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				82 Sözleşme no: 25970				83 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		84 Sözleşme no: 25970		85 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		86 Sözleşme no: 25970	
87 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				88 Sözleşme no: 25970				89 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		90 Sözleşme no: 25970		91 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		92 Sözleşme no: 25970	
93 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				94 Sözleşme no: 25970				95 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		96 Sözleşme no: 25970		97 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		98 Sözleşme no: 25970	
99 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				100 Sözleşme no: 25970				101 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		102 Sözleşme no: 25970		103 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		104 Sözleşme no: 25970	
105 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				106 Sözleşme no: 25970				107 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		108 Sözleşme no: 25970		109 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		110 Sözleşme no: 25970	
111 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				112 Sözleşme no: 25970				113 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		114 Sözleşme no: 25970		115 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		116 Sözleşme no: 25970	
117 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				118 Sözleşme no: 25970				119 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		120 Sözleşme no: 25970		121 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		122 Sözleşme no: 25970	
123 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				124 Sözleşme no: 25970				125 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		126 Sözleşme no: 25970		127 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		128 Sözleşme no: 25970	
129 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				130 Sözleşme no: 25970				131 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		132 Sözleşme no: 25970		133 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		134 Sözleşme no: 25970	
135 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				136 Sözleşme no: 25970				137 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		138 Sözleşme no: 25970		139 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		140 Sözleşme no: 25970	
141 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				142 Sözleşme no: 25970				143 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		144 Sözleşme no: 25970		145 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		146 Sözleşme no: 25970	
147 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				148 Sözleşme no: 25970				149 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		150 Sözleşme no: 25970		151 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		152 Sözleşme no: 25970	
153 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				154 Sözleşme no: 25970				155 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		156 Sözleşme no: 25970		157 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		158 Sözleşme no: 25970	
159 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				160 Sözleşme no: 25970				161 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		162 Sözleşme no: 25970		163 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		164 Sözleşme no: 25970	
165 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				166 Sözleşme no: 25970				167 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		168 Sözleşme no: 25970		169 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		170 Sözleşme no: 25970	
171 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				172 Sözleşme no: 25970				173 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		174 Sözleşme no: 25970		175 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		176 Sözleşme no: 25970	
177 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				178 Sözleşme no: 25970				179 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		180 Sözleşme no: 25970		181 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		182 Sözleşme no: 25970	
183 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				184 Sözleşme no: 25970				185 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		186 Sözleşme no: 25970		187 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		188 Sözleşme no: 25970	
189 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				190 Sözleşme no: 25970				191 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		192 Sözleşme no: 25970		193 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		194 Sözleşme no: 25970	
195 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				196 Sözleşme no: 25970				197 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		198 Sözleşme no: 25970		199 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		200 Sözleşme no: 25970	
201 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				202 Sözleşme no: 25970				203 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		204 Sözleşme no: 25970		205 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		206 Sözleşme no: 25970	
207 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				208 Sözleşme no: 25970				209 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		210 Sözleşme no: 25970		211 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		212 Sözleşme no: 25970	
213 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				214 Sözleşme no: 25970				215 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		216 Sözleşme no: 25970		217 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		218 Sözleşme no: 25970	
219 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				220 Sözleşme no: 25970				221 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		222 Sözleşme no: 25970		223 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		224 Sözleşme no: 25970	
225 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				226 Sözleşme no: 25970				227 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		228 Sözleşme no: 25970		229 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		230 Sözleşme no: 25970	
231 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				232 Sözleşme no: 25970				233 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		234 Sözleşme no: 25970		235 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		236 Sözleşme no: 25970	
237 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				238 Sözleşme no: 25970				239 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		240 Sözleşme no: 25970		241 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		242 Sözleşme no: 25970	
243 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				244 Sözleşme no: 25970				245 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		246 Sözleşme no: 25970		247 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		248 Sözleşme no: 25970	
249 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				250 Sözleşme no: 25970				251 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		252 Sözleşme no: 25970		253 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		254 Sözleşme no: 25970	
255 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				256 Sözleşme no: 25970				257 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		258 Sözleşme no: 25970		259 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		260 Sözleşme no: 25970	
261 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				262 Sözleşme no: 25970				263 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		264 Sözleşme no: 25970		265 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		266 Sözleşme no: 25970	
267 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				268 Sözleşme no: 25970				269 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		270 Sözleşme no: 25970		271 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		272 Sözleşme no: 25970	
273 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				274 Sözleşme no: 25970				275 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		276 Sözleşme no: 25970		277 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		278 Sözleşme no: 25970	
279 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				280 Sözleşme no: 25970				281 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		282 Sözleşme no: 25970		283 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		284 Sözleşme no: 25970	
285 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				286 Sözleşme no: 25970				287 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		288 Sözleşme no: 25970		289 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		290 Sözleşme no: 25970	
291 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				292 Sözleşme no: 25970				293 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		294 Sözleşme no: 25970		295 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		296 Sözleşme no: 25970	
297 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				298 Sözleşme no: 25970				299 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		300 Sözleşme no: 25970		301 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		302 Sözleşme no: 25970	
303 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				304 Sözleşme no: 25970				305 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		306 Sözleşme no: 25970		307 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		308 Sözleşme no: 25970	
309 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				310 Sözleşme no: 25970				311 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		312 Sözleşme no: 25970		313 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		314 Sözleşme no: 25970	
315 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				316 Sözleşme no: 25970				317 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		318 Sözleşme no: 25970		319 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		320 Sözleşme no: 25970	
321 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				322 Sözleşme no: 25970				323 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		324 Sözleşme no: 25970		325 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		326 Sözleşme no: 25970	
327 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				328 Sözleşme no: 25970				329 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		330 Sözleşme no: 25970		331 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		332 Sözleşme no: 25970	
333 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				334 Sözleşme no: 25970				335 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		336 Sözleşme no: 25970		337 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		338 Sözleşme no: 25970	
339 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				340 Sözleşme no: 25970				341 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		342 Sözleşme no: 25970		343 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		344 Sözleşme no: 25970	
345 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				346 Sözleşme no: 25970				347 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		348 Sözleşme no: 25970		349 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		350 Sözleşme no: 25970	
351 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				352 Sözleşme no: 25970				353 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		354 Sözleşme no: 25970		355 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		356 Sözleşme no: 25970	
357 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				358 Sözleşme no: 25970				359 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		360 Sözleşme no: 25970		361 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		362 Sözleşme no: 25970	
363 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				364 Sözleşme no: 25970				365 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		366 Sözleşme no: 25970		367 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		368 Sözleşme no: 25970	
369 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				370 Sözleşme no: 25970				371 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		372 Sözleşme no: 25970		373 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		374 Sözleşme no: 25970	
375 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				376 Sözleşme no: 25970				377 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		378 Sözleşme no: 25970		379 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		380 Sözleşme no: 25970	
381 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				382 Sözleşme no: 25970				383 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		384 Sözleşme no: 25970		385 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		386 Sözleşme no: 25970	
387 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				388 Sözleşme no: 25970				389 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		390 Sözleşme no: 25970		391 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		392 Sözleşme no: 25970	
393 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				394 Sözleşme no: 25970				395 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		396 Sözleşme no: 25970		397 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		398 Sözleşme no: 25970	
399 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				400 Sözleşme no: 25970				401 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		402 Sözleşme no: 25970		403 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		404 Sözleşme no: 25970	
405 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				406 Sözleşme no: 25970				407 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		408 Sözleşme no: 25970		409 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		410 Sözleşme no: 25970	
411 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				412 Sözleşme no: 25970				413 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		414 Sözleşme no: 25970		415 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		416 Sözleşme no: 25970	
417 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				418 Sözleşme no: 25970				419 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		420 Sözleşme no: 25970		421 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		422 Sözleşme no: 25970	
423 Sözleşme tarihi: 17.06.2013				424 Sözleşme no: 25970				425 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		426 Sözleşme no: 25970		427 Sözleşme tarihi: 17.06.2013		428 Sözleşme no: 25970	
429 Sözleşme tarihi: 17.															

