

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / DEMİRCİYAZISI

Rapor No: 2017 SPK 04

Rapor Tarihi: 06.06.2017

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 - Faks: 0312 236 26 80
E-posta: www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZI / DEMİRCİYAZISI
RAPOR NO: 2017 SPK 04

RAPOR TARİHİ	:	06.06.2017
İNCELEME TARİHİ	:	01.06.2017
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	:	165 PAFTA 1553 ADA 2600 PARSEL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	:	PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
KULLANIMI	:	BİR KISMI OFİS, BİR KISMI DEPO, BİR KISMI MAĞAZA, BİR KISMI HARABE, BİR KISMI BOŞ DURUMDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERMEMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	:	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KAKS: 0,50
ARSA ALANI	:	69.026,00 m²
BİNA ALANI	:	12.173,00 m²
EKSPERTİZ DEĞERİ	:	70.657.000,00 –TL (KDV Hariç) 83.375.260,00 –TL (KDV Dâhil)

(iş bu nihai değer raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilmektedir.)

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Talep Tarihi
- 1.2 Rapor Tarihi ve Rapor Numarası:
- 1.3 Raporun Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası
- 1.8 Raporu Talep Eden
- 1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1 Şirketin Ünvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Değerlemenin Tanımı, Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar
- 3.3 Taşınmaza ait tapu takyidat bilgileri
- 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler
- 3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüşler
- 3.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgiler

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut trendler ve dayanak veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4. Taşınmazın İnşaat Özellikleri
- 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri
 - 4.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.2. Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.4. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri, Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.7. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- 4.8. Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6. SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 6.2 Nihai Değer Takdiri

KAYNAKLAR

EKLER

ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Talep Tarihi

Bu rapor **30.05.2017** tarihinde talep edilmiştir.

1-2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **06.06.2017** tarihinde **2017 SPK 04** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Muharrem Erinç BARIŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Eda ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde.

1-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Eda ÖZ (SPK lisans no: 400494/02.05.2007)

1-6 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **01.06.2017** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1-7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Şirketimiz ve Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş. arasında **30.05.2017** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1-8 Raporu Talep Eden

Bu değerlendirme raporu **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.** için tek nüsha olarak hazırlanmıştır.

1-9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi, Mensucat Cd. No:22 Melikgazi/KAYSERİ

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

2-1 Şirket Bilgileri (ünvanı, adresi vs):

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.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi:

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi, Mensucat Cd. No:7 Melikgazi/KAYSERİ posta adresinde konumlu, **Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.** için tek asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

2-3 Değerlemenin Tanımı, Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar:

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 mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

Değerlemesi yapılan mülkiyet hakları gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş mülkiyet hakları demetinin tamamını kapsar. Mülkiyet hakları demetinin tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak şeklinde ifade edilebilir.

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.

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

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere 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 analizlerin ve sonuçların 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.

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

- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerleme 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 denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

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

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

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

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi Mensucat Cd. No: 22 adresinde yer almakta olup tapunun 1553 ada 2600 no'lu parseline kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Kayseri Melikgazi İlçesi ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarı'ndan Mensucat Caddesi'ne girilir. Mensucat Caddesi'nde yaklaşık 270 metre devam edildiğinde gidiş istikametine göre sağ kolda kalan değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge küçük sanayi tesisleri şeklinde gelişim göstermiş bir bölgedir. Bölgede küçük sanayi tesisleri yanı sıra Orta Anadolu ve hâlihazırda faal olmayan Birlik Mensucat (konu taşınmaz) gibi büyük sanayi tesisleri de yer almaktadır. Bölge eski sanayi dinamizmini kaybetmiş olup iç kesimlerinde sanayi tesisleri; hurdacılar, kâğıt depocuları ve ikincil sektör kullanıcıları tarafından kullanılmakta veya boş olarak herhangi bir faaliyete konu olmamaktadır. Bölgenin en hareketli aksı Osman Kavuncu Bulvarı aksı olup bulvara cephe konumdaki küçük sanayi tesisleri doluluğunu korumaktadır. Ayrıca Osman Kavuncu Bulvarı-Mensucat Caddesi kesişiminden itibaren iç kesimlere doğru da küçük sanayi tesislerinin doluluğu dikkat çekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim seyri düşük, modern hayata ağır uyumlanan bir bölgedir. Bölgenin gelişim seyrinin yavaş olması ile ilgili; bölgedeki taşınmazların imar hakkının kısıtlı olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Öyle ki bölgedeki taşınmazların büyük bir kısmında yapılaşmaya esas emsal katsayısı (KAKS) 0,50 olarak belirlenmiştir. Bölge Kayseri İl Merkezi'ne uzak olmamakla birlikte gerek ticari fonksiyonlar açısından, gerek mevcut sanayi faaliyetleri açısından tam anlamıyla bir gelişim gösterememiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma imkanı mevcuttur. Bölgedeki taşınmazlar alt ve üstyapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebilmektedir. Taşınmaz Kayseri İl Merkezi'nin ana ulaşım akslarından olan Osman Kavuncu Bulvarı'na yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca taşınmaza yaklaşık 1,5 km. mesafede tramway hattı yer almaktadır.

Taşınmaz tüm cephelerinden imar yolları ile çevrili durumdadır. Buna göre taşınmazın doğusunda Mensucat Caddesi, batısında Emekliler Sokak, kuzeyinde Kanarya Sokak, güneyinde ise Anı Sokak yer almaktadır. Taşınmazı çevreleyen tüm yollar açık olup asfalt yol niteliğindedir.

Merkezi bir bölgede yer alan taşınmaz konum itibarıyla birçok bölge ve merkeze yakın konumdadır. Buna göre taşınmaz Kayseri'nin ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarına 250 metre, Kayseri Meydana 3 km., Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne 3,9 km., Melikgazi Belediyesi'ne 4 km., Kayseri Otogarı'na 6 km., Kayseri Havalimanı'na 7,1 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü, Orta Anadolu Bez Fabrikası, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü ve Kayseri Toprak Mahsülleri Ofisi yer almaktadır.



3-2 Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Taşınmaza ait tapu, plan, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:**1553 ADA 2600 PARSEL**

İli	: KAYSERİ
İlçesi	: MELİKGAZİ
Mahallesi	: DEMİRCİ YAZISI
Mevkii	: KARAMAŞAT
Pafta No	: 165
Ada No	: 1553
Parsel No	: 2600
Alanı	: 69.026,00 m2
Ana Gayr. Niteliği	: PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 2577
Cilt No	: 19
Sayfa No	: 1810
Tapu Tarihi	: 20.07.1983

YASAL İZİN BİLGİLERİ:

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; 1553 ada 2600 parsel üzerinde konumlu BİRLİK MENSUCAT A.Ş. için Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan Fabrika alanı için imar arşivi dosyasında bulunan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sıralanmıştır.

YAPI RUHSATI				
TARİH	SAYI	VASFI	ALAN	VERİLİŞ AMACI
04.03.1955	CİLT-3, SYF-1	FABRİKA	2,048.00 m ²	YENİ YAPI
29.09.1956	CİLT-4, SYF-31	DEPO	510.00 m ²	YENİ YAPI
30.06.1956	CİLT-11, SYF-46	EV	729.00 m ²	YENİ YAPI
		DÜKKAN	182.00 m ²	
		DEPO	182.00 m ²	
10.10.1960	CİLT-16, SYF-45	FABRİKA	1,467.00 m ²	İLAVE YAPI
02.12.1972	CİLT-16, SYF-35	FABRİKA	1,400.00 m ²	YENİ YAPI
14.12.1972	CİLT-16, SYF-39	FABRİKA	1,974.00 m ²	YENİ YAPI
23.08.1983	CİLT-5, SYF-28	DOKUMA	2,262.00 m ²	YENİ YAPI
		KLİMA SANT.	1,021.00 m ²	
18.10.1983	CİLT-6, SYF-40	AMBAR	7,901.00 m ²	YENİ YAPI
06.03.1984	CİLT-1, SYF-33	TERBİYE BİNASI	468.00 m ²	YENİ YAPI
11.04.1984	CİLT-2, SYF-17	FABRİKA	3,855.00 m ²	YENİ YAPI
11.06.1985	CİLT-6, SYF-2	İDARE BİNASI+SİĞİNAK	1,148.00 m ²	YENİ YAPI
18.04.1986	CİLT-4, SYF-9	İMALATHANE	1,741.00 m ²	İLAVE YAPI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
TARİH	SAYI	VASFI	ALAN	VERİLİŞ AMACI
27.01.1966	CİLT-1, SYF-19	EV-DÜKKAN-DEPO	1,093.00 m ²	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-41	FABRİKA	1,400.00 m ²	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-42	FABRİKA	1,974.00 m ²	YENİ YAPI

BİRLİK MENSUCAT A.Ş. eski üretim ve hizmet binaları için verilen vaziyet planı, mimari proje ve yapı kullanım belgesinin mevcut olması değerlendirilmiştir.

İMAR DURUMU BİLGİLERİ:

Kayseri Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli ilçe imar planında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; 165 pafta 1553 ada 2600 parsel numaralarına kayıtlı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı olup KAKS: 0.50 yapılaşma şartlarına sahiptir.

Taşınmazın imar planına göre terkleri ve ihdasları bulunmaktadır. Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık olarak terkleri oranında ihdasları bulunmaktadır.

3-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3-5 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüşler

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2 de listelenmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ancak hukukçu görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz için hâlihazırda Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili olarak herhangi bir denetime rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Kayseri İli:

Yüzölçümü: 17.170 km²

Nüfus: 1.358.980 (2016 Yılı)

İl Trafik No: 38

Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun 3. büyük kenti ve sanayi merkezidir. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37°45' ve 38°18' kuzey enlemleri arasında yer alır. Dünyanın 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. Bu nedenle her çağda tüm ulusların ilgisini çekmiş ve pek çok uygarlıkların beşiği olmuştur. Kayseri, M.Ö. 4000 ile M.S. 2000 olmak üzere 6000 yıllık bir tarihe sahiptir. M.Ö. 2000 yıllarında Anadolu'ya gelen Hititler, Kayseri'ye 22 km uzaklıkta bulunan Kültepe (Kaniş) şehrini kurmuşlardır. Kültepe, Kayseri ovasının en büyük şehri ve Anadolu'nun en büyük höyüklerinden biridir. Kültepe'nin hemen yanında yer alan Karum'da (Pazarşehir) yapılan kazılarda bu döneme ait çivi yazısı ile çeşitli yazılı tabletler bulunmuş ve bu tabletlerden Asurlu tüccarlarla Hititli yerliler arasındaki ticari ilişkilere ait bilgiler elde edilmiştir. Kültepe, M.Ö. 4000 yılından Roma devri sonuna kadar devamlı olarak yerleşme görmüştür.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazanmıştır. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil iken, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.



Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve

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

kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş İlleri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.917 km²'dir. İl yüzölçümünün yaklaşık yüzde 40'ını tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. İlin yüzölçümünün ilçeler bazında dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlin en önemli ve en yüksek dağı 3.916 metre yüksekliğindeki Erciyes Dağıdır. Erciyes Dağı, göğsünde ve eteklerinde birçok tali volkan tepelerinin bulunduğu sönmüş bir küme volkandır. Dağcılık sporu ve kış turizmi açısından önemli bir yeri vardır. Diğer önemli dağlar, Aladağ (3.735 m), Dumanlı Dağları (3.024 m), Binboğa Dağı (2.856 m), Hınzır Dağı (2.500 m), Bakırdağ (2.462 m), Tahtalı Dağı (2.100 m), Soğanlı Dağı (2.744 m), Rostan Dağı (2.100 m), Beydağı (3.075 m), Kızılviran Dağı (1.950 m), Aygörmez Dağı (2.878 m), Hodul Dağı (1.937 m) ve Koramaz (1.900 m) Dağıdır.



İlin önemli gölleri Camız Gölü, Çöl Gölü, Sarıgöl, Yay Gölü ve Tuzla Gölüdür. Bunların yanı sıra çeşitli büyüklüklerde barajlar ve göletler vardır. Bunlar Ağcaşar Barajı, Akköy, Kovalı, Sarımsaklı, Selkapanı, Bahçelik, Sarioğlan ve Yamula Barajları ile Efker, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir.

İlin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 128 kilometrelik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılıрмаğın kolları olarak Sarımsaklı Suyu (55 km), Kestuvan Suyu (48 km) ve Değirmendere Suyu (32 km) bulunmaktadır. Diğer önemli akarsuları Zamantı (250 km) ve Sarız Çayı (60 km) Seyhan Nehrinin kolu durumundadır.



İlin önemli ovaları ise Develi Ovası (1.050 km²), Sarımsaklı Ovası (300 km²), Karasaz Ovası (80 km²) ve Palas Ovasıdır (50 km²).

