

"BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	7
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	18
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	18
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	18
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	18
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	18
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18

7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
8.	SONUÇ.....	18
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	18
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	14 ADET TAPU (BÜRO)
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Kayseri İli, Melikgazi İlçesinde; * 1108 Ada 97 Parsel "BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN" vasıflı ana taşınmazda yer alan 14 adet (büro) bağımsız bölümün değerlendirme işlemidir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	22.12.2017
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Taşınmaza takdir edilen değer, KDV hariç; 1.590.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 28.12.2017
RAPORUN NUMARASI : 2017_ÖZEL_43
DEĞERLEME TARİHİ : 22.12.2017

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 14 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz / taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de Amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; Kayseri İli, Melikgazi İlçesinde;
* 1108 Ada, 97 Parsel nolu, "BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN" vasıflı ana taşınmazda konumlu, 14 adet taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : Ertugrul ÇİNPOLAT
SPK Lisans No:406908
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584
Sorum Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme Konusu taşınmazlar için tarafımızca herhangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır

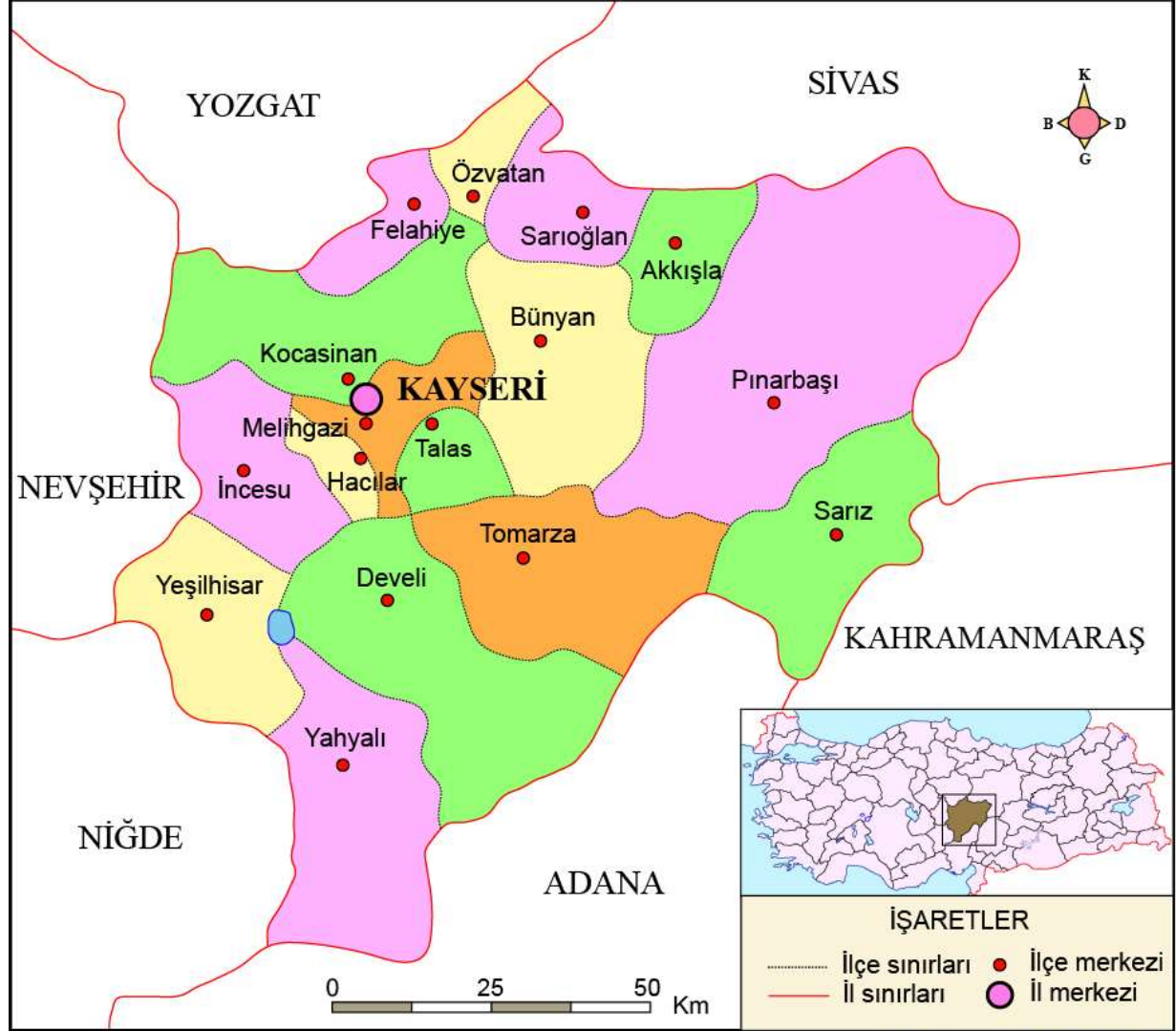
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ VE ŞİRKET TANITIM BİLGİSİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/İSTANBUL
Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Cumhuriyet Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Melikgazi / Kayseri adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KAYSERİ İLİ



cografyaharita.com R.SAYGILI 2015

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

İl yüzölçümü 16.970 km² dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alanıdır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2016 itibarıyla 1.358.980 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km²'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.