Mimar	95 Adı soyadı MEHMET RİDVAN NAKİPLER	96 TC kimlik no 40735645206	97 Oda Sicil no/Cenetteği belge no 927518660	98 Adres BERÇEÖNÜ MAH. ÇANKAYA CAD. BECKİN APT. BLOK NO 1 İÇ KAPI NO: 13 KOCAANIN / KAYSERİ	99 İmza
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	20482021242	MEVLANA MAH. CEMİL BAŞA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 39 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361940	52816024157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511024395	BERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İZZET İS MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCAANIN / KAYSERİ	
JEOLOJİ	MEHMET BİYİKLİ	38824706932	14152	KOŞK MAH. ESER SK. SUDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZ / KAYSERİ	

YAPİ DENETİM KURULUŞU

100 Kuruluşun adı: MF YAPI DENETİM	101 Yetkilinin adı-soyadı, TC kimlik no HACİYE HAKKIOĞUZ, 26024140492	102 Vergi kimlik no 6200526556	104 Adres GÖLÜK MAH. BOYLUCU ŞOK NO:2B/1	105 İmza
			103 İzin belge no ve tarihi 1984	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106 Gelirin Mahiyeti	107 Makbuz Tarihi	108 Makbuz No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m ³)	111 Kazı miktarı(m ³)
1 Yol-kanal harcı	20.09.2013	40642	14850		16835
2 Bina inşaatı harcı	18.09.2013	7163582	58867,5	112 Kullanılmayan kazı miktarı(m ³)	
3 Otopark bedeli					
4 Ceza				113 Kullanılmayan kazının döktüğü yer	
5 Diğerleri	18.09.2013	7162391	5690		
6 Toplam			79607,5		

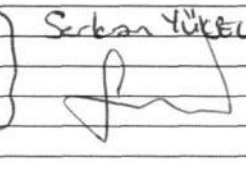
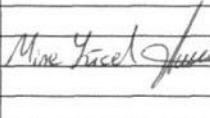
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenebilir veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114 Düzenleyen teknik elemanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA BULUTBAĞCI HARİTA TEKNİKLERİ 2206527116	115 Kontrol edenin adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih CAN ERDOĞAN TEKNİK DÜZENLEMELER VE RUHSAT SERVİSİ 063142914	116 Onaylayanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MURAT SEÇİR İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 4567348460	117 Onay kodu 31956345
---	---	---	----------------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

118 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 İnşaatı başlama tarihi

Vize Kontrolü

122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1 Toprak	/ / 20			
2 Zemin ayıklama	/ / 20			
3 Temel	/ / 20			
4 Bodrum	/ / 20			
5 Subesman	/ / 20			
6 Kat	/ / 20			
7 Çatı	/ / 20			
8 Su yalıtımı	/ / 20			
9 Isı yalıtımı	/ / 20			
10 Kanalizasyon / Fosseptik	/ / 20			
11 Mekanik tesisat	/ / 20			
12 Elektrik / Işıqlama tesisatı	/ / 20			

127. Diğer Hususlar

TADLAT YAPIMASINA

9.5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										104471263					
1. Belgeli veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ				9. Belgeli verilmiş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Geçiçi				10. Belgeli onay tarihi: 17.08.2015		11. Belge no: 40					
2. Belgeli verilen yapının adresi: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ				2. Belgeliye esas ruhsat: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İnatat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.											
3. Pafta No: K3502184D 4. Ada No: 8366 5. Parsel No: 4 6. Blok No: 4				13. İlk yapı ruhsat tarihi: 20.09.2013 14. İlk yapı ruhsat no: 15/25 15. Son yapı ruhsat tarihi: 19.09.2013 16. Son yapı ruhsat no: 13/1833 17. Yenileme ruhsat tarihi: 13/1833 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19.09.2013 19. Tadilat ruhsat tarihi: 20.05.2013 20. İmar planı onay tarihi: 19.09.2013 21. İmar durumu no: 13/1833 22. İmar durumu no: 13/1833 23. Zemin etüdü onay tarihi: 19.09.2013 24. ÇED raporu onay tarihi: 19.09.2013 25. Tapu tesol belgesi tarihi: 19.09.2013 26. Tapu tesol belgesi no: 11141 27. Tapu tesol belgesi verilen kurum: MELİKGAZİ TAPU SİC. MÜD. 28. Parselasyon planı onay tarihi: 19.09.2013 29. Parselasyon planı onay tarihi: 19.09.2013 30. Parsel alanı(m ²): 2739,12											
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA, 36985468372 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: İLKBAHAR MAH. 609 SK. NO: 12/10 35. İmza: 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 37036466748 37. Oda sicil no: 0006211988997732 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEĞMENLER 39. Vergi kimlik no: 9430584601 40. Sigorta sicil no: 110907590381569 41. Sözleşme tarihi: 17.09.2013 42. Sözleşme no: 25970 43. Yapı müteahhidi yetli belge no: 0006211988997732 44. Sicile esas adres: ALPASLAN MAH. BELDE SK. ÇAKABEY SİT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZİ / KAYSERİ 45. İmza: 46. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHAN, MİMAR 47. T.C. kimlik no: 48280153078 48. Oda sicil no: 23595 49. Sigorta sicil no: 23.12.2010-S-000365 50. Sözleşme tarihi: 17.09.2013 51. Sözleşme no: 23.12.2010-S-000365 52. Adres: NURİHAS MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 39 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZİ / KAYSERİ 53. İmza:															
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İlgili 55. Bağımsız bölüm sayısı: 1 56. Yüzölçümü (m ²): 7849 57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1 60. Yapının taban alanı(m ²): 2405 61. Yapı inşaat alanı(m ²): 7849 62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1 65. Toplam taban alanı(m ²): 2405 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 7849 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 69. Yapının toplam kat sayısı: 4 70. İlave kat sayısı: 0 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15,2 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 22,2 74. İlave kat yüksekliği(m): 0 75. Yapının sınıfı: III 76. Yapının grubu: B 77. 1 m ² maliyet(TL): 585 78. Yapının maliyeti (TL): 4591665 79. Yapının arsa değeri (TL): 54800 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4646465 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 4591665															
Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kaloriferi ☐ 2. Bina içi kaloriferi ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Sobas ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				83. Tesisatlar: 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Parafotör ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				84. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				85. Yapının Yapıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.			
86. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.				87. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Elektrik ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kablo Yalıtım ☐ 6. Termal ☐ 7.				88. Döşeme: 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.				89. Döşeme: 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin															
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:				Konut ile İlgili Özellikler											
				97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM											
				98. Daire sayısı: 0											
				99. Parke olan daire sayısı: 0											
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0											