İklimi:

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

Nüfusu:

Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2014 itibariyle 1.322.376 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 16. Büyük İl'idir.

5393 sayılı Yasa'nın 8 inci ve 11 inci maddelerine göre alınan ve söz konusu Kanun gereğince ilk mahalli idareler seçimlerinde uygulanacak olan birleşme ve katılmalar, belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına ve bir beldenin köye dönüştürülmesine dair kararlar, Yüksek Seçim Kurulu Başkanlığı'nın 421 sayılı Kararına istinaden, NVİGM tarafından 1 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ulusal Adres Veri Tabanı'na yansıtıldığı için, 2013 ADNKS sonuçları belirtilen değişiklikleri içermektedir. Kayseri ilinde bu kanun kapsamında şehir ve köy nüfusu olarak ayrı ayrı bir sınıflandırma

yapılmayacaktır. Nüfusun tamamı şehir nüfusu olarak değerlendirilmektedir. Nüfus yoğunluğu 78 kişi/km²'dir.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisine Bakış

Gayrimenkul ve özelinde konut sektörüne etki eden pek çok unsur bulunmaktadır. Küresel sistemik riskler olarak, dünya ekonomisinde ve siyasetinde yaşanan gelişmeler ile birlikte ülkemizdeki farklı risk unsurları da sektörü zaman zaman etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde yaşanan yetersiz büyüme ve buna bağlı oluşan ticaret hacmindeki düşüş küresel olarak tüm ülkeleri farklı boyutlarda olsa da etkilemektedir. Dünya ekonomisine yönelik yapılan analizlerde iki farklı dönem dikkat çekmektedir.

Birincisi 2008 küresel krizi öncesi dönemdir. Bu dönemde batı ekonomileri daha çok hizmetler sektörüne kaymış, reel sektör üretimlerini Uzakdoğu, Asya ve kısmen Afrika'daki ülkeler aracılığı ile yapar olmuşlardır. Üretim kapasiteleri ve teknolojik birikimleri ile yüksek katma değerli mal ve hizmet üretimine devam etmeleri GYSH açısından önde olmalarına olanak vermişlerdir.

İkinci dönem olarak ise; kriz ardından kendine yön bulmaya çalışan ekonomik karar alıcıların yaptıkları (veya yapmadıkları) politikaların yaşandığı zaman dilimidir. Dünya ekonomisi anlamında krizin farklı bir evresini yaşadığımız söylenebilir. Büyüme ve talep sorunları dalgalanan varlık fiyatları, düşen hammadde fiyatları, artan jeopolitik tansiyon bu sürecin sonucudur.

BRIC-T ülkelerinde krizden 2013 yılına kadar sağlanan iyi performans ardından başta Brezilya, Çin ve Rusya'nın art arda ekonomik sorunlar yaşamaları, Türkiye, Hindistan gibi ülkelerin eskiye oranla daha düşük büyüme hızına sahip olmaları Uzakdoğu'daki gelişen piyasaların tam anlamıyla dengeye kavuşamamaları gelişmekte olan ülke ekonomilerini de eski gücünden uzaklaştırmıştır.

Krizin küreselleşmesi ve pek çok sektörü etkilemesi sonucu ekonomiye ciddi bir "kamu" müdahalesi yaşanmıştır. Burada en etkin görevi ise merkez bankaları almıştır. Fakat her ülkenin farklı politikalar uygulamasına paralel olarak ekonomik anlamda istenilen sonuçlara tam anlamıyla ulaşamamıştır.

Türkiye Ekonomisi 2001 krizinden sonra alınan çok ciddi önlemler ile gerek kamu idaresi gerekse finansal kesime getirilen düzenlemeler sayesinde son 15 yılda oldukça etkileyici bir süreç geçirmiştir. Hızla büyüyüp bu konuda Çin ekonomisinin ardından dünya ikinciliği konumu yakalayan, istihdam artışı konusunda pek çok gelişmiş ülke ekonomisinin gıptayla baktığı, hızlı gerileyen faizler sayesinde yatırım ve tüketim boyutunda ciddi değişikliğin yaşandığı, sağlanan öngörülebilirliğin artması sonucu yabancı yatırımcıların da ilgisinin bir hayli arttığı bir dönem yaşanmıştır.

Türkiye ekonomisi de olası dış dalgalanmalardan kendisini korumak için 2013 yılından başlayarak makro ihtiyati önlemleri almaya başlamıştır. Bu önlemler sayesinde cari açık ve döviz kırılganlığı önlenmeye çalışılmıştır.

2016 yılında artan jeopolitik risklerin etkilediği ekonomimizde yaşanan diğer bir gelişmede 15 Temmuz darbe girişimi olmuştur. Halkımızın sağduyusu ile önlenen bu girişim ekonomimizde kalıcı bir hasar bırakmamıştır. Temel makroekonomik değişkenlerin sağlam olduğu ülkemizde diğer bir gelişmede yukarıdaki risk unsurlarını fazlasıyla öne çıkaran bazı kredi derecelendirme şirketlerinin kredi notumuzu "yatırım yapılabilir" seviyenin altına çekmesidir.

Ancak Türkiye ekonomisi daha önce yaşadığı deneyim ve kazandığı elastikiyet sayesinde toparlanma sürecini oldukça çabuk bir şekilde gerçekleştirmektedir. 2016 yılı son çeyreğinde de buna benzer bir eğilim görülmüştür. Normalde pek çok ülkenin toparlanmasının uzun süre alacağı olaylardan kolaylıkla çıkmasını bilmek Türkiye ekonomisinin ve paydaşlarının önemli üstünlüklerinden birisidir.

Kaynak: GYODER 2016 4. Çeyrek Raporu.

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

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi 2016'nın üçüncü çeyreğinde %1,8 daralmış, ilk dokuz aylık dönemdeki yıllık büyüme %2,2 olarak gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte yaşanan daralmanın nedeni hane halkı tüketiminde görülen %3,2 daralma ve dış talepten gelen olumsuz katkının artması olmuştur. Üretim tarafında yılın üçüncü çeyreğinde daralan ihracatın etkisiyle tarımda, turizm ve ulaştırmanın etkisiyle hizmetlerde ve ağırlığı yüksek olan sanayi üretiminde görülen sırasıyla %7,7, %8,4 ve %1,4 düşüşler ekonomik daralmayı getirmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH' da %2,66 daralma olmuştur. Eylül 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,5 trilyon TL (850 milyar USD) seviyesindedir.

TÜİK' in GSYH hesaplama yöntemi ve baz yılı değişiklikleriyle önceki dönemlere ait veriler revize edilmiştir. Revizyonlarla 2013 verisi %4,2'den %8,5'e, 2014 verisi %3'ten %6,2'ye, 2015 verisi %4'ten %6'ya yükselmiştir. Büyüme oranları 2016'nın ilk çeyreği için %4,7'den %4,5'e, ikinci çeyreği için %3,1'den %4,5'e revize olmuştur.

Enflasyon 2016 yılını %8,53 yükselişle Merkez Bankası'nın %7,5 olan tahmininin ve OVP' nin %6,5 olan hedefinin üzerinde tamamlamıştır. Gıda fiyatlarında izlenen düşüşe karşılık alkollü içecek ve tütün, otomotiv ve akaryakıt ürünlerindeki vergi ayarlamaları ile 2015'ten sarkan kur artışının olumsuz etkisi enflasyonun yüksek gerçekleşmesinin nedenleri olmuştur. Yıllık enflasyon gıdada %5,7, alkollü içecek ve tütünde %32, ulaşımda %12 olarak gerçekleşmiştir.

Emtia fiyatlarındaki önceden izlenen gerileme sayesinde 2016'da dış ticaret açığı %12 düşüşle 56 milyar dolara gerilemiştir. Ağustos 2016'ya kadar geçen iki buçuk yılda sürekli gerileyen yıllık dış ticaret açığı Eylül'den itibaren yükselişe geçmiş, Aralık sonu itibarıyla 56 milyar dolara yükselmiştir. Dış ticaret açığındaki daralmayla 2016'nın ilk yarısında düşüş yönlü seyir izleyen cari işlemler açığı, yaz aylarında turizm gelirlerinde izlenen yavaşlamayla yeniden artışa geçmiş ve Kasım sonunda 34 milyar dolarla bir yıl önceki seviyesine ulaşmıştır.

Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar da yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet/yıl yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2013 yılında ise oran %61,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre (TÜİK) Türkiye nüfusu 79 milyon 814 bin 871 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e yükselmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Demografik değişkenler incelendiğinde başta konut olmak üzere gayrimenkul sektörü ürünlerine "doğal" bir talebin sürdüğü gözden kaçırılmamalıdır.

Konut fiyatlarına etki eden diğer bir unsur ise farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Konut varlığı aynı zamanda "homojen" olmayan bir varlıktır.

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

Öte yandan konutun önemli bir özelliği de gözden kaçmamalıdır ki, bu da “temel barınma” ihtiyacıdır. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının ülkemizde talebi diri tutması beklenmelidir.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında yukarıda ifade edilen canlılığın yansıması da görülmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Bu rakam sadece bir artışı değil her türlü olumsuz gelişmelere karşın sektörün ve talebin gücünü de göstermektedir. Türkiye’de 2016 yılında, günde (takvim günü olarak) 3.675 adet, saatte 153 adet, dakikada ise 2,5 adetin üzerinde konut el değiştirmiştir.

2016 yılında meydana gelen gelişmeler sonucu konut piyasasındaki fiyat artışları daha ölçülü olarak devam etmiş görünmektedir. Hem yatırım hem de kullanım amaçlı konut talebi devam etmekte olup 2017 yılında da satış toplamında yeni bir rekor görölme olasılığı bulunmaktadır.

TCMB tarafından hesaplanan Konut Fiyat Endeksi’nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi’ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.

İfade ettiğimiz fiyat dinamiklerinde dikkat edilmesi gereken çok önemli bir nokta da, piyasa mekanizmasının fiyatı giderek dengelediği düşük fiyat artışı olan yerlerde fiyatların toparlandığı, hızlı fiyat artışı olan yerlerde ise artış hızının yavaşladığıdır. Bunun da giderek daha rasyonel davranan konut piyasasının öncü bir göstergesi olduğu düşünülebilir.

Etkin bir konut finansman sistemi, o piyasada arz edilebilir yeterli miktarda uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Piyasaya gayrimenkul satın alınacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek koşullarda bunların sunulması ve geri ödeme sürelerinin uzun bir vadeye yayılması konut finansmanının başarısını belirleyen faktörlerdir. Türkiye Bankalar Birliği’nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL’yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkün. Kredi kullanımlarında hacim artışın azalması, 2017 yılına yönelik talep daralmasını da beraberinde getirmişti. Ancak Ocak ayı içerisinde Emlak Konut, GYODER ve KONUTDER öncülüğünde başlatılan 240 ay vadeli kampanyalar tüketicilerin geçmiş dönemlere kıyasla daha düşük maliyete katlanmaları anlamına da gelmektedir. Konut satışlarında 20 yıl vadeyle çıkmasıyla taksitlerin düşmesi, dar ve orta gelirlinin sisteme dahil edilmesi hedeflendiği bu tür çalışmaların yılın ilk çeyreğine olumlu katkı yapacağı beklenebilir.

Türkiye inşaat ve konut sektörü büyüyen ülkemizin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Ancak fiyatlar konusunda zaman zaman yaşanabilecek dalgalanmalar çöküş veya “balon” olarak adlandırılmamadır. Hangi tip varlık olursa olsun, ne daima fiyatı artacak ne de daima düşecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Kaynak: GYODER 2016 4. Çeyrek Raporu.

4-3 Değerleme İşlemini Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın merkezi konumda olması
- Cadde cephe olması
- Parselin geniş olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Fabrikada üretimin yapılmaması
- Binaların büyük oranda ekonomik ömrünü tamamlamış olması

4-4 Taşınmazın Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkul 69.026,00 m² Arsa üzerine Melikgazi belediyesinde 27.02.1984 tarih onanlı fabrika vaziyet planı, 22.05.1985 tarihli eski idare binası mimari projesi, 15.04.1986 tarihli ilave yapı projesine göre inşaa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Toplam kapalı alanı yaklaşık 12.173 m² + 580 m2 sundurma ve yaklaşık 840 m2 ekonomik ömrünü tamamlamış yıkık yapılardan oluşmaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmaz Üzerindeki Yapılar: 1553 ada 2600 parsel 69.026,00 m² imar parseli üzerine, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 1-B, 2-A, 3-A) inşa edilmiş yapılardır. Binalarda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Ancak binaların büyük bir kısmı yıpranmış, eski bina özelliğindedir. Binaların cepheleri; eski üretim binalarında ince sıva üstü plastik badanalı, yeni idare binasında, krem-bordo kaleterasit dış cephe kaplamalı, personel binası ince sıva üstü plastik badanalı, eski idare binasında krem kaleterasit dış cephe kaplamalı, ilk idare binasında taş duvar desenlidir. Fabrikanın açık otoparkı mevcuttur. Binaların girişi ön cepheden ve zemin kattandır. Ana giriş kapıları üretim binalarında demir, hizmet binalarında ise PVC ve ahşap doğramadır. Isıtma sistemi eski üretim binalarında ve ambarlarda mevcut değil, hizmet binalarında ise merkezi kaloriferlidir.