MELİKGAZİ İLÇESİ

İlçenin yüzölçümü 600.427.260 m² dir. İlçe kuzeyinde Kocasinan İlçesi bulunmakta olup, Sivas-Malatya çevre yolu sınır teşkil etmektedir. İlçenin batısında İncesu, güneyinde Hacılar ve Develi, güneydoğusunda Talas, doğusunda Bünyan İlçesi bulunmaktadır. İlçenin güneyinde tek bir kütle durumunda yükselen Erciyes, 3916 m. yüksekliktedir. Melikgazi iklimi karasal olup, bozkır bitki örtüsü görülmektedir. İlçeye bağlı 1 Belediye ve 81 mahalle bulunmaktadır. İlçenin 2016 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 554.549'dur.



4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14' lük reel fiyat artışı sağlamıştır. Her iki endeks de kabul edilir bir artış oranı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir. Bununla birlikte gerek İstanbul gerekse başka bölgelerde, taşınmazın konumu, çeşitli özellikler ve tüketici davranışları gereği, mahalle veya sokak bazında daha yüksek fiyat artışları da olabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda "gayrimenkul piyasasının" dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda:

- Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde "düzeltme" gerektiğinde de "artışlar" yaşanabilmektedir.
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir.
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.
- Temmuz 2016'da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçıların (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor

olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.

- Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.
- Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri "bir yaşam alanı" olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır. Ocak-Eylül 2017 döneminde konut satış sayısı 1 milyon 30.728 adet olmuştur. 2017 yılı ilk dokuz ayını incelediğinde talebin canlılığını koruduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılı ilk dokuz ayı boyunca da sürmüş görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

Yatırım harcamaları ve net ihracat katkıları ile birlikte, Türkiye ekonomisi 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,1 oranında büyümüştür. Reel sektör güven endeksinde kaydedilen artış da (Ağustos ayında 110,7 puan, Eylül ayında 111,6 puan) iş dünyasındaki iyimser havayı yansıtmaktadır. Bu iyimser tablo ofis piyasasındaki kiralama işlemleri ve yatırımlarının lehine olsa da, kurdaki dalgalanmalar, yüksek enflasyon (TÜFE Eylül 2017'de %11,2) ve işsizlik oranları (Haziran 2017'de %10,2) birincil kira seviyelerini ve pazardaki talebi negatif yönde etkilemeye devam etmektedir. 2017 üçüncü çeyrekte bir önceki döneme kıyasla %12 artışla toplam 92.603 m² yeni ofis alanı tamamlanarak pazara girmiş ve toplam arz 5,5 milyon m²'ye yükselmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde 84.903 m² toplam kiralama işlemi gerçekleştirilmiş olup, 2017 Ocak-Eylül dönemi için toplam işlem 226.599 m²'ye yükselmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların %82'si Anadolu Yakası'nda, %12'si MİA Bölgesi'nde ve %6'sı MİA dışında kalan Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir. Anadolu Yakası'nda gerçekleşen işlemler bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık %162 gibi dramatik bir oranda artış göstermiştir. Ofis boşluk oranı 2017 3. çeyrekte %22,5 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu boşluk oranı özellikle bu dönem Cendere Bölgesi'nde tamamlanarak piyasaya giren projelerden kaynaklanmaktadır. Yatırımlar hızlanmaya devam etmektedir. Ofis birimleri bazında, hem bireysel hem de kurumsal yatırımcıların dâhil olduğu daha küçük yatırım işlemleri de kaydedilmiştir. Kurdaki dalgalanmalar ve yüksek işsizlik oranı nedeniyle kiralaların düşmeye devam edeceği öngörülmektedir. Bazı hükümet tedbir sürelerinin dolması ve kredi garanti fonunun zayıflaması nedeniyle son çeyrekte ekonomik aktivitelerin yavaşlama ihtimali olsa da, kira seviyeleri üzerindeki baskı devam edeceğinden talebin canlı kalacağı tahmin edilmektedir.