	101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik No	103. Oda Sicil No	104. Adresi	105. İmza
Mimar	MEHMET RİDVAN NAKİPLER	40735645206	927516660	SERÇEÖNÜ MAH. ÇANKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217946	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BAĞA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 30 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52616/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916366834	54511/24395	SERÇEÖNÜ MAH. AHMET PAŞA CAD. İKİZLER İŞ MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 29 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	
JEOLOJİ	MEHMET BİTKİLİ	38624708932	14152	KÖŞK MAH. ESER SK. SUDE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZI / KAYSERİ	

FENİ MESULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
MF YAPI DENETİM	HADIYE HAKKÖMAZ, 26024140492	6200526556	GÜLÜK MAH. BOYLUCU SOK. NO: 28/1	
		109. İzin belge no ve sınıfı		
		1064		

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
117. Değer (TL)	118. Makbuz tarihi	119. Makbuz numarası	
710	29.01.2015	790681	

120. Diğer Hususlar

BİR ADET RESTORANT

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

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
MURULLAH ARSLAN İNŞ. MÜH. 28202413732	MUHAMMED SALİH DEMİR MAK. MÜH. 24617554824	MUSTAFA KULAKOĞLU ÇEVRE KONTROL VE KONT. MÜD. 32203904432	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	126. Onay kodu	
ÖKAN ERDOĞAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE RUHSAT SEZİ 26063142914	MURAT SEÇİLİR İMAR VE BEHİRCİLİK MÜD. VEK. 45673484900	51638629	

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı: MEHMET RİDVAN NAKİPLER	102 T.C. kimlik no 40735645206	103 Oda sicil no 9275/10680	104 Adresi SAHABİYE MAH. ÇANKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ	105 İmza
Statik	ABDULGAFUR EKİNCİ	13783217046	20482/21242	MEVLANA MAH. CEMİL BABA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 38 TALAS / KAYSERİ	MURTAZA ER 10100875022
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361640	52816/24157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKİF HAMDULLAH BAYAZIT	48916306834	54511/24395	SAHABİYE MAH. AHMET PAŞA CAD. KUZLER 18 MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı MF YAPI DENETİM LTD. ŞTİ		107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no YENER FİLİZ, 63094152964	108 Vergi kimlik no 6200525556 109 İzin belge no ve sınıfı 1084-4B	110 Adres SAKARYA MAH. SEYRANLIK SK. BERKLER SİT B BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 28 MELİKGAZI / KAYSERİ	111 İmza
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı HAKAN ŞAHAN		113 T.C. kimlik no 48280153078	114 Oda sicil no 23595	115 Adres ESEN YURT MAH. EMEK SK. OSMANLI APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 9 MELİKGAZI / KAYSERİ	116 İmza
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Form / Kuruluş adı	119 EKB uzmanı adı ve soyadı	120 EKB uzmanı sertifika no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Serat gazı emisyon sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sertifika no	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Değer(TL) 865	128 Makbuz tarihi 06.09.2019	129 Makbuz numarası 687969	
130. Diğer Hususlar					
Yapı sahibinin 06.09.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MURTAZA ER MİMAR 10100875022		132 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih REPA NELİN HACIHALILOĞLU MİMAR 55360009814		133 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MEHMET FATİH BAYAZIT MAK. MÜH. 48931366314	
134 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HALİL İBRAHİM ÇOLAKOĞLU PROJE KONTROL VE RUHSAT ŞEFİ 28706060234		135 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür DÖĞHAN KÖMÜRCÜ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 10631666582			136 Onay kodu 52166739

9.6 Mimari Proje

YAPININ	SAHİBİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	GÜNEBİRLİK TESİS TADİLAT PROJESİ (DAĞ EVİ)					
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş.					
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZİ	ERCİYES	2739.12 m²	K35D21B4D	8386	4
ODALARARASI ORTAK	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
ESASLARA GÖRE	3-B	3-B	840.00 TL	2BK+ZK+1NK+Ç.K.	8053.59 m²	---	BAK.

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN	MIMARLAR ODASI
1 VERGİ DAİRESİ	ERCİYES
2 SİCİL NO	6080449633
3 SOYADI (ONVANI)	ŞAHAN
4 ADI	HAKAN
5 ODA SİCİL NO	23595
M O D U R	Proje tasdik harcı 18.10.2018 5003 TL makbuzla 3925.00 TL tutarındadır.
PLAN VE HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI	

SİĞİNAK ONAYI	İTFAİYE ONAYI
SİĞİNAĞI UYGUNDUR	24.10.2018
..... Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu	
Tarih=	
Başkan Üye Üye	

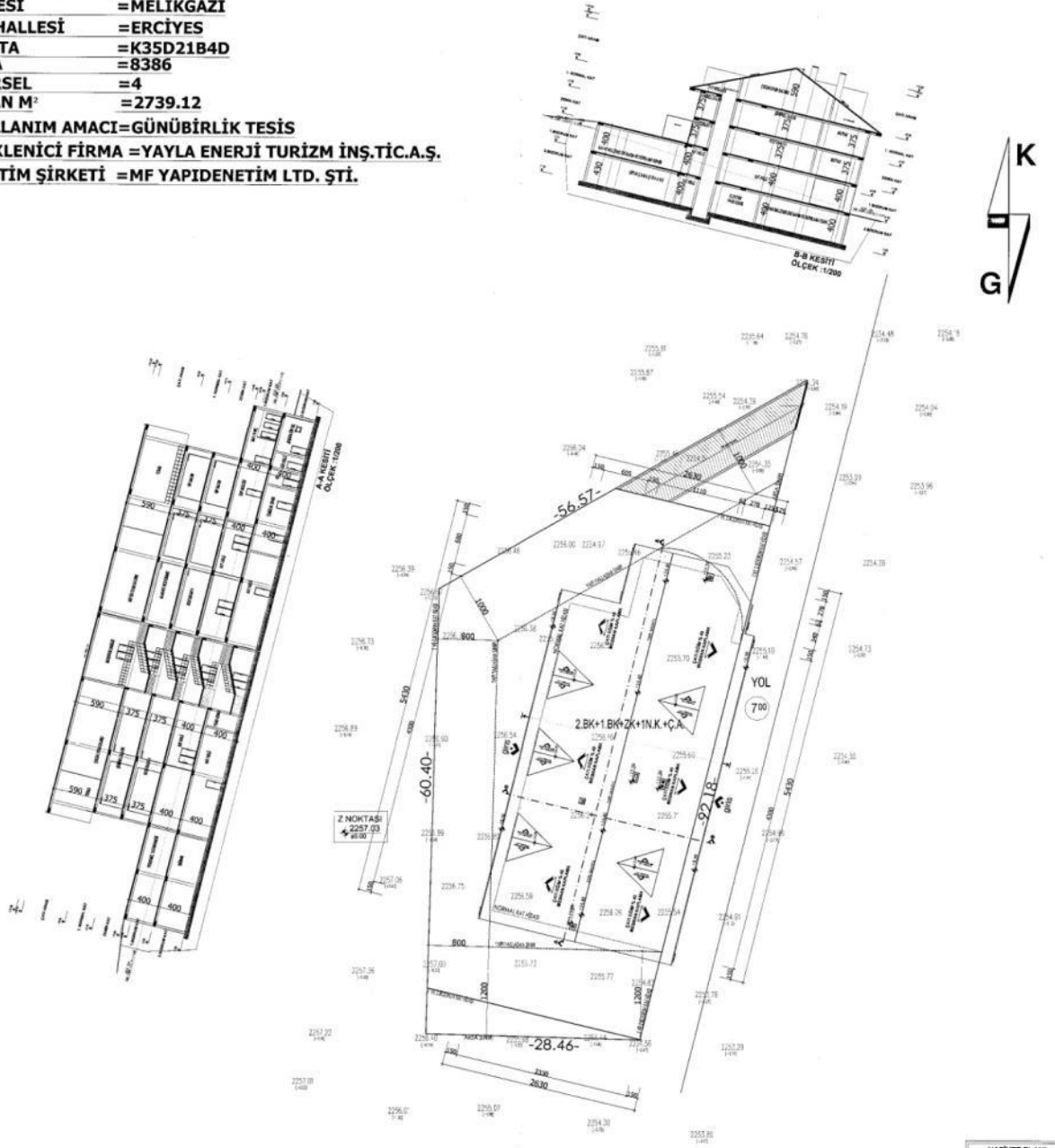
YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI
Bu proje Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonuno'lu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa,yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.	a)-Bütün panosalar çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rögarlıdır olacaktır. b)-İsi yalıtım projesine uyulacaktır. c)-Dükkanlarda vitrin merdivenli vardır. d)-Bu planda yazılı mahal isimlerine ayni ve iptalme ruhsatı vermek, ilgili kurullarınca uygun görüldüğü takrirdir geçerlidir. e)-Kaba İnşaat safhasında demir ve beton yalıtım izleri olmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilmaz. Mimar HAKAN ŞAHAN tarafından kendi mesuliyeti altında imar kanunu ve yönetmelikden hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahiplerinin selahiyeti tattik edilerek uygulanıyor ve çapın esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilmek kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır.
YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	Proje onaylayan 24.10.2018
Şişli, Mecidiyeköy, Kat: 5. Kat Te: 0312 236 26 10 - 0312 236 26 28 Görsel: 0312 236 26 55	