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve yerinde yapılan incelemede; yeni idare binası; zemin kat + 1 normal kattan, eski idari bina ise; bodrum + zemin + 2 normal kattan, personel binası; zemin + 1 normal kattan, ilk idare binası zemin kattan, eski üretim binası ve ambarların ise zemin kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın ada ve parsel olarak doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.



1 Yeni İdare Binası: Yerinde yaklaşık brüt 775 m², alt kat yaklaşık brüt 366 m², mağaza-büro mahallerinden, üst kat yaklaşık brüt 409 m²; mescid-3 oda-açık çalışma ofisi-mutfak mahallerinden oluşmaktadır. Bina ön cepheleri; tuğla kaplama desenli, diğer cepheleri krem kaleterasit, ve camlı alüminyum kaplamalıdır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir yeni idare binasıdır. Şu an yeni idare binası olarak kullanılmaktadır. Merkezi kombili ısıtma sistemlidir. Döşemeler; mescit’de halı, diğer mekânlarda seramik kaplama, dükkân mahallinde laminat parke kaplamadır. Duvarlar ve tavanlar; alçı sıva üstü plastik boyadır. Dükkan mahallinde tavan kaplaması spotlu asma tavan yapılmıştır. Pencere ve iç kapıları ahşap doğramadır. Üst kat çıkışı bina arkasından demir merdiven ile ve alt kata giriş hem zemin kattan, hemde üst kattan katlar arası iniş merdiveni ile sağlanmaktadır.

2 Personel Binası: Yerinde yaklaşık brüt 806 m² olup 2 kat ve tek katlardan oluşmaktadır. oda ve depo mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir personel binasıdır. Şu an bina kullanılmamaktadır. Bina dış cephesi ince sıva üstü plastik boyadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; karo mozaik, Duvarlar; ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere ve iç kapıları ahşap, ana giriş kapıları; alüminyum ve demir doğramadır.

3 Güvenlik Binası: Yerinde yaklaşık 14 m² olup tek kattan oluşmaktadır.

4 Eski İdare Binası: Yerinde Yaklaşık brüt 1148 m², bodrum kat yaklaşık brüt 287 m², 3 oda-2 WC-kat holu mahallerinden, giriş kat yaklaşık brüt 287 m², 3 oda-2 WC-kat holu mahallerinden, 1.kat yaklaşık brüt 287 m², 6 oda-2 WC-çay ocağı-kat holu mahallerinden, 2.kat 287 m², 5 oda-2 WC-kat holu mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir eski idare binasıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; tüm mahallerde mermer, diğer

mekânlarda seramiktir. Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere ve iç kapıları ahşap doğramadır.

5 İlk İdare Binası: Yerinde yaklaşık brüt 473 m², 9 oda-antre-giriş holu mahallinden oluşmaktadır. 1953 yapımı taş binadır. Üç cepheli (yan-ön-yan) eski bir idare binasıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; mermer, Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere PVC, iç kapılar ahşap doğramadır.

6 Ambar Binaları: Yerinde yaklaşık brüt 5357 m² + 580 m² sundurma alanı olup ambar binaları olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; brüt beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar; demir konstrüksiyon üzeri sac galvaniz ile kaplıdır. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

7 Eski üretim ve yemekhane binası: Yerinde yaklaşık brüt 3.600 m² yemekhane binası ve ekonomik ömrü dolmuş yaklaşık brüt 840 m² alan; yemekhane ve üretim binası mahallerinden oluşmaktadır. Şu an eski üretim tesisi binası olarak boş durumdadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; saha beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar beton konstrüksiyon kaplıdır. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

4-5 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

4-5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

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.

4-5.2 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4-5.3 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

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.

4-5.4 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri, Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.' şeklinde tanımlanmaktadır.
- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

4-6 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal örnek tespit edilememiştir. Yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiştir. Buna göre taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet analizi birlikte kullanılmış olup buna göre bir sonuç değerine ulaşılmıştır.

4-7 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler



Not: Rapor tarihi itibarıyla 1 Euro = 3,96 TL olarak esas alınmıştır.

Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip ve aynı ada içerisinde 1553 Ada 2078 Parselde yer alan 4.833 m ² alanlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 3.550.000.-TL bedel ile satılıktır. Parselin ortasından yaklaşık 1000 m ² yola terki olup parsel ifraz edilmesi gerekmektedir. (735 TL/m²) Megagrand Yaman Gayrimenkul Tel: 0 532 159 11 39
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 7867 Ada 5 Parselde 1.332 m ² alanlı, Emsal: 2,00 ticari imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 1.300.000 Euro bedel ile (5.148.000 TL) satılıktır. (3.865 TL/m²) Remax Katılım Tel: 0 543 216 88 38
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Osman Kavuncu Bulvarına cephe parsellerin hemen arka parselinde, 3 ayrı parselde (yaklaşık toplam 21.000m ² alanlı) toplamda 800 m ² hisse alanlı, 4 ve 6 kata izinli, konut imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 225.000.-TL bedel ile satılıktır. (281 TL/m²) Remax Katılım Tel: 0 543 216 88 38
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 308m ² alanlı, toplam 459 m ² inşaat alanı yapılabileceği beyan edilen ticaret imarlı arsa 142.500 Euro bedel ile (564.300 TL) satılıktır. (1.832TL/m²) Akdamar Emlak Tel: 0532 284 53 36

4-8 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Taşınmazın en iyi ve faydalı kullanımı; bulunduğu bölgenin sanayi işlevini kaybetmesi, kentin merkezi bir konumunda olması, nüfus yoğunluğu ve trafik hareketliliğinin fazla olması sebepleri ile imar fonksiyonunun ticaret amaçlı olarak değiştirilerek mevzuat ve planlama ilkeleri doğrultusunda inşaat hakkı verilerek bölgeye kazandırılmasıdır.

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu taşınmazın değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmaz için temin edilen emsal veriler yorumlanarak ekspertiz değeri oluşturulmuştur.

5-1 Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Bölgeden temin edilen emsal arsa verilerinin incelenmesi, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı İsmi	Toplam Kapalı Alan	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Düşülmüş Yapı Birim Dğeri	Yapı Toplam Değeri
YENİ İDARE BİNASI	775.00 m²	3-A	694.00 TL	65%	242.90 TL	188,247.50 TL
PERSONEL BİNASI	806.00 m²	3-A	694.00 TL	65%	242.90 TL	195,777.40 TL
GÜVENLİK BİNASI	14.00 m²	2-B	419.00 TL	50%	209.50 TL	2,933.00 TL
ESKİ İDARE BİNASI	1,148.00 m²	3-A	694.00 TL	75%	173.50 TL	199,178.00 TL
İLK İDARE BİNASI	473.00 m²	2-B	419.00 TL	75%	104.75 TL	49,546.75 TL
AMBAR BİNALARI	5,357.00 m²	2-B	419.00 TL	75%	104.75 TL	561,145.75 TL
ESKİ ÜRETİM VE YEMEKHANE BİNASI	3,600.00 m²	2-B	419.00 TL	75%	104.75 TL	377,100.00 TL
SUNDURMA	580.00 m²	1-B	198.00 TL	50%	99.00 TL	57,420.00 TL
TOPLAM						1,631,348.40 TL
Niteliği	Alan		Birim Değer		Arsa Toplam Değeri	
Arsa (1553 Ada 2600 Parsel)	69,026.00 m²		1,000.00 TL		69,026,000.00 TL	
ARSA + BİNA TOPLAM DEĞERİ			70,657,348.40 TL			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			70,657,000.00 TL			
KDV DAHİL			83,375,260.00 TL			

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve Melikgazi Kadastro Müdürlüğünden alınan resmi belgeler ile, Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından onanan 27.02.1984 tarihli vaziyet planı, ruhsat ve yapı kullanım belgesinin mevcut olması, Konut dışı kentsel çalışma alanında arsa vasfının kazanması değerlemede dikkate alınmıştır.

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2 de listelenmiştir. Taşınmaz üzerinde bulunan yapılar hâlihazırda boş ve bakımsız durumdadır. Gayrimenkulün yasal izinlere uygun olarak inşa edilip edilmediği madde 4-4 de anlatılmıştır. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ancak hukukçu görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

BÖLÜM 6. SONUC

6-1 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 Şehir Merkezinden Ankara yönünde gelişen bölgesinde konumlanmakta olup, Melikgazi Belediyesi Mücavir alan sınırları içerisinde, Orta sanayi bölgesinde ve Osman Kavuncu Bulvarına yakın konumdadır. Çevresinde sanayi iş yerleri mevcuttur. Konu sanayi alanlarının büyük bir kısmı kullanılmamakta veya kağıtçı, hurdacı gibi ikincil sektörler tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın Mensucat Caddesi cepheli olması, merkezi konumda olması, arsa alanının büyük olması taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; parsel üzerindeki yapıların eski ve bir kısmının ekonomik ömrünü doldurmuş olması, değer olarak belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi ise değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar neticesinde doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Tam hissesi **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.** adına kayıtlı, **Tapunun Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, Karamaşt Mevkii, 1553 Ada 2600 Parseli'nde "Pamuklu Dokuma Fabrikası İşletmesi ve Binası ve Arsası"** vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **70.657.000,00.-TL (YetmişmilyonaltıyüzelliyediBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda KDV hariç ve dâhil değerler kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	70.657.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	83.375.260,00.-TL			
Emlak Beyan Değeri:	11.310.377,63.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
M.Erinç BARIŞ
Şehir Plancısı
(SPK lisans no:401538/08.12.2010)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda ÖZ
Kimya Yüksek Mühendisi
(SPK lisans no:400494/02.05.2007)

Rapor Tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kurları		
	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	3.5060	3.5123
Euro	3.9475	3.9547

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

EKLER

1. Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar
2. Taşınmaz ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı
3. Tapu Senedi
4. Tapu Kayıt Örneği
5. İmar Plan Örneği
6. Kadastro Plan Örneği
7. Emlak Beyan Sureti
8. Yapı Ruhsatları ve İskân Belgeleri
9. Fabrika Vaziyet Planı
10. Mimari Proje
11. Uygunluk Beyanı
12. İzin Beyanı
13. Özgeçmişler
14. SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
15. SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)

EK – 1 TAŞINMAZ VE YAKIN ÇEVRESİNDEN FOTOĞRAFLAR



Parsel içi Genel Fotoğraflar







Yeni İdare Binasından Fotoğraflar







Personel Binasından Fotoğraflar



Eski İdare Binasından Fotoğraflar



İlk İdare Binasından Fotoğraflar



Nizamiyeden Fotoğraflar





Ambarlardan Fotoğraflar











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

EK 3
TAPU SENEDİ

İli		MELİKGAZİ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi							
Mahallesi		DEMİRCİ YAZISI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		165	1553	2600	Hektar	M2	Dm2
					6	9026	.00
GAYRİMENKULUN	Niteliği	PARUKLU DOK. FAB. İŞL. BİNA, ARSA					
	Şerh	Paftasında					
	Edinme Sebebi	İFRAZ SURET HARCİ 30.03.2005 TARİH VE 3295 NOLU MAKBUZ İLE TAHSİL EDİLDİ					
	Sahibi	Birlik Mensucat Ticaret VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş. :					
Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarihi	
Zevcinden		2577	19	1810		20/07/1987	
Cilt No.						Cilt No.	
Sahne No.						Sahne No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



NOT : - Makbuzatın her bir nüshası, tapu senedi ile birlikte noterden tasdik edilmelidir.
 - Tapu senedi, makbuzatın her bir nüshasıyla birlikte Tapu Sicil Müdürlüğüne tasdik edilmelidir.

EK 4 TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavada Alan: FIDA ÖZ		Tarih: 5/30/2017 12:38:11 PM	
MakbuzNo: 061817286153	DekontNo: 20170830-1537-F00564	BaşvuruNo: 28615	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1553/2600
Taşınmaz ID:	7249224	Yüzölçüm(m2):	69026.00
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Ana Taşınmaz Nitelik:	PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Melikgazi TM		
Mahalle/Köy Adı:	DEMİRCİVAZISI M		
Mevkii:	KARAMASAT		
Cilt/Sayfa No:	19/1810		
Kayıt Durum:	Aktif		

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye
28783	ŞAPKALI TARAK	32	21070210.00ETL	Melikgazi TM 24/08/1965 - 3566
28784	RİNK MAKİNASI VATER	14	35299084.00ETL	Melikgazi TM 24/08/1965 - 3566
28785	VATER MAKİNASI	14	3781181.00ETL	Melikgazi TM 27/09/1968 - 4289
28786	CER MAKİNASI	6	3781181.00ETL	Melikgazi TM 27/09/1968 - 4289
28787	FİTİL MAKİNASI	2	3781181.00ETL	Melikgazi TM 27/09/1968 - 4289
28788	YÜKSEK ÇEKİMLİ KART MAKİNASI	6	3781181.00ETL	Melikgazi TM 27/09/1968 - 4289
28789	SU BUNAR TESİSATI	1	201993137.00ETL	Melikgazi TM 19/02/1982 - 1062
28790	KİME TESİSATI	1	23803207.00ETL	-
28791	ATÖLVE TERGAH VE TESİSATI	1	18456522.00ETL	-
28792	İPLİNHAME PROMOFİL TESİSATI	1	21762868.00ETL	-
28793	DİZEL JENERATÖR GRUBU (TOPLAM 2370 PS)	3	113781166.00ETL	Melikgazi TM 19/02/1982 - 1062
28794	HARMAK HALLAÇ MAKİNASI (KOMPLE)	1	85797330.00ETL	-

28795	ŞAPKALI TARAK MAKİNASI (MODERNİZE)	12	4661889.00ETL	-
28796	YÜKSEK ÇEKİMLİ TART MAKİNASI	12	20122032.00ETL	-
28797	CER MAKİNASI (2 KAFA)	8	71176922.00ETL	-
28798	CER MAKİNASI (2 KAFA)	6	100.00ETL	-
28799	FİTİL MAKİNASI (110+4 İĞ.)	4	20.00ETL	-
28800	VATER MAKİNASI (400 İĞLİK)	14	100.00ETL	-
28801	YÜKSEK VERİMLİ FİTİL MAKİNASI (96 İĞ	4	21002719.00ETL	-
28802	VATER MAKİNASI (420 İĞ)	30	193288690.00ETL	-
28803	VATER MAKİNASI (444 İĞ)	30	217893266.00ETL	-
28804	YÜKSEK ÇEKİMLİ TARAK MAKİNASI TİP K:4006	16	82019577.00ETL	-
28805	MUHTELİF FİLTRE EF 5361	3	860868.00ETL	-
28806	SERİT BİRLEŞTİRİLEİ RIETER	1	4937211.00ETL	-
28807	VATER CER RIETER	1	5622002.00ETL	-
28808	FENYE MAKİNASI RIETER	4	31546945.00ETL	-
28809	YÜKSEK VERİMLİ CER MAKİNASI TİP F 4301	8	35126976.00ETL	-
28810	YÜKSEK VERİMLİ FİTİL MAKİNASI TİP F 4301	5	37958097.00ETL	-
28811	MAKAS FIRÇA MAKİNASI	1	5959245.00ETL	-
28812	MAKAS FIRÇA MAKİNASI (SARDAN)	1	5109678.00ETL	-
28813	YANMA HASIL SÖĞME MAKİNASI	1	11366065.00ETL	-
28814	VATER MAKİNASI (396 İĞLİK)	19	100.00ETL	-
28815	HARMAK HALLAÇ MAKİNASI	1	67878885.00ETL	-
28816	YÜKSEK KAPASİTELİ TARAĞLAR	14	67878885.00ETL	-
28817	EİĞME VANTİLATÖRÜ (FİLTRE İLE)	3	6140848.00ETL	-
28818	YÜKSEK VERİMLİ CER (SB. 92)	6	23468848.00ETL	-
28819	APRE VE KURUTMA MAKİNASI	1	3780041.00ETL	-
28820	SİLİNDİR KURUTMA MAKİNASI	1	12014123.00ETL	-
28821	GERMEKİ KURUTMA MAKİNASI	1	24008121.00ETL	-
28822	KALANDİR SİLİNDİRİ	1	365206.00ETL	-
28823	KUMAŞ KALİNDİRİ	1	10440502.00ETL	-
28824	BOYA JİGERİ	3	16238766.00ETL	-
28825	BOYA FULARD TEFERRUATI	1	8440315.00ETL	-
28826	BOYA FULARD	1	104730.00ETL	-
28827	GERBER BOYA JİGERİ	2	494674.00ETL	-
28828	SARDAN MAKİNASI	1	10538754.00ETL	-
28829	ÖLÇME ÇİFT KATLAMA MAKİNASI	1	22382311.00ETL	-
28830	ÖLÇME SARMA MAKİNASI	1	100.00ETL	-
28831	DİKİŞ MAKİNASI	2	875090.00ETL	-
28832	KUMAŞ MAKAS VE TEMİZLEME MAKİNASI	1	14054148.00ETL	-
28833	DÖRT SİLİNDİRLİ KALANDİR	1	100.00ETL	-
28834	GENİŞ YANMA MAKİNASI	1	23817795.00ETL	-

28835	GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	1	19182929.00ETL	-
28836	KASAR AŞARTMA MAKİNASI	4	100.00ETL	-
28837	GARZEN YIKAMA MAKİNASI	1	100.00ETL	-
28838	MERSEERİZE MAKİNASI	1	100.00ETL	-
28839	YÜKSEK VERİMLİ YAKMA MAKİNASI	1	100.00ETL	-
28840	OTOMATİK GENİŞ BOYAMA MAKİNASI	6	190.00ETL	-
28841	3 SİLİNDİRLİ BOYA FULARI	1	100.00ETL	-
28842	SİLİNDİR KURUTMA MAKİNASI	1	10940587.00ETL	-
28843	GERMELİ KURUTMA MAKİNASI	1	19.00ETL	-
28844	ÖLÇME KATLAMA SARMA MAKİNASI	1	7467409.00ETL	-
28845	CAFRAS BOBİN MAKİNASI	1	100.00ETL	-
28846	BOBİN MAKİNASI 120 İĞLİK	3	5831412.00ETL	-
28847	BOBİN MAKİNASI 192 İĞLİK	2	100.00ETL	-
28848	ÇİFT DÜRÜM MAKİNASI	1	5000.00ETL	-
28849	BOBİN KATLAMA MAKİNASI (48 İĞLİK)	1	100.00ETL	-
28850	EL DÜĞÜM MAKİNASI	50	5000.00ETL	-
28851	EL DÜĞÜM ELEKTÖR	1	1831822.00ETL	-
28852	ALMI ANTARMA MAKİNASI 96 İĞ	2	800.00ETL	-
28853	KART DELME MAKİNASI	2	216897.00ETL	-
28854	1 K VALFLİ APRE FULARI	1	100.00ETL	-
28855	GENİŞ BEYAZLATMA TESİSİ (KASAR)	1	100.00ETL	-
28856	ZİNCİRSİZ MERSEERİZE MAKİNASI	1	100.00ETL	-
28857	ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	4150680.00ETL	-
28858	ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	2	1949702.00ETL	-
28859	ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	2	1174795.00ETL	-
28860	HASIL MAKİNASI	1	40283912.00ETL	-
28861	YÜKSEK DEVİRLİ TAM OTOMATİK ATRİ ANTARMA MAKİNASI	3	17231906.00ETL	-
28862	YÜKSEK VERİMLİ ÇÖZGÜ MAKİNASI MOD. G 2 D	1	10619204.00ETL	-
28863	ÇÖZGÜ DÜĞÜMLEME MAKİNASI (EU ECA)	1	46425586.00ETL	-
28864	YÜKSEK VERİMLİ HASIL MAKİNASI (MOD 2)	1	12954664.00ETL	-
28865	DOKUMA TEZGAHI NORRHOP ARMURLU	12	38228942.00ETL	-
28866	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	17	100.00ETL	-
28867	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	45	45678592.00ETL	-
28868	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	20	100.00ETL	-
28869	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	23490792.00ETL	-
28870	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	100.00ETL	-
28871	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	12	33416636.00ETL	-
28872	ATRI SİYİRMA MAKİNASI	1	3873657.00ETL	-
28873	ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	595057.00ETL	-
28874	ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	100.00ETL	-

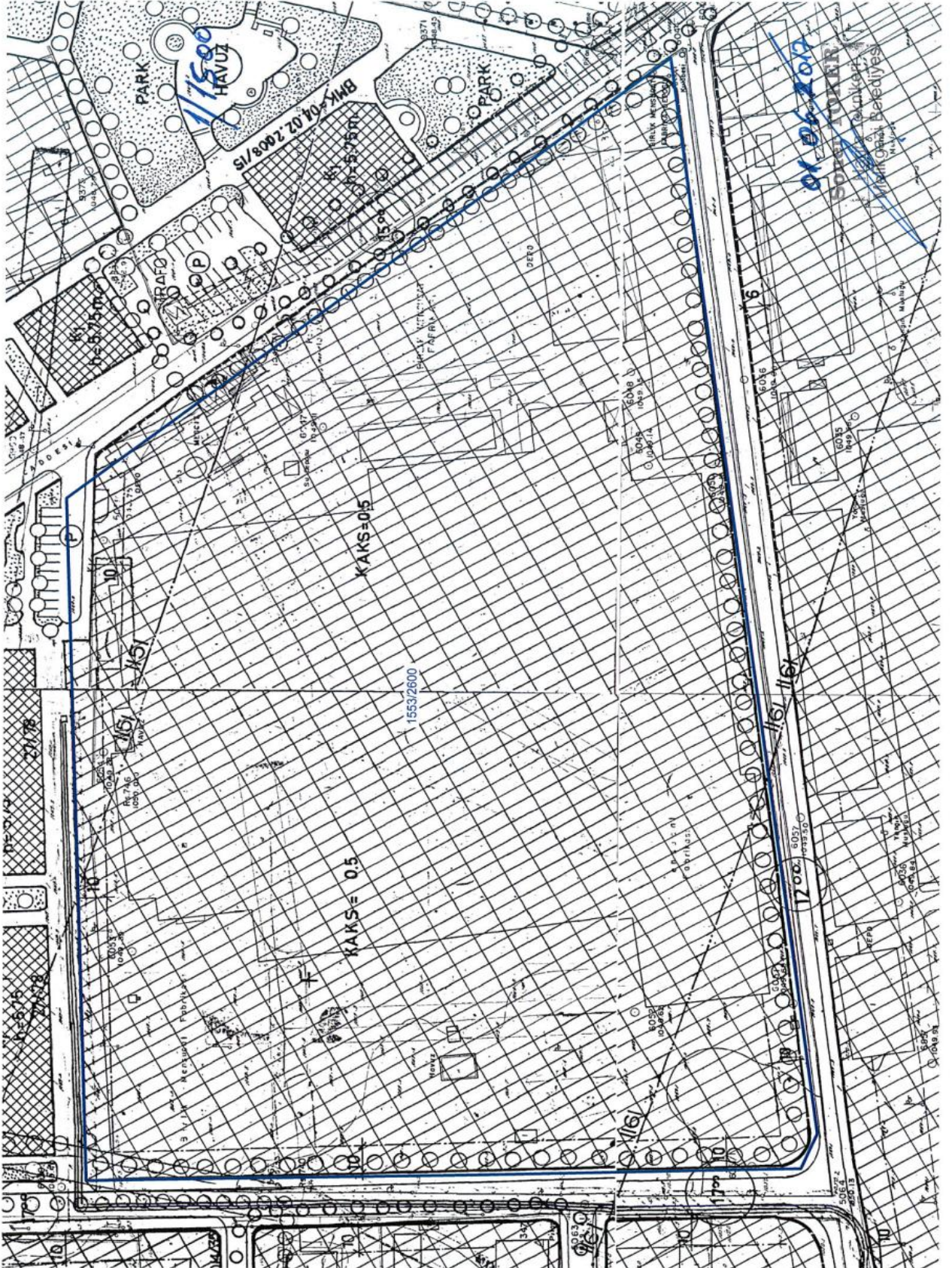
28875	DOK TEZGAHI ARMURLU PİCAMOL	108	96894184.00ETL	-
28876	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	30	19668262.00ETL	-
28877	DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	15543755.00ETL	-
28878	İPLİK MUKAVEMETE ELASTİKİYET ÖLÇME ALETİ	1	00ETL	-
28879	DOKUMA TEZGAHI ARMURLU PİCAMOL	72	165118622.00ETL	Melikgasi TM 19/02/1982 - 1062
28880	FİTİL MAKİNASI	1	40000.00ETL	-
28881	ATRI SİYİRMA MAKİNASI	1	25000.00ETL	-
28882	HAŞIL TEST APARATI	1	25000.00ETL	-
28883	SULZER DOKUMA TEZGAHI	48	96000000.00ETL	Melikgasi TM 05/12/1983 - 4733
28884	ELEKTRİK TESİSATI	1	44464669.00ETL	-
28885	YÜKSEK SÜRATLI BOBİN SARMA MAKİNASI	8	59672.00ETL	-
28886	SAVİO OTOMATİK BOBİN MAKİNASI	10	5000000.00ETL	-
28887	MANŞON GEÇİRME VE BİLEME MAKİNASI	1	150000.00ETL	-
28888	ELEKTRONİK İPLİK TEMİSLEYİCİSİ	10	1000000.00ETL	-
28889	ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	1	250000.00ETL	-
28890	ATRI ANTARMA MAKİNASI	1	50000.00ETL	-
28891	CER MAKİNASI	1	50000.00ETL	-
28892	05/05/1977 TARİH VE 4760 YEVİMİYE NOLU (M-İPOTEĞİN) 39 PARÇA CİNS VE 10.000.000 TL DEĞERİNDE 05/05/1977 TARİHLİ LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRAAT VARDIR. 4760 YEV. 05/05/1977	39	10000000.00ETL	Melikgasi TM 05/05/1977 - 4760
28893	14/10/1981 TARİH VE 3063 YEVİMİYE NOLU 39 PARÇA CİNSİ VE (29.463.341.59) LİRA DEĞERİNDE VE 14/10/1981 TARİH VE 105794 SAVİİ VASIYA BAĞLI LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRAAT VARDIR 14/10/1981 TARİH 3063 YEV.	1	1.00ETL	Melikgasi TM 14/10/1981 - 3063
28894	31/12/1992 TARİH 457 SAVİİ VASIYA ENKİ 396 PARÇA VE 50.000.000.000 TL DEĞERİNDE TEFERRAAT VARDI. 31/12/1992 TARİH 8041 YEV.	1	1.00ETL	Melikgasi TM 31/12/1992 - 8041
55949	09/02/2007 TARİHLİ LİSTE BAHSİ GEÇEN 4314 DET TEŞHİZAT	4314	315578.00TL	Melikgasi TM 14/02/2007 - 2549