M	Kayseri Merkezli Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü 16 Nisan 2018 Tarih 18/495 Sayılı İmar Çapraz İnceleme İmza ve Mühürü
---	--

YASAL UYARI:
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

VAZİYET PLANI

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



Z NOKTASI
2257.03
±0.00

4
2.BK+1.BK+ZK+1N.K.+Ç.A.
APLİKASYON ALANI

YOL 700

T.C. DEMİRYOLU

2257.01
(-4.30)

2256.01
(-4.30)

2255.07
(-4.30)

2254.30
(-4.70)

2253.86
(-5.10)

2257.22
(-4.10)

2257.36
(-4.30)

2257.06
(-4.00)

2256.99
(-3.90)

2256.75
(-3.70)

2256.59
(-3.50)

2256.44
(-3.30)

2256.28
(-3.10)

2256.12
(-2.90)

2255.96
(-2.70)

2255.80
(-2.50)

2255.64
(-2.30)

2255.48
(-2.10)

2255.32
(-1.90)

2255.16
(-1.70)

2255.00
(-1.50)

2254.84
(-1.30)

2254.68
(-1.10)

2254.52
(-0.90)

2254.36
(-0.70)

2254.20
(-0.50)

2254.04
(-0.30)

2253.88
(-0.10)

2253.72
(+0.10)

2253.56
(+0.30)

2253.40
(+0.50)

2253.24
(+0.70)

2253.08
(+0.90)

2252.92
(+1.10)

2252.76
(+1.30)

2252.60
(+1.50)

2252.44
(+1.70)

2252.28
(+1.90)

2252.12
(+2.10)

2251.96
(+2.30)

2251.80
(+2.50)

2251.64
(+2.70)

2251.48
(+2.90)

2251.32
(+3.10)

2251.16
(+3.30)

2251.00
(+3.50)

2250.84
(+3.70)

2250.68
(+3.90)

2250.52
(+4.10)

2250.36
(+4.30)

2250.20
(+4.50)

2250.04
(+4.70)

2249.88
(+4.90)

2249.72
(+5.10)

2249.56
(+5.30)

2249.40
(+5.50)

2249.24
(+5.70)

2249.08
(+5.90)

2248.92
(+6.10)

2248.76
(+6.30)

2248.60
(+6.50)

2248.44
(+6.70)

2248.28
(+6.90)

2248.12
(+7.10)

2247.96
(+7.30)

2247.80
(+7.50)

2247.64
(+7.70)

2247.48
(+7.90)

2247.32
(+8.10)

2247.16
(+8.30)

2247.00
(+8.50)

2246.84
(+8.70)

2246.68
(+8.90)

2246.52
(+9.10)

2246.36
(+9.30)

2246.20
(+9.50)

2246.04
(+9.70)

2245.88
(+9.90)

2245.72
(+10.10)

2245.56
(+10.30)

2245.40
(+10.50)

2245.24
(+10.70)

2245.08
(+10.90)

2244.92
(+11.10)

2244.76
(+11.30)

2244.60
(+11.50)

2244.44
(+11.70)

2244.28
(+11.90)

2244.12
(+12.10)

2243.96
(+12.30)

2243.80
(+12.50)

2243.64
(+12.70)

2243.48
(+12.90)

2243.32
(+13.10)

2243.16
(+13.30)

2243.00
(+13.50)

2242.84
(+13.70)

2242.68
(+13.90)

2242.52
(+14.10)

2242.36
(+14.30)

2242.20
(+14.50)

2242.04
(+14.70)

2241.88
(+14.90)

2241.72
(+15.10)

2241.56
(+15.30)

2241.40
(+15.50)

2241.24
(+15.70)

2241.08
(+15.90)

2240.92
(+16.10)

2240.76
(+16.30)

2240.60
(+16.50)

2240.44
(+16.70)

2240.28
(+16.90)

2240.12
(+17.10)

2240.00
(+17.30)

2239.84
(+17.50)

2239.68
(+17.70)

2239.52
(+17.90)

2239.36
(+18.10)

2239.20
(+18.30)

2239.04
(+18.50)

2238.88
(+18.70)

2238.72
(+18.90)

2238.56
(+19.10)

2238.40
(+19.30)

2238.24
(+19.50)

2238.08
(+19.70)

2237.92
(+19.90)

2237.76
(+20.10)

2237.60
(+20.30)

2237.44
(+20.50)

2237.28
(+20.70)

2237.12
(+20.90)

2237.00
(+21.10)

2236.84
(+21.30)

2236.68
(+21.50)

2236.52
(+21.70)

2236.36
(+21.90)

2236.20
(+22.10)

2236.04
(+22.30)

2235.88
(+22.50)

2235.72
(+22.70)