MÜLKİYET BİLGİLERİ

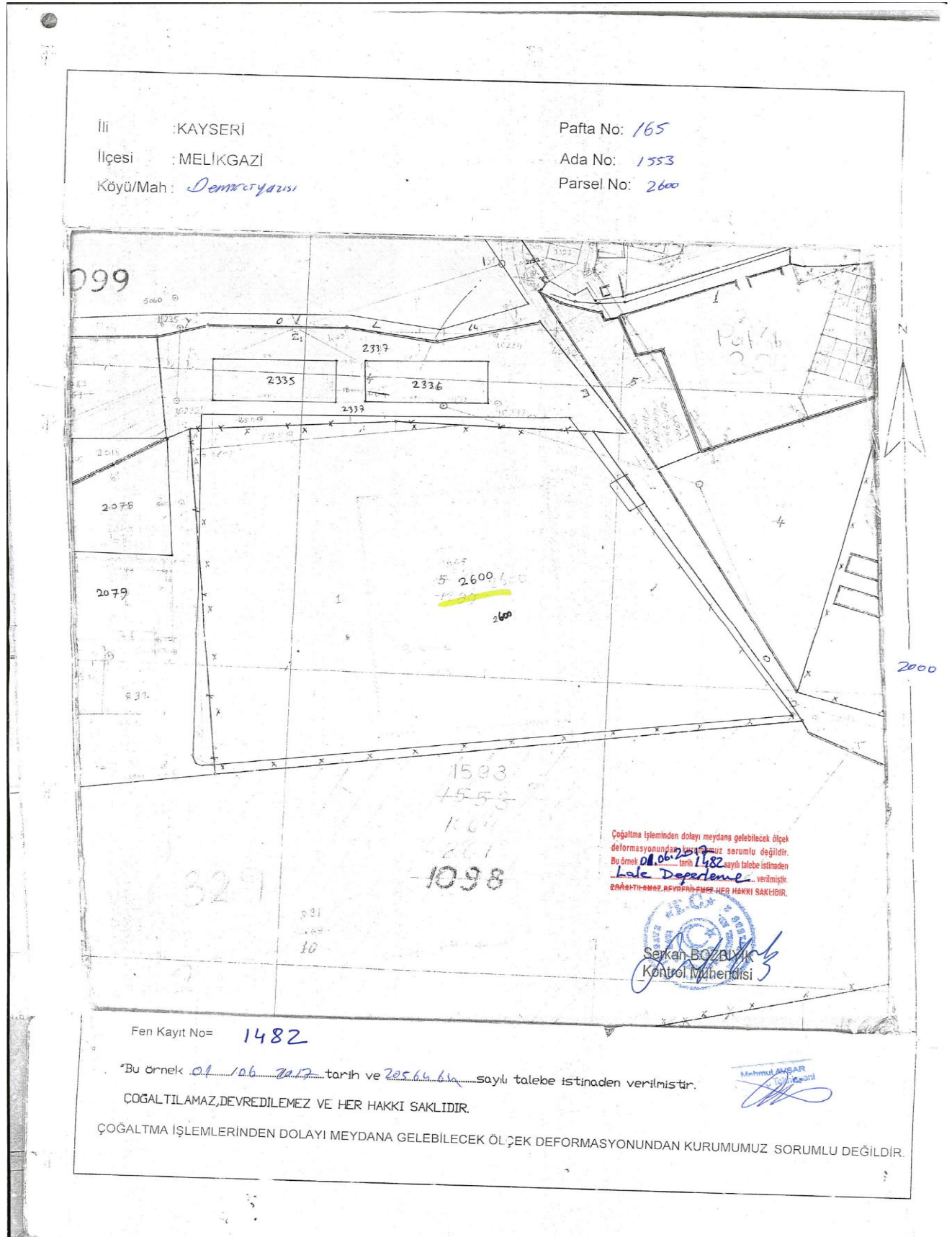
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(K1) 16188265	(SN:2355928) BİRLİK MENŞUCAT İÇİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ YKN:1780027835	-	1 / 1	69026.00	Melikgasi TM İfraz İşlemi (TSM) 20/07/1983 - 2577	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Fais	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. YKN:9370020892,	110000000.00USD	YILLIK 422 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Melikgasi TM 16/04/2013 - 10860	Yok

EK 5 İMAR PLAN ÖRNEĞİ



EK 6 KADASTRO PLAN ÖRNEĞİ



EK 7 EMLAK BEYAN SURETİ



T.C.
KAYSERİ MELİKGAZİ BELEDİYESİ

01.06.2017

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
KAYSERİ

Aşağıdaki tapu ve mülkiyet bilgisi bulunan taşınmazın 2017 yılına ait rayiç değeri aşağıdaki gibidir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

NOT: Bu belge verilmiş tarihinden itibaren 1 hafta geçerlidir.

Düzenleyen : Nazlı AKSOY Düzenleme Nedeni : Satış

Emin Baki SAHİN
Emlak ve İstimlak Müdürü

ADI SOYADI	BABA ADI	MAHALLE ADI	ADA	PARSEL	BEYAN	ALANI	HISSESİ	PAY/PAYDA	CİNSİ	BLOK	KAPI	DAİRE	TAPU SAYFA	DEĞER
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179231	69026	1/7	1/1	Bina	null	7	A		1,678,024.45
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179454	69026	1/7	1/1	Bina	null	7C	G		2,673,422.99
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179470	69026	1/7	1/1	Bina	null	7D	L		1,272,693.32
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179471	69026	1/7	1/1	Bina	null	7C	M		1,488,386.61
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179472	69026	1/7	1/1	Bina	null	7D	O		1,266,987.68
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179474	69026	1/7	1/1	Bina	null	7C	P		1,700,006.47
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SANİSİLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179847	69026	1/7	1/1	Bina	null	7D	S		1,250,856.11

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

EK 8-1 YAPI RUHSATI

T. C.
Kayseri Belediyesi

Yapı, Tamir ve İlâveler
İçin İzin Kağıdı
(Ruhsatname)

Cilt No. : 3

Sahife No. : 1

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapakdaki izahatı mutlaka okuyunuz)

Bölüm 1 – Yapının Yeri (Adresi)

Bölüm 2 – Yapının Sahibi ve Fenni Mesulü

Semt :
Mahalle : Kır. Nasatlar
Fokağı :
Varsa kapı numarası :
Ada ve Parsel (Kadastro :
numarası / İmar :

Yapı sahibinin adı ve soyadı :
Resmî daire (se ismi) :
Şirket veya kurum (se :
Ünvanı :
Yapı mesuliyetini Alanın :
Adı ve soyadı :
Ünvanı :

Bölüm 3 – Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "Kat veya yapı ilâvesi", "Tadilat", "Müstemsilat" inşa veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? :)

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünde kullanış amaçlarına göre ayrıştı (m² olarak)				b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre cinsi nedir?	c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?
Kullanış amacı	m²	Kullanış amacı	m²	1. Çelik iskelet	d. Yapı kaç katlı olacaktır?...
1. Ev		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	1 - Yol seviyesinin üstünde...
2. Apartman		11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet	2 - Yol seviyesinin altında...
3. Çiğd.		12. Hastane		4. Taş yığma	e. Yapının yüksekliği (Metre) ?...
4. Han		13. Cami	1000	5. Tuğla yığma	f. Yapının hususiyetine ve mahalli raylıca göre bir m² sinin takribî maliyet fiyatı
5. DBKKân		14. Fabrika	1000	6. Kerpiç yığma	g. Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)
6. Fabrika		15.		7. Ahşap	
7. Sinema		16.		8. Sair	
8. Okul		Toplam	2000		
9. Cami					
(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına m² lerini ayrı ayrı yazınız)				(Hangisi ise karşısındaki kare içersine X işareti koyunuz.)	
h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır? TL.					

Bölüm 4 – Tamirat

a. Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir? :
Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır? TL.

Bölüm 5 – Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kır.	DÜŞÜNCELER
Harç	307	45	
Çevre			
Toplam	307	45	

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni şerhli yazılı inşaatın... ruhsatname verilmiş, harç... tarih... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edenin imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini Alanın İmzası

Belediye Fen Memuru İmzası

Muhasebecinin İmzası

Belediye Fen Müdürü İmzası

(Bu Nüsha Belediyede kalacaktır).

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

EK 8-2 YAPI RUHSATI

T. C.
İzmir Belediyesi

**Yapı, Tamir ve İlâveler
İçin İzin Kağıdı
(Ruhsatname)**

Cilt No. : 4
Sahife No. : 31

(Rubsatnameyi doldurmadan önce kapakdaki izahati mutlaka okuyunuz)

Bölüm 1 – Yapının Yeri (Adresi)

BÖLÜM 2 — Yapının Sahibi ve Fennî Mesulü

İlçe :
İl :
Alış :
Sığı :
İn kapı numarası :
ve Parsel (Kadastro :
arasi / İmar :

Yapı sahibinin adı ve soyadı :
Resmî daire tee ismi :
Şirket veya kurum isee
Ünvanı : *Belediye Başkan Yardımcısı*
Yapı mesuliyetini alanın
Adı ve soyadı : *İsmail Hakkı Karatoprak*
Ünvanı : *Belediye Başkanı*

Sıra 3 - Yeni inşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "Kat veya yapı ilâvesi", "Tadilat", "Müstemilât" inşa veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir?

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI ve HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a) Yüz ölçümünün kullanılış maksatlarına göre ayrışığı (m ² olarak)				b) Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre cinsi nedir?		c) Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?		
Kullanılış amacı	m ² al	Kullanılış maksadı	m ² al	1. Çelik iskelet	☐	d) Yapı kaç katlı olacaktır?...	1	
		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	☒	1 - Yol seviyesinin üstünde...	1	
		11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet	☐	2 - Yol seviyesinin altında		
		12. Hastane		4. Taş yığma	☐	e) Yapının yüksekliği (Metre) ? ..	4.00 M	
		13. Diğer	510	5. Tuğla yığma	☐	f) Yapının hususiyetine ve mahal- li rayice göre bir m ² sinin tak- ribî maliyet fiyatı	150 TL	
		14.		6. Kerpiç yığma	☐	g) Yapının belediyece tahmin olu- nan maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	76500 TL	
		15.		7. Ahşap	☐			
		16.		8. Sair	☐			
		Toplam	510	(Hangisi ise karşısındaki kare içersine X işareti koyunuz.)				
g) Mükatiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?						TL.		

B510m 4 - Tamirat

- Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir?

Bölüm 5 — Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krğ.	DÜŞÜNCELER
	76	50	
3m			

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni cerattı yazılı için 83-4-19-19 ve
 iname verilmiş, harcı 83-4-19-19 tarih 22.08.19 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini derabte
 n imzası alınmıştır.

**Yapı Mesuliyetini
Alanın İmzası:**

Belediye Fen Memuru
İmzası

Muhasebecinin
İmzası

Belediye Fen Müdürü
İmzası:

Bu Nüsha Belediyede kalacaktır).

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

EK 8-3 YAPI RUHSATI

T. C.
KAYSERİ BELEDİYESİ

Yapı, Tamir ve İlâveler
için İzin Kâğıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. : 10
Sayfa No. : 15

(Ruhsatnameyi Doldurmadan Önce Kapaktaki İzahatı Mutlaka Okuyunuz)

Bölüm 1 - Yapının Yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa kapı numarası :
Adı ve Parsel :
Kadestro :
İmar :

Bölüm 2 - Yapının Sahibi ve Fenni Mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı :
Resmi daire ise ismi :
Şirket veya kurum ise :
Ünvanı :
Yapı mesuliyetini alanın Adı ve soyadı :
Ünvanı :

Bölüm 3 - Yeni inşaat (Bu ruhsatname "Yeni Yapı", "Kat veya Yapı ilâvesi", "Tatlıt", "Müştemilat

inşa veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? Yeni inşaat

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI ve HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanış maksatlarına göre ayrıştı (m2 olarak)				b. Yapının kullanılabilecek inşaat malzemesine göre cinsi nedir?		c - Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır.	
Kullanış maksadı	m2 si	Kullanış maksadı	m2 si	1. Çelik iskelet	2. Betonarme is.	d - Yapı kaç katlı olacaktır?	
1. Ev		10. Kulüphan		2. Betonarme is.	☒	1 - Yol seviyesinin üstünde	1
2. Apartman		11. Resmi daire		3. Ahşap iskelet		2 - Yol seviyesinin altında	1
3. Ot		12. Hastane		4. Taş yığma		e - Yapının yüksekliği (metre)	7.00 M
4. Han		13.		5. Tuğla yığma	☒	f - Yapının hususiyetine ve mahalli rayice göre bir M2 sinin takribi maliyet fiatı	2.00 TL
5. Dükkan		14.		6. Kerpiç yığma		g - Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti hariç)	293400 TL
6. Fabrika		15.		7. Ahşap			
7. Sinema		16.		8. Sair			
8. Okul		Toplam	1567	(Hangisi ise karşısındaki kare içerisinde x işareti koyunuz)			
9. Cami				(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına m2 lerini ayrı ayrı yazınız)			
b. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet fiatı kaç liradır?				TL.			

Bölüm 4 - Tamirat

a - Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir? :
b - Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır? : TL.

Bölüm 5 - Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.	DÜŞÜNCELER
Harç	220	5	Ekl plana göre
Ceza			İnşaat yapımına
Toplam	220	5	

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni şeraiti yazılı inşaat için Ruhsatname verilmiş, harcı 27.9.2017 tarih 101681 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edemin imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini

Belediye Fen Memuru

Muhasebecinin

Belediye Fen Müdürü

Alanın İmzası

İmzası

İmzası

İmzası

(Bu Nüsha İnşaat Sahibine Verilecektir.)

EK 8-4 YAPI RUHSATI

T.C.

İlhi

İlçesi

Belediyesi

Yapının Yeri (Adresi)

numarası

arası

arası

arası

numarası

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Glt. No. 5

Şahfe No. 28

Dosya No.

BÖLÜM : II - Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi : Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi : Resmî daire veya kuruluş ise ismi : Yapı kooperatifi ise ünvanı : Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : Yapı, mült. tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi :	B. Yapı sorum- luluğunu alanın Adı ve Soyadı : Ünvanı Adresi :
---	--

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi :

Taşıyıcı Sistem	
a) İskelet İskeletin Cinsi : 1. Çelik 2. Betonarma 3. Ahşap 4. Diğer İskeletin dolgu mad. cinsi 1. Saç çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Kerpiç 8. Diğer	b) Yığma Yığmanın Cinsi : 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Kerpiç 5. Diğer NOT : İskele ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki () içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı(*) b. Yapının yüksekliği (Metre *) c. Yapının maliyeti (**)	Toplam kat sayısı Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı Yol seviyesinin altındaki kat sayısı 1) Yapının özelliğine ve mahalli sayıce göre bir (M2) sinin takribi maliyet 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç TL.
--	---

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.

(**) Kuruşları dikkate almayınız.

IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Sinema tiyatrosu		2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.		
2. Otel, Motel		«Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz»		
3. Lokanta, garaj		3 - Tadilat için verilmiştir.		
4. Fabrika		4 - Tamirat için verilmiştir.		
5. Aotile		5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.		
6. İmalathane				
7. Hanece				
8. Okul				
9. Cami				
10. Resmî daire ismi				
11. Diğer				
TOPLAM				

zla kullanma amacı için Apt. ve altında r gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız. ılerini tam sayı olarak alınız. küstürleri iniz.

ye geliri ve gerekli açıklama :

Lira	Kr.

Ekli plâno göre inş. yapılmasına.

(İmza) , (Özellikleri ve fenni şartları yazmalı) için inşaat ruhsatnamesi verildi.

NAMESESİ 6766 Sayılı İmar Kanunun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve inşaat ruhsatnamesi Kanununun 33 üncü maddesine göre / / 19... tarih ve ... sayılı ... ve yapı sorumluluğunu alarak, imzası alınmıştır. 23.6.1983

İmza : Ruhsatnameyi doküman memurun Muhasebeci : Belediye Tescil İşleri : İmza : İmza :

EK 8-5 YAPI RUHSATI

T. C.

İl
İlçesi
Belediyesi

Yapının Yeri (Adresi)

Yapının Yeri (Adresi)
Dendiği gibi
İnşaat ruhsatı
Arası
Rası
Rası
Mu Ruhuası

İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ; KOD

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOD
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐	
3 - Tadilat için verilmiştir.	☐	
4 - Tamirat için verilmiştir.	☐	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

İçine x koyarak cevaplandırınız;
İçin sadece Bölüm VI C, 2'ye cevap veriniz.
Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü ;

Yüzölçümü «M2»	Kullanma amacı	Yüzölçümü «M2»	KOD
8. Sinema tiyatrosu			
9. Otel, Motel			
10. Lokanta, gazino			
11. Fabrika		3855	
12. Atolye			
13. İmalathane			
14. Hastane			
15. Okul - Cami			
16. Resmi daire ismi			
17.			
18.			
19.			
20.			
TOPLAM		3855	

En fazla kullanma amacı için Apt. ve altında anılar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
İçinlerini tam sayı olarak alınız. küstürleri gös-eyiniz.

Belediye geliri ve gerekli açıklama ;

Maliyeti	Lira	Kr.

, özellikleri ve fenni şartları yazılı için ve
İSİ 6785 Sayılı İmar Kanunun 2 nci maddesine göre verilmiş, Bina inşaat harcı 2464 Sayılı Belediye
i maddesine göre/19 tarih ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş, ve
nzası alınmıştır.

Ruhsatnameyi dolduran memurun

İmzası

Muhasebecinin

İmzası

Belediye İmar Müdürünün

İmzası

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

EK 8-6 YAPI RUHSATI

T. C. İli İlçesi Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 6
Sahife No. : 40
Dosya No. : 40

KOD

- Yapının Yeri (Adresi)

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
«Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz»
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

İçine x koyarak cevaplandırınız.
5 için sadece Bölüm VI C, 2 ye cevap veriniz

Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü «M2»	Kullanma amacı	Yüzölçümü «M2»	KOD
8. Stüdyo, ofis		9. Ofis, Mülk		
10. Lokanta, restoran		11. Fabrika		
12. Atölye		13. İmalathane		
14. Hestane		15. Okul		
16. Cami		17. Resmi daire		
18. ...		19. ...		
20. ...		21. ...		
TOPLAM				

1 - Birden fazla kullanma amacı için Apt. ve altında dükkanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2 - Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, küsürleri göstermeyiniz.

M : VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ... için ... ye İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre .../.../19... tarih ve ... sayılı emirle tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın, imzası alınmıştır.

sorumluluğunu alanın Ruhsatnameyi dolduran memurun Muhasebecinin Belediye Fen İşleri Müdürünün
İmzası İmzası İmzası İmzası

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐

İskeletin Cinsi : Yığmanın Cinsi :

1. Çelik ☐ 1. Briket ☐
2. Betonarma ☐ 2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
4. Diğer ☐ 4. Kerpiç ☐
İskeletin dolgu mad. cinsi 5. Diğer ☐
1. Saç çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

NOT :
İskele ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

Toplam kat sayısı
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti (**)

1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiatı? ... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç TL. ...)

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

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

EK 8-7 YAPI RUHSATI

T. C.

575

Yapının Yeri (Adresi)

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

V-787

Cilt No. : 1

Sahife No. : 33

Dosya No. :

BÖLÜM : II — Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu ;

KOD

A. Yapı sahibi ;
Adı Soyadı ve adresi

B. Yapı sorumlusu ;
Adı ve soyadı :
Unvanı :
Alanın :
Adresi :

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1. Saç çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın Cinsi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti () TL.**

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

KOD

Yeni yapı için verilmiştir.

2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.

3 - Tadilat için verilmiştir.

4 - Tamirat için verilmiştir.

5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1. Saç çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın Cinsi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : VII — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti () TL.**

BÖLÜM : VIII — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1. Saç çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın Cinsi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : IX — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti () TL.**

BÖLÜM : X — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1. Saç çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın Cinsi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : XI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti () TL.**

BÖLÜM : XII — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1. Saç çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın Cinsi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : XIII — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti () TL.**

BÖLÜM : XIV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1. Saç çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpiç

8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın Cinsi :

1. Briket

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

BÖLÜM : XV — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a. Yapının kat sayısı(*)

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti () TL.**

BÖLÜM : XVI — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

KOD

Yapının taşıyıcı sistemi

a) İskelet

İskeletin Cinsi :

1. Çelik

2. Betonarme

EK 8-8 YAPI RUHSATI

T. C.

İNŞA

İlçe İdare Amirliği
İlçe İdare Amirliği
Belediyesi

575

1 - Yapının Yeri (Adresi)

Yapının Adı :

İlçe :

Bina Numarası :

Numarası : 165

Umarsı : 1652

Numarası : 1652

İurumu numârası :

VI III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;		KOD
İnşaat atnamesi	1 - Yenti yapı için verilmiştir. ☒	
	2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐ «Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz»	
	3 - Tadilat için verilmiştir. ☐	
	4 - Tamirat için verilmiştir ☐	
	5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐	

* 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C, 2 ye cevap veriniz.

I : IV -- Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :				
Kullanma amacı	Yüzölçümü «M2»	Kullanma amacı	Yüzölçümü «M2»	KOD
ire (.....) an Daire « » ı, Mağaza «.....» indeki Dükkan « » ğindeki işyeri «.....» rdiye hangar ddelerde yat- apılara ait atırılacak a- ra (Fabrika a- lathane gibi) rdiye garaj lar ise boş maddelerde ktir.		8. Sinema tiyatru 9. Oteli, Motel 10. Lokanta, gazino 11. Fabrika 12. Atelye 13. İmalathane 14. Hastane 15. Okul - Cami 16. Reami daire ismi 17. Sığa (3) 18. 19. 20.	52 1956	
		TOPLAM	446	

- Birden fazla kullanma amacı için Apt. ve altında dükkanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
- Yüzölçümlemlerini tam sayı olarak alınız. küstürleri göstermeyiniz

VII Belediye geliri ve gerekli açıklama ;

İzin Mahiyeti	Lira	Kr.

İNSAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No.	:	6	KOD
Sahife No.	:	2	
Dosya No.	:		

BÖLÜM : H — Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu ;	KOD
A. Yapı sahibi ; Adı Soyadı ve adresi <i>Birlik İnşaat</i> Resmî daire veya kuruluş ise ismi : Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : Yapı, müt. tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi :	
B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve soyadı <i>Alihan Başar</i> Ünvanı <i>Mühür</i> Adresi <i>Sarıyer</i>	

BÖLÜM ; V - - Yapıyı taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *		KOD
Taşıyıcı Sistem		
a) İskelet ☒	b) Yığma ☐	
İskeletin Cinsi :	Yığmanın Cinsi :	
1. Çelik ☐	1. Briket ☐	
2. Betonarme ☒	2. Tuğla ☐	
3. Ahşap ☐	3. Taş ☐	
4. Diğer ☐	4. Kerpiç ☐	
	5. Diğer ☐	
İskeletin dolgu mad. cinsi		
1. Saç çelik levha ☐		
2. Beton blok ☐		
3. Briket ☐		
4. Tuğla ☒		
5. Ahşap ☐		
6. Taş ☐		
7. Kerpiç ☐		
8. Diğer ☐		
	NOT ;	
	İskele ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.	