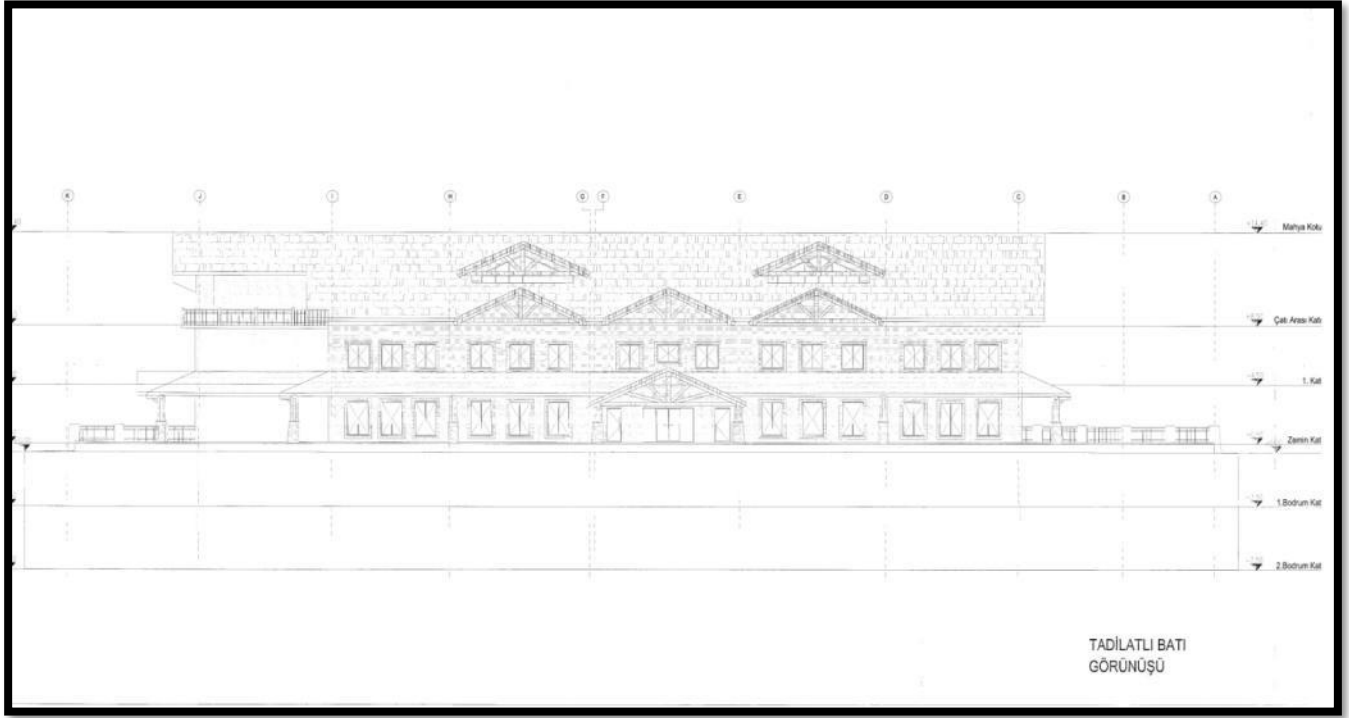
2235.56
(+22.90)

2235.40
(+23.10)