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :		KOD
a. Yapının kat sayısı(*)	Toplam kat sayısı	4
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	3
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b. Yapının yüksekliği (Metre *)		22.4
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıce göre bir (M2) sığın takribi maliyet tutarı? 38.000 TL 4.355.600	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti? (Arza kıymeti hariç TL.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.

(**) Kuruşları dikkate almayınız.

(Bu nüsha Belediyede kalacak.)

(Kurumda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı) _____ için _____ ye
AT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunun 2 nci maddesine göre verilmiş, Bina İnşaat Harcı 2464 Sayılı Felekiye
Kanununun Ek: 5 ci maddesine göre _____ /19 _____ tarih ve _____ sayılı makbuzla tahsil edilmi; ve
emlûk vergüsünün alınmış iznı alınmıştır.

umuluğusu aların, 10 ZARİ anıdırın, 11 HAZİRAN 1985
umuluğusu aların Ruhsatnameyi dolduran memurun
imzası imzası

Muhasebecinin
İmzası

Belediye İmar Müdürünün
İmzası

1 nüsha Beledivede kalacak

EK 8-9 YAPI RUHSATI

T. C.

Kırsal İktisat Bakanlığı

Maden Bakanlığı

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Sayı: 4

Sıra No: 9

Tarih: 1941

BÖLÜM I - Yapının Adı (Adresi) **Çizim No: 2220**

Mahalle/Mevki:	...
Sokak:	...
Yol No:	...
Pafta No:	...
Ada No:	...
Pafta No:	...

BÖLÜM II - Yapının Sahibi ve Temsilcisi

1. Yapı Sahibi: ...

2. Temsilci: ...

BÖLÜM III - İnşaat İşlerinin Durumu

1. Temel	☒
2. Duvar	☒
3. Çatı	☒
4. İçerideki İşler	☒
5. Diğer	☒

BÖLÜM IV - Yapının Kullanım Amacı

1. Kullanım Amacı: ...

2. Kullanım Amacı: ...

BÖLÜM V - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM VI - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM VII - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM VIII - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM IX - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM X - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XI - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XII - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XIII - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XIV - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XV - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XVI - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XVII - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XVIII - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XIX - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	☒
4. Çizim	☒
5. Çizim	☒

BÖLÜM XX - Yapının İnşaatı İçin Gerekli Olan Belgeler

1. Çizim	☒
2. Çizim	☒
3. Çizim	<

(Ta mshu Boleggeda Kalamam.)

EK 8-10 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma izni Kağıdı

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Çift No: **23**
Sahife No: **42**
Dosya No: **42**

Yapının Yeri (Adresi)

Yapının Sahibi

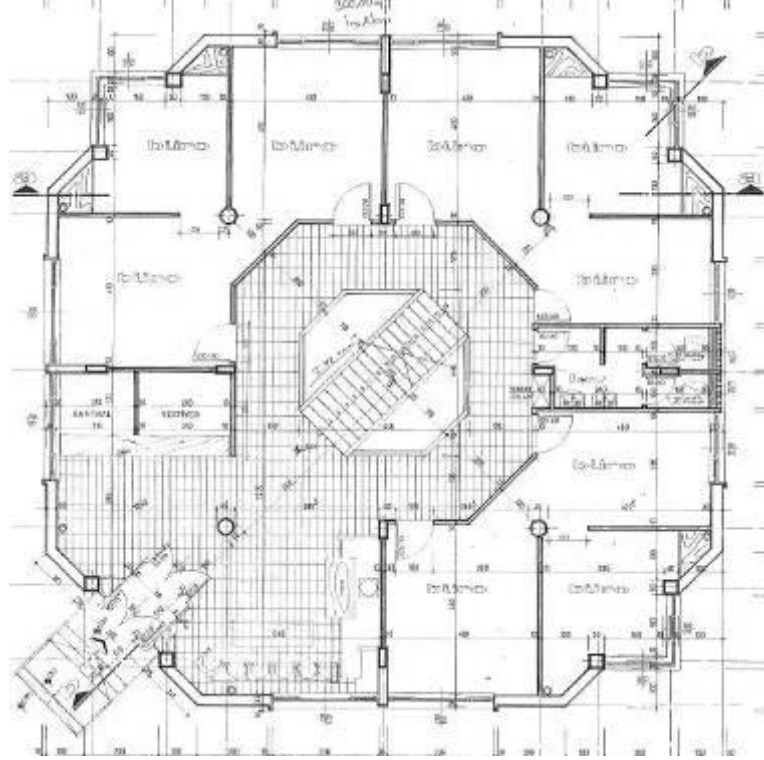
Bölüm I—Yapı kullanma için başvuru bilgileri

1. Yapı yapının tamamı için verilmiştir. ☒
2. İskele yapı için verilmiştir. ☒
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

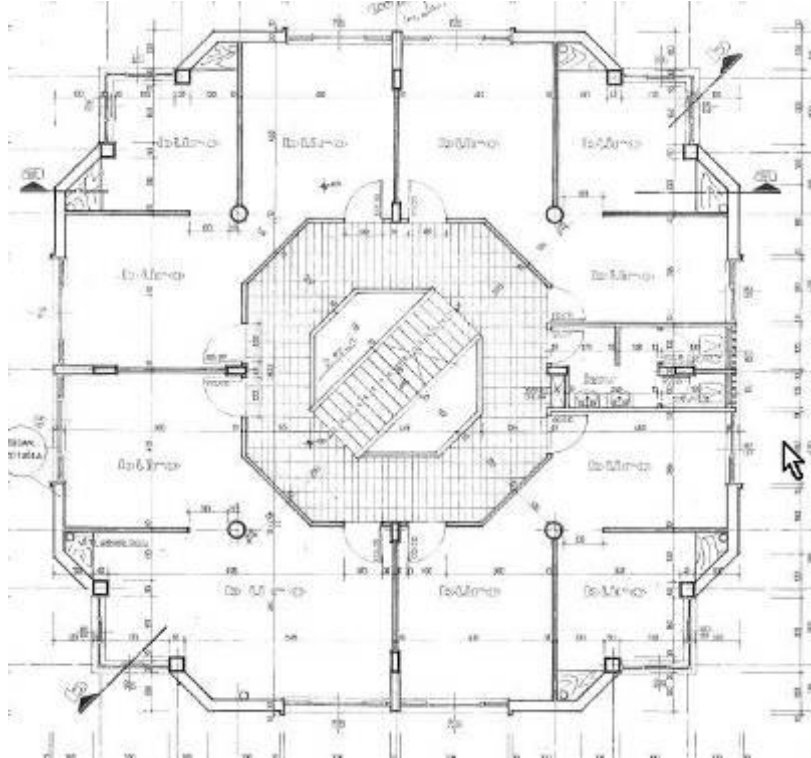
Bölüm II—Kullanma amacı ve yapılaşma

Kullanma amacı	Yapılaşma (m)	Kullanma amacı	Yapılaşma (m)	KOD
1. Ev		8. Sinema—Tiyatro		
2. Apartman		9. Otul—metel		
3. Dükkan—mağaza		10. Lokanta—Gazino	1974	
4. Pazar		11. Fabrika		
5. İşletme bina		12. Atölye		
6. İşletme bina		13. İşletme bina		
7. Baza bina		14. Hane		
8. Depo bina		15. Otul		
9. Baza bina		16. Cami		
10. Baza bina		17. Resmi daire		
11. Baza bina		18. Resmi daire		
12. Baza bina		19. Resmi daire		
13. Baza bina		20. Resmi daire		
14. Baza bina		21. Resmi daire		
15. Baza bina		22. Resmi daire		
16. Baza bina		23. Resmi daire		
17. Baza bina		24. Resmi daire		
18. Baza bina		25. Resmi daire		
19. Baza bina		26. Resmi daire		
20. Baza bina		27. Resmi daire		
21. Baza bina		28. Resmi daire		
22. Baza bina		29. Resmi daire		
23. Baza bina		30. Resmi daire		
24. Baza bina		31. Resmi daire		
25. Baza bina		32. Resmi daire		
26. Baza bina		33. Resmi daire		
27. Baza bina		34. Resmi daire		
28. Baza bina		35. Resmi daire		
29. Baza bina		36. Resmi daire		
30. Baza bina		37. Resmi daire		
31. Baza bina		38. Resmi daire		
32. Baza bina		39. Resmi daire		
33. Baza bina		40. Resmi daire		
34. Baza bina		41. Resmi daire		
35. Baza bina		42. Resmi daire		
36. Baza bina		43. Resmi daire		
37. Baza bina		44. Resmi daire		
38. Baza bina		45. Resmi daire		
39. Baza bina		46. Resmi daire		
40. Baza bina		47. Resmi daire		
41. Baza bina		48. Resmi daire		
42. Baza bina		49. Resmi daire		
43. Baza bina		50. Resmi daire		
44. Baza bina		51. Resmi daire		
45. Baza bina		52. Resmi daire		
46. Baza bina		53. Resmi daire		
47. Baza bina		54. Resmi daire		
48. Baza bina		55. Resmi daire		
49. Baza bina		56. Resmi daire		
50. Baza bina		57. Resmi daire		
51. Baza bina		58. Resmi daire		
52. Baza bina		59. Resmi daire		
53. Baza bina		60. Resmi daire		
54. Baza bina		61. Resmi daire		
55. Baza bina		62. Resmi daire		
56. Baza bina		63. Resmi daire		
57. Baza bina		64. Resmi daire		
58. Baza bina		65. Resmi daire		
59. Baza bina		66. Resmi daire		
60. Baza bina		67. Resmi daire		
61. Baza bina		68. Resmi daire		
62. Baza bina		69. Resmi daire		
63. Baza bina		70. Resmi daire		
64. Baza bina		71. Resmi daire		
65. Baza bina		72. Resmi daire		
66. Baza bina		73. Resmi daire		
67. Baza bina		74. Resmi daire		
68. Baza bina		75. Resmi daire		
69. Baza bina		76. Resmi daire		
70. Baza bina		77. Resmi daire		
71. Baza bina		78. Resmi daire		
72. Baza bina		79. Resmi daire		
73. Baza bina		80. Resmi daire		
74. Baza bina		81. Resmi daire		
75. Baza bina		82. Resmi daire		
76. Baza bina		83. Resmi daire		
77. Baza bina		84. Resmi daire		
78. Baza bina		85. Resmi daire		
79. Baza bina		86. Resmi daire		
80. Baza bina		87. Resmi daire		
81. Baza bina		88. Resmi daire		
82. Baza bina		89. Resmi daire		
83. Baza bina		90. Resmi daire		
84. Baza bina		91. Resmi daire		
85. Baza bina		92. Resmi daire		
86. Baza bina		93. Resmi daire		
87. Baza bina		94. Resmi daire		
88. Baza bina		95. Resmi daire		
89. Baza bina		96. Resmi daire		
90. Baza bina		97. Resmi daire		
91. Baza bina		98. Resmi daire		
92. Baza bina		99. Resmi daire		
93. Baza bina		100. Resmi daire		
94. Baza bina		101. Resmi daire		
95. Baza bina		102. Resmi daire		
96. Baza bina		103. Resmi daire		
97. Baza bina		104. Resmi daire		
98. Baza bina		105. Resmi daire		
99. Baza bina		106. Resmi daire		
100. Baza bina		107. Resmi daire		
101. Baza bina		108. Resmi daire		
102. Baza bina		109. Resmi daire		
103. Baza bina		110. Resmi daire		
104. Baza bina		111. Resmi daire		
105. Baza bina		112. Resmi daire		
106. Baza bina		113. Resmi daire		
107. Baza bina		114. Resmi daire		
108. Baza bina		115. Resmi daire		
109. Baza bina		116. Resmi daire		
110. Baza bina		117. Resmi daire		
111. Baza bina		118. Resmi daire		
112. Baza bina		119. Resmi daire		
113. Baza bina		120. Resmi daire		
114. Baza bina		121. Resmi daire		
115. Baza bina		122. Resmi daire		
116. Baza bina		123. Resmi daire		
117. Baza bina		124. Resmi daire		
118. Baza bina		125. Resmi daire		
119. Baza bina		126. Resmi daire		
120. Baza bina		127. Resmi daire		
121. Baza bina		128. Resmi daire		
122. Baza bina		129. Resmi daire		
123. Baza bina		130. Resmi daire		
124. Baza bina		131. Resmi daire		
125. Baza bina		132. Resmi daire		
126. Baza bina		133. Resmi daire		
127. Baza bina		134. Resmi daire		
128. Baza bina		135. Resmi daire		
129. Baza bina		136. Resmi daire		
130. Baza bina		137. Resmi daire		
131. Baza bina		138. Resmi daire		
132. Baza bina		139. Resmi daire		
133. Baza bina		140. Resmi daire		
134. Baza bina		141. Resmi daire		
135. Baza bina		142. Resmi daire		
136. Baza bina		143. Resmi daire		
137. Baza bina		144. Resmi daire		
138. Baza bina		145. Resmi daire		
139. Baza bina		146. Resmi daire		
140. Baza bina		147. Resmi daire		
141. Baza bina		148. Resmi daire		
142. Baza bina		149. Resmi daire		
143. Baza bina		150. Resmi daire		
144. Baza bina		151. Resmi daire		
145. Baza bina		152. Resmi daire		
146. Baza bina		153. Resmi daire		
147. Baza bina		154. Resmi daire		
148. Baza bina		155. Resmi daire		
149. Baza bina		156. Resmi daire		
150. Baza bina		157. Resmi daire		
151. Baza bina		158. Resmi daire		
152. Baza bina		159. Resmi daire		
153. Baza bina		160. Resmi daire		
154. Baza bina		161. Resmi daire		
155. Baza bina		162. Resmi daire		
156. Baza bina		163. Resmi daire		
157. Baza bina		164. Resmi daire		
158. Baza bina		165. Resmi daire		
159. Baza bina		166. Resmi daire		
160. Baza bina		167. Resmi daire		
161. Baza bina		168. Resmi daire		
162. Baza bina		169. Resmi daire		
163. Baza bina		170. Resmi daire		
164. Baza bina		171. Resmi daire		
165. Baza bina		172. Resmi daire		
166. Baza bina		173. Resmi daire		
167. Baza bina		174. Resmi daire		
168. Baza bina		175. Resmi daire		
169. Baza bina		176. Resmi daire		
170. Baza bina		177. Resmi daire		
171. Baza bina		178. Resmi daire		
172. Baza bina		179. Resmi daire		
173. Baza bina		180. Resmi daire		
174. Baza bina		181. Resmi daire		
175. Baza bina		182. Resmi daire		
176. Baza bina		183. Resmi daire		
177. Baza bina		184. Resmi daire		
178. Baza bina		185. Resmi daire		
179. Baza bina		186. Resmi daire		
180. Baza bina		187. Resmi daire		
181. Baza bina		188. Resmi daire		
182. Baza bina		189. Resmi daire		
183. Baza bina		190. Resmi daire		
184. Baza bina		191. Resmi daire		
185. Baza bina		192. Resmi daire		
186. Baza bina		193. Resmi daire		
187. Baza bina		194. Resmi daire		
188. Baza bina		195. Resmi daire		
189. Baza bina		196. Resmi daire		
190. Baza bina		197. Resmi daire		
191. Baza bina		198. Resmi daire		
192. Baza bina		199. Resmi daire		
193. Baza bina		200. Resmi daire		
194. Baza bina		201. Resmi daire		
195. Baza bina		202. Resmi daire		
196. Baza bina		203. Resmi daire		
197. Baza bina		204. Resmi daire		
198. Baza bina		205. Resmi daire		
199. Baza bina		206. Resmi daire		
200. Baza bina		207. Resmi daire		
201. Baza bina		208. Resmi daire		
202. Baza bina		209. Resmi daire		
203. Baza bina		210. Resmi daire		
204. Baza bina		211. Resmi daire		
205. Baza bina		212. Resmi daire		
206. Baza bina		213. Resmi daire		
207. Baza bina		214. Resmi daire		
208. Baza bina		215. Resmi daire		
209. Baza bina		216. Resmi daire		
210. Baza bina		217. Resmi daire		
211. Baza bina		218. Resmi daire		
212. Baza bina		219. Resmi daire		
213. Baza bina		220. Resmi daire		
214. Baza bina		221. Resmi daire		
215. Baza bina		222. Resmi daire		
216. Baza bina		223. Resmi daire		
217. Baza bina		224. Resmi daire		
218. Baza bina		225. Resmi daire		
219. Baza bina		226. Resmi daire		
220. Baza bina		227. Resmi daire		
221. Baza bina		228. Resmi daire		
222. Baza bina		229. Resmi daire		
223. Baza bina		230. Resmi daire		
224. Baza bina		231. Resmi daire		
225. Baza bina		232. Resmi daire		
226. Baza bina		233. Resmi daire		
227. Baza bina		234. Resmi daire		
228. Baza bina		235. Resmi daire		
229. Baza bina		236. Resmi daire		
230. Baza bina		237. Resmi daire		
231. Baza bina		238. Resmi daire		
232. Baza bina		239. Resmi daire		
233. Baza bina		240. Resmi daire		
234. Baza bina		241. Resmi daire		
235. Baza bina		242. Resmi daire		
236. Baza bina		243. Resmi daire		
237. Baza bina		244. Resmi daire		
238. Baza bina		245. Resmi daire		
239. Baza bina		246. Resmi daire		
240. Baza bina		247. Resmi daire		
241. Baza bina		248. Resmi daire		
242. Baza bina		249. Resmi daire		
243. Baza bina		250. Resmi daire		
244. Baza bina		251. Resmi daire		
245. Baza bina		252. Resmi daire		
246. Baza bina		253. Resmi daire		
247. Baza bina		254. Resmi daire		
248. Baza bina		255. Resmi daire		