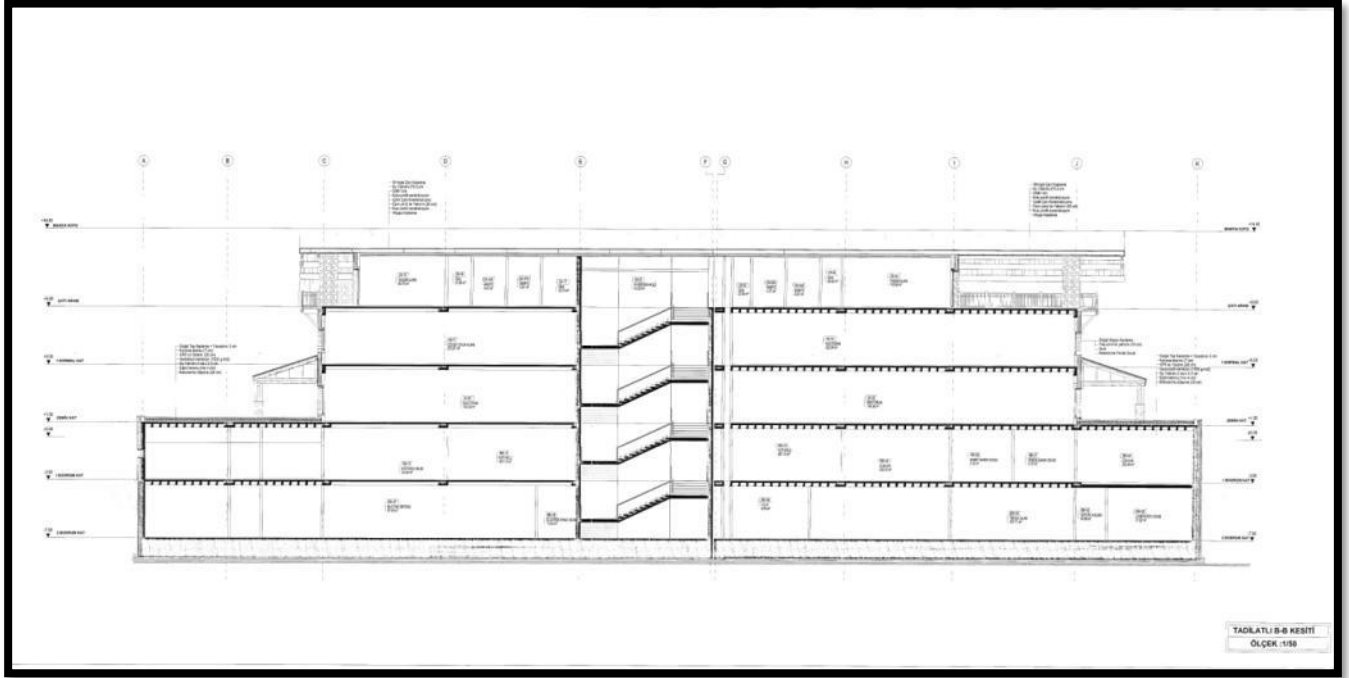
2235.24
(+2

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

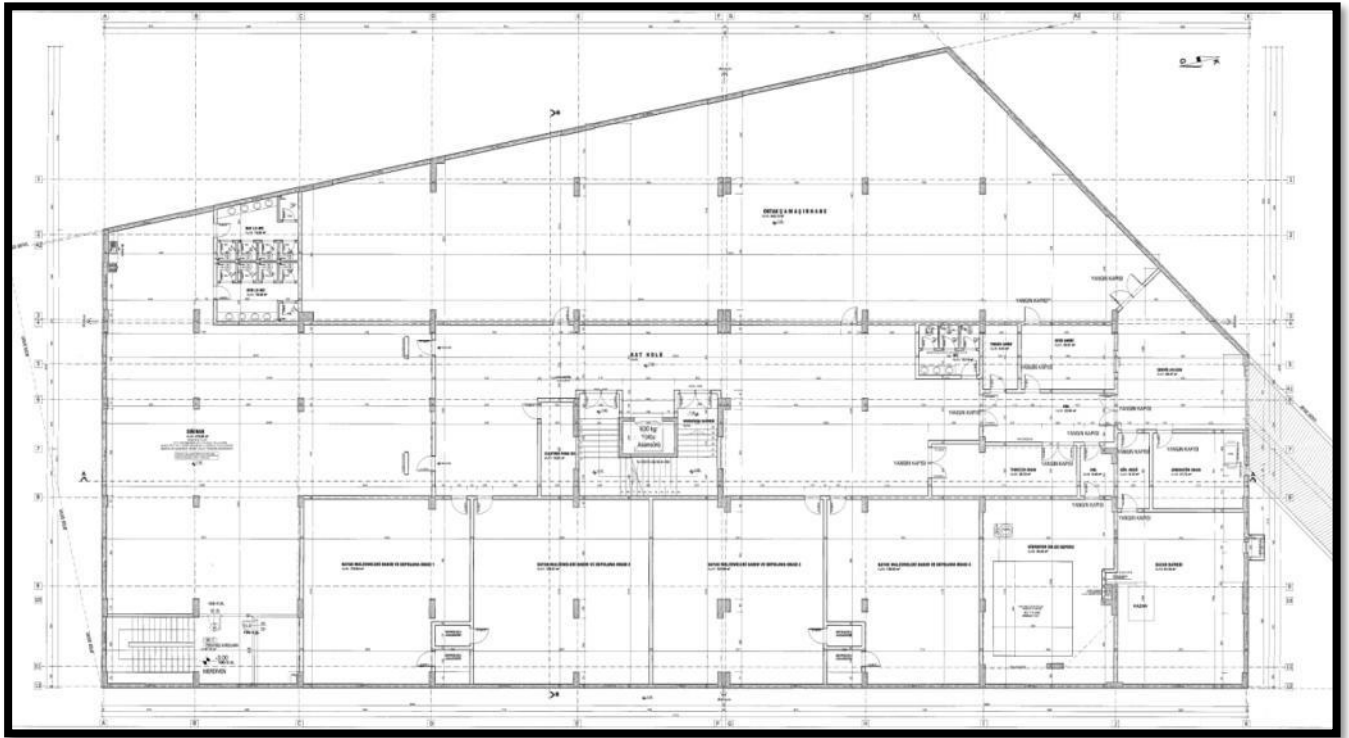
AA KESİTİ



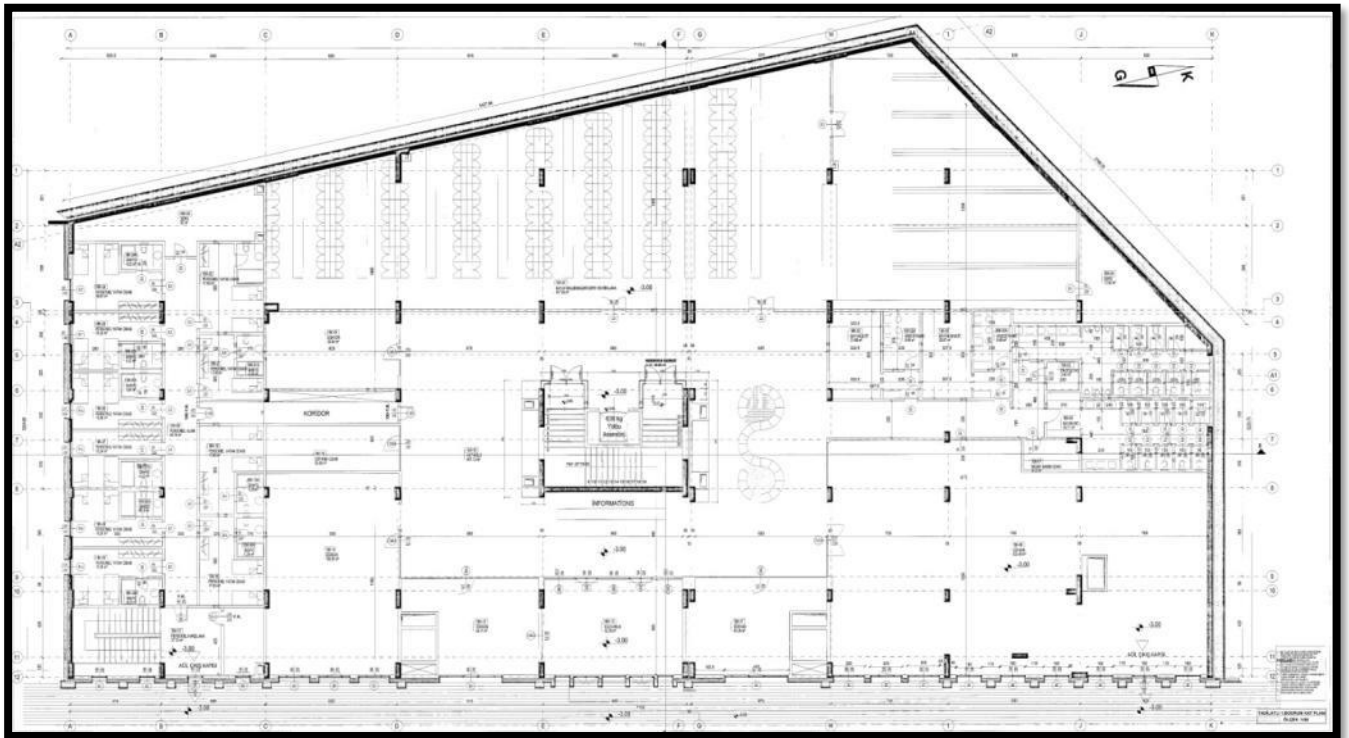
BB KESİTİ



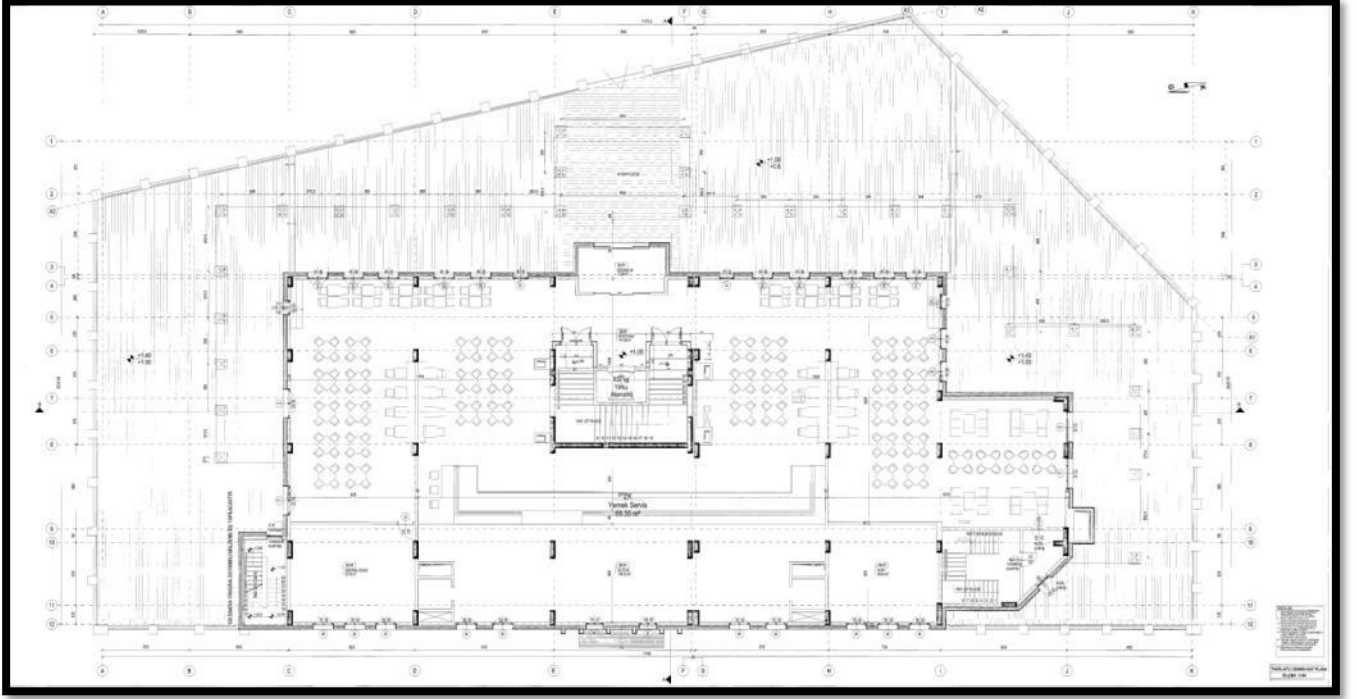
-2 BODRUM KAT



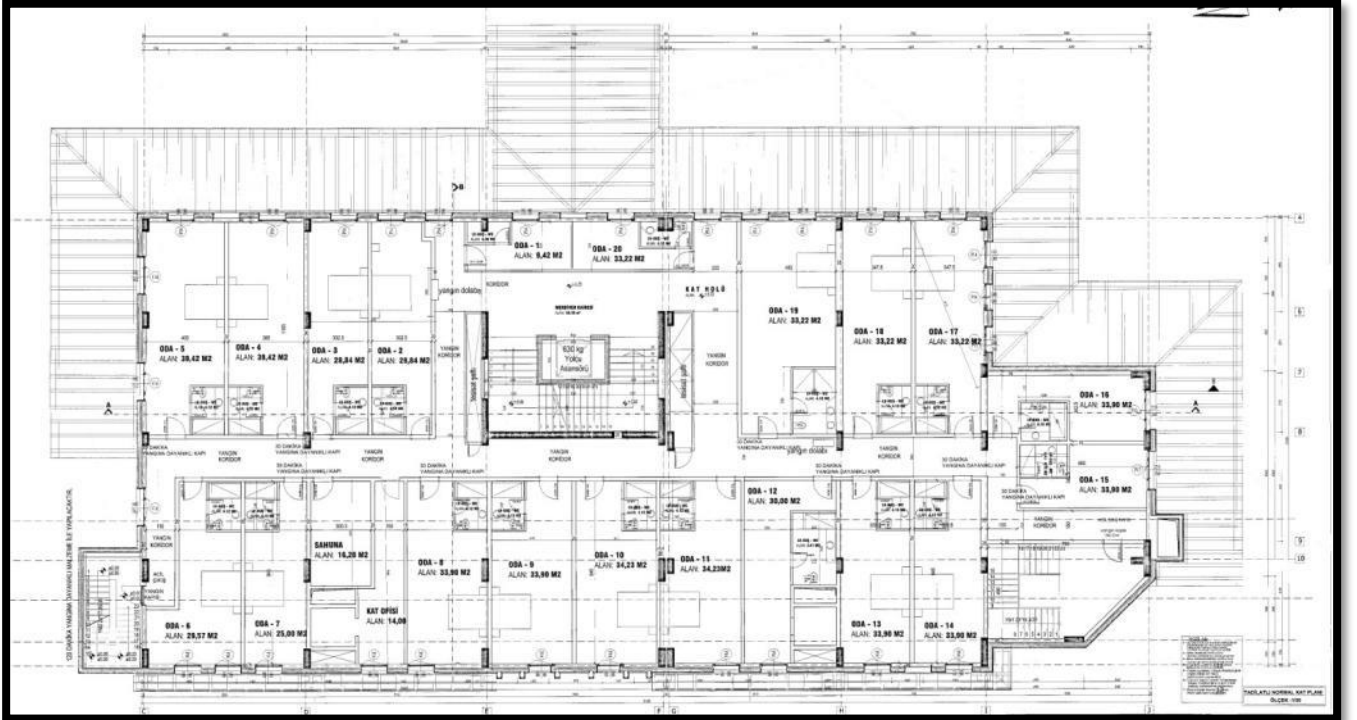
-1 BODRUM KAT