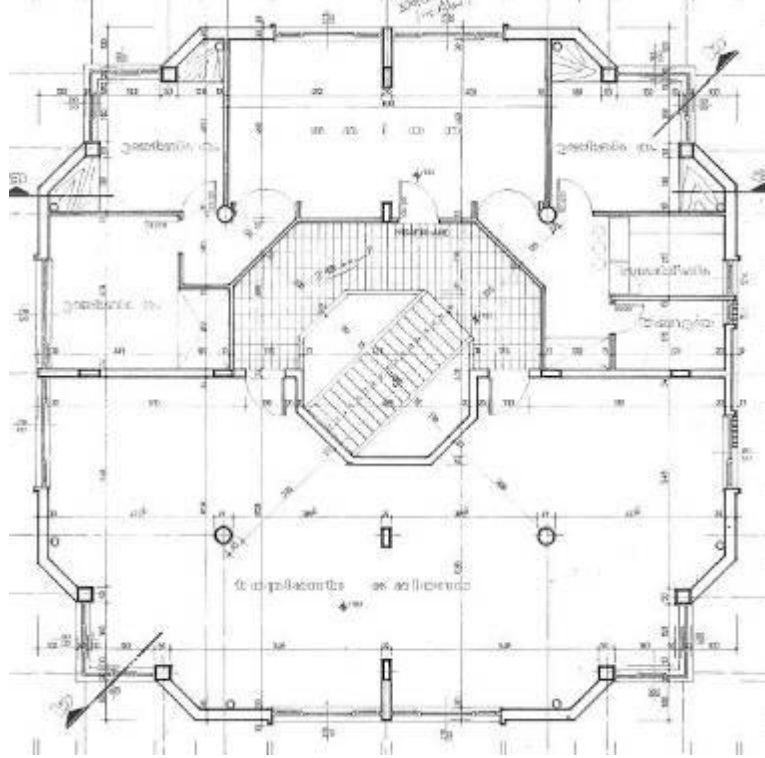
Eski İdare Binası Zemin kat



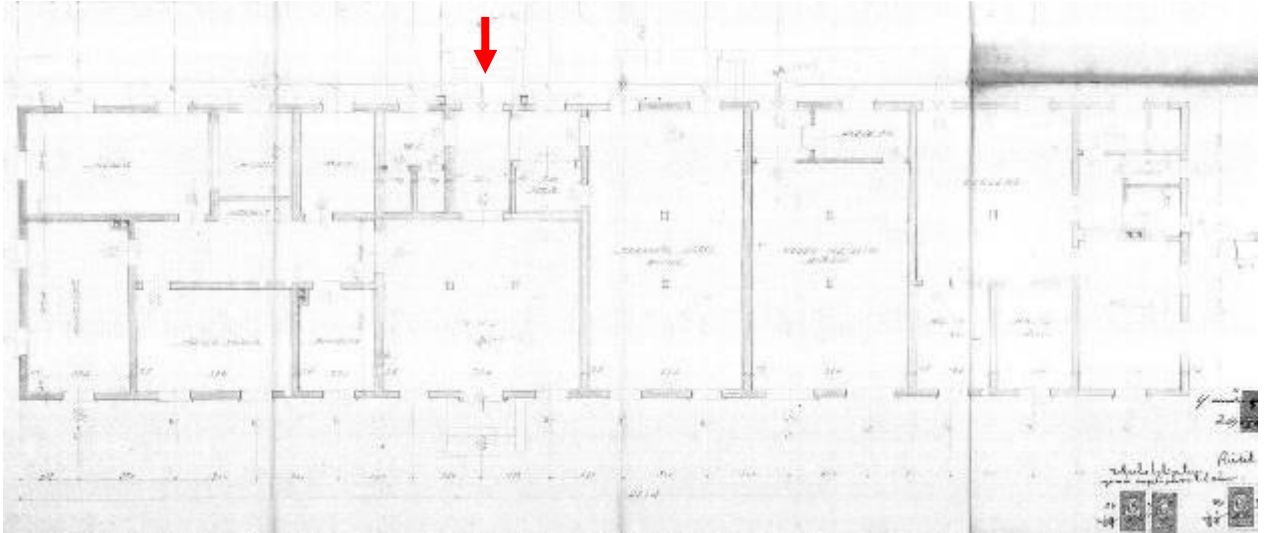
Eski İdare Binası 1.kat



Eski İdare Binası 2.kat



İlk İdare Binası Projesi



EK 11

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2017 SPK 04

Rapor Tarihi: 06.06.2017

Hazırlanan Kurum: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
M.Erinç BARIŞ
Şehir Plancısı
(SPK lisans no:401538/08.12.2010)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda ÖZ
Kimya Yüksek Mühendisi
(SPK lisans no:400494/02.05.2007)

EK 12

İZİN BEYANI

Rapor No: 2017 SPK 04

Rapor Tarihi: 06.06.2017

**Hazırlanan Kurum: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ
ANONİM ŞİRKETİ**

**Bu değerleme 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
değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
M. Erinç BARIŞ
Şehir Plancısı
(SPK lisans no:401538/08.12.2010)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda ÖZ
Kimya Yüksek Mühendisi
(SPK lisans no:400494/02.05.2007)

EK 13**ÖZGEÇMİŞLER****CV (Sorumlu Değerleme Uzmanı)**

Adı Soyadı : Eda ÖZ (SPK Lisans No: 400494)

Doğum Tarihi / Yeri : 1979 / Ankara

Eğitim Durumu : Lisans/Ankara Üniversitesi Fen Fakültesi Enstitüsü / Kimya Mühendisliği/2000

: Yüksek Lisans/Ankara Üniversitesi Kimya Müh./ANKARA/2003

: Doktora/A.Ü. Kimya Müh. Doktora/ANKARA/(Devam Ediyor)

Profesyonel Deneyim :

2007/ ----	Genel Müdür/Sorumlu Değerleme Uzmanı	LAL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2006/2007	Değerleme Uzmanı	LAL Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti.
2003/ 2006	Kimya Mühendisi	Novagenix BiyoAnalitik İlaç Ar-Ge A.Ş.
1998 / 2003	Değerleme Uzmanı	LAL İnşaat Emlak Taahhüt ve Mühendislik Ltd. Şti.

Bilgisayar Bilgisi : Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları,

Yabancı Dil : İngilizce, Almanca

Üye Kuruluş&Komisyonlar : Kimya Mühendisleri Odası

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

CV (Değerleme Uzmanı)

Adı Soyadı : Muharrem Erinç BARIŞ (SPK Lisans No: 401538)

Doğum Tarihi / Yeri : 1976 / Ankara

Eğitim Durumu : Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü(2000)

Profesyonel Deneyim

2005 / ----	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
2002 / 2005	Şehir Plancısı Şantiye Şefliği	ER-OK Elk. Taah. İnş. Müh. Ltd. Şti. (Şehir Plancısı)
2000 / 2002	Şehir Plancısı	Belde Proje Danışmanlık ve Ticaret Ltd. Şti. (BELDA) Şehir Plancısı

Bilgisayar Bilgisi : Office Uygulamaları, AutoCad, Netcad, ArcGIS, Paintshop

Yabancı Dil : İngilizce,

Üye Kuruluş&Komisyonlar : TMMOB Şehir Plancıları Odası
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

EK 14

SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	Tarih : 08.12.2010	No : 401538
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
Muharrem Erinç BARIŞ		
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER		 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

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

EK 15

SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400494
Tarih : 02.05.2007	DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Eda ÖZ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI
	

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