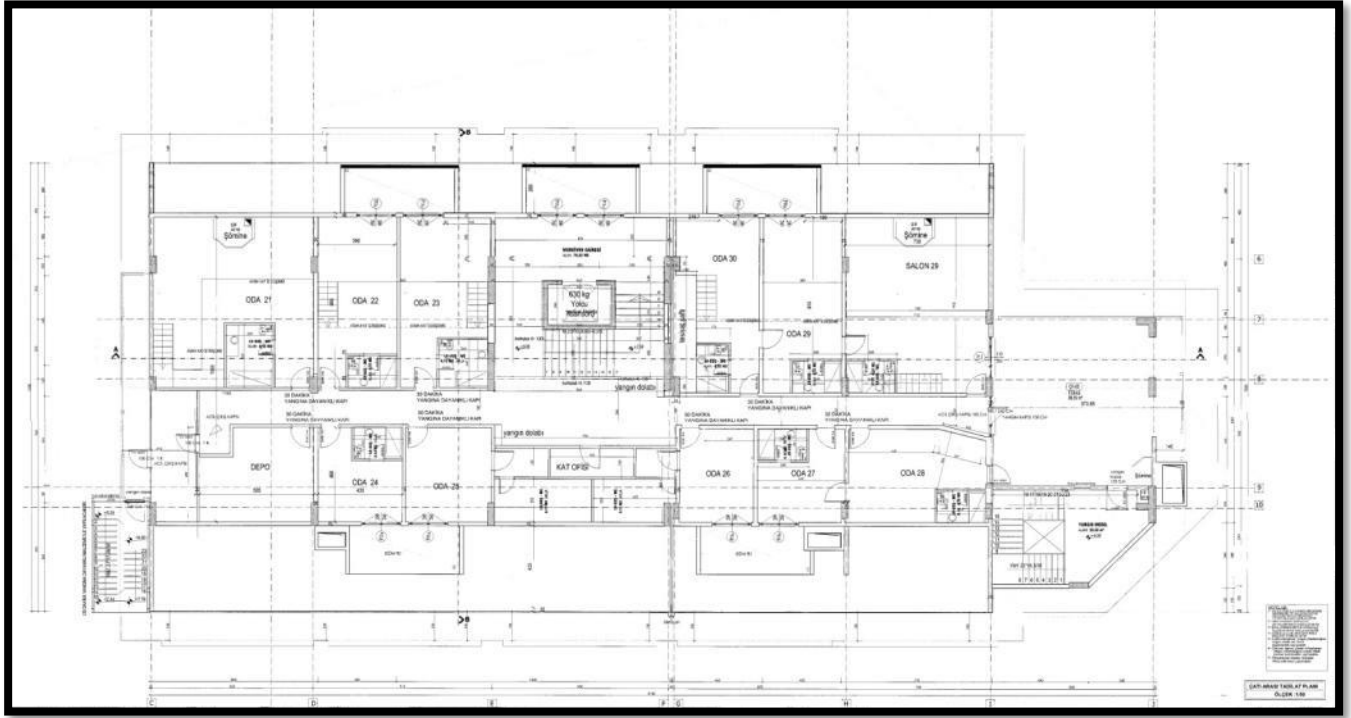
ZEMİN KAT

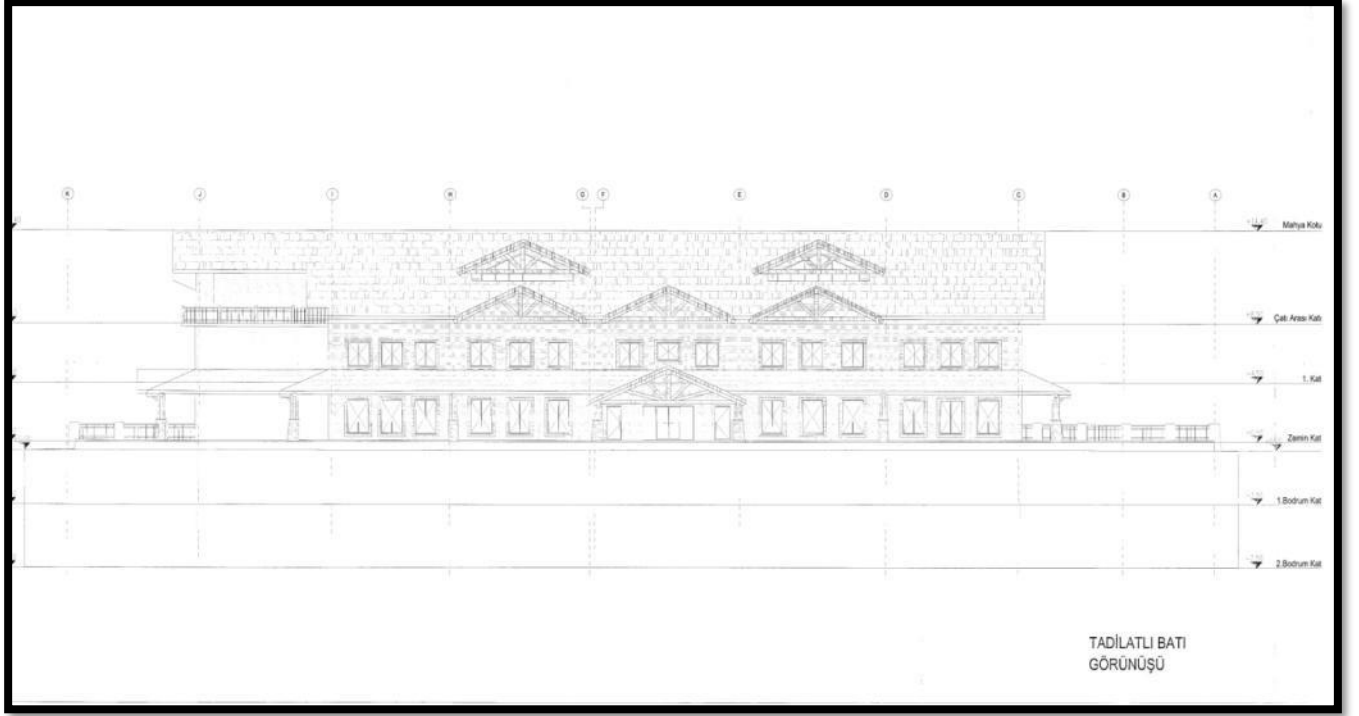


1. KAT



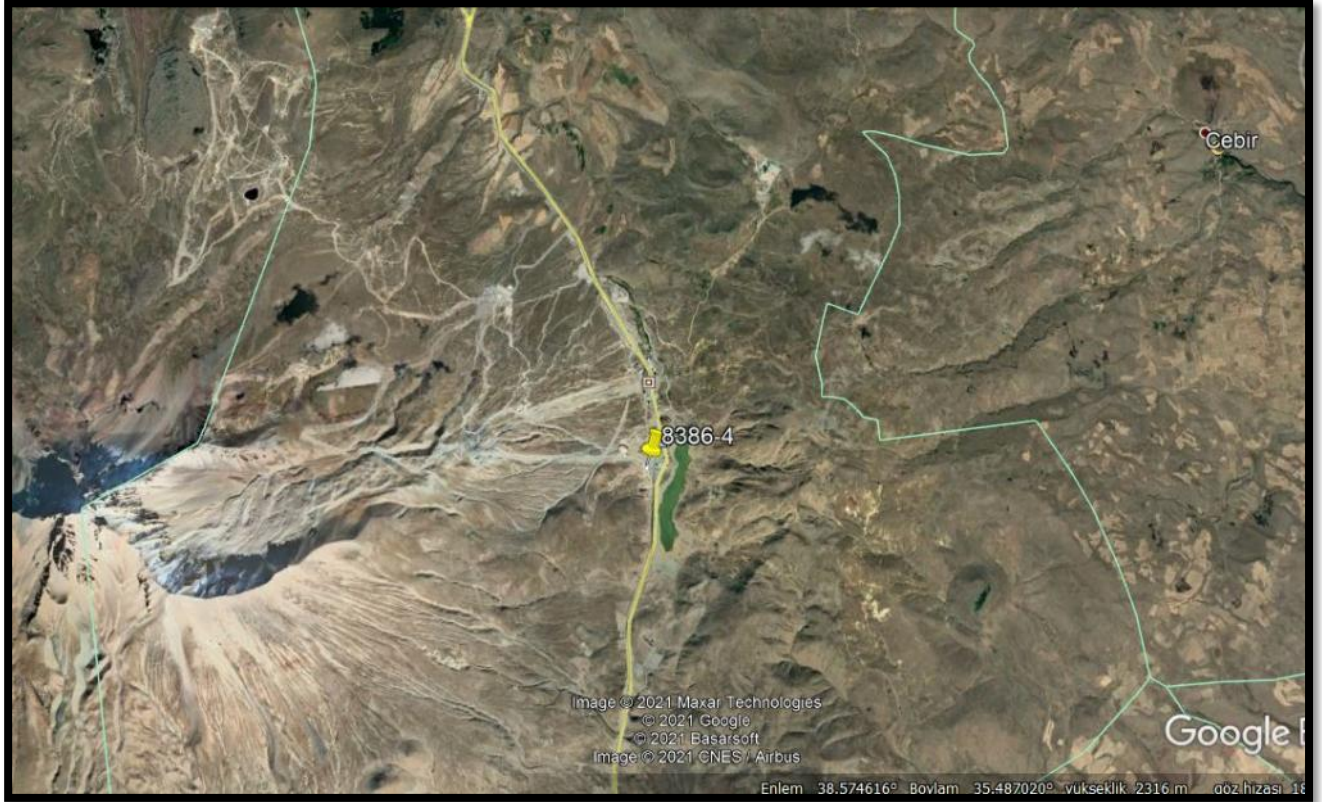
ÇATI KATI





9.7 Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim





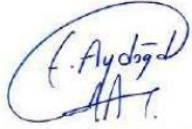
9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020	Belge No: 910358
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca	
MUHAMMED ÇAM	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 18.08.2020	Belge No: 2019-01.3409
Sayın Muhammed ÇAM (T.C. Kimlik No: 13324113424 - Lisans No: 910358)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

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