**Kaynak: Gyoder Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu*

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölge esnaf yoğunluklu olup Kayseri' nin tarihi ticaret merkezidir. Genel olarak ticari yapıların bulunduğu bölgede ticari canlılığın devamlı olması her ölçekteki yatırımcının ilgisini çekmiştir. Bölgede yeni yapılaşma bulunmamaktadır. Bölgede yer alan ofislerin satış ve kiralınmasına, yukarıda bahsedilen, kurdaki dalgalanmalar, yüksek enflasyon ve işsizlik oranları negatif yönde etkilemeye devam etmektedir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Serdar Caddesi, 1108 Ada, 97 Parsel "BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN" vasıflı ana taşınmazda konumlu, 9,10,...,22 bağımsız bölüm nolu 14 adet "BÜRO" nitelikli taşınmazdır. Taşınmazların yakın çevresinde Kayseri Kalesi, Kapalı Çarşı, Kazancılar Çarşısı, Yeraltı Çarşısı, Gazi Çarşısı, Hatuniye Medresesi, Camii Kebir, Özel Güneş Hastanesi, Tekfen Hastanesi, Kayseri Kaleönü, Kayseri Cumhuriyet Meydanı ve benzer ticari yapılar mevcuttur. Bölge ağırlıklı ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Cumhuriyet Meydanından Seyyid Burhanettin Bulvarı üzerinde güney istikametinde 350 metre gittikten sonra sağa Millet Caddesine girilir ve 200 metre ilerledikten sonra sağa Turan Caddesine girilir 75 metre ilerledikten sonra sağa Serdar Caddesine döndüğünde sağda kalan 14 adet büronun bulunduğu binaya ulaşılmış olunur. Bölge, 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazların ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Seyyid Burhanettin Bulvarına 350 m, İnönü Bulvarına 200 m mesafededir.

- Şehir merkezinde, Cumhuriyet Meydanına yakın konumludur.
- Bölgede bulunan Kapalı Çarşı, Kazancılar Çarşısı, Gazi Çarşısı ve Kayseri Kalesi gibi tarihi yapılar bölgeye ayrı bir önem katmaktadır.
- Bölgede mevcut yapılaşma bitişik nizam tarzında olup, ticaret genellikle caddeler üzerinde zemin ve asma katlarda yer almakta, üst katlar büro ve ofis olarak kullanılmaktadır.



5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Melikgazi İlçesinde;

1108 Ada, 97 Parsel "BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN" vasıflı ana taşınmazın 2. Katında konumlu, 9,10,11,12,13,14,15 bağımlı bölüm nolu ve 3. Katında konumlu, 16,17,18,19,20,21,22 bağımsız bölüm nolu "BÜRO" vasıflı taşınmazlardır.

- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.

- Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 3. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu gayrimenkulün bulunduğu bina yaklaşık olarak 59 yıllıktır. Büroların bulunduğu bina incelenen onaylı projesinde bodrum + zemin + 3 normal kattan meydana gelmektedir. Binanın bodrum katında kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, depo, banka arşivi ve banka kasa dairesi; zemin katında banka şubesi, WC ve giriş holü; normal katlarında 7'şer ofis olmak üzere binada toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina betonarme yapı sistemi ile yapılmıştır. Binanın dış cephesi taş kaplama ve kısmi dış cephe boyasıdır. Binanın çatısı ahşap oturtma üzeri kiremit kaplamadır. Bina giriş kapısı demir doğrama camlı kapıdır. Bina girişi ve kat holleri mermer kaplamadır. Bina girişi ve merdiven dairesi duvarları tavana kadar alçı sıvadır. Değerleme konusu 2. normal katta yer alan 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 bağımsız bölüm nolu bürolar ve 3. normal katta yer alan 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 bağımsız bölüm nolu bürolar şuan da Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü tarafından Kayseri Gençlik Merkezi olarak kullanılmaktadır.

9 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 9 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 18,50 m², brüt 21 m² olduğu tespit edilmiştir. 9 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde ebru atölyesi olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

10 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 10 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 19,40 m², brüt 22 m² olduğu tespit edilmiştir. 10 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde diksiyon - drama odası olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

11 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 11 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 43,65 m², brüt 50 m² olduğu tespit edilmiştir. 11 B. B. No'lu büro bina girişine göre en sağda ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde alçıpanla bölünmek suretiyle brüt 32 m² ve 18 m²'lik iki ayrı büro olarak bilgi-işlem faaliyetleri amacıyla kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

12 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 12 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 22,20 m², brüt 26 m² olduğu tespit edilmiştir. 12 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde dinlenme odası olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

13 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 13 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 11,20 m², brüt 13 m² olduğu tespit edilmiştir. 13 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde mescit olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması halıfleks kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

14 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 14 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 29,80 m², brüt 34 m² olduğu tespit edilmiştir. 14 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde tiyatro - konferans salonu olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

15 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 15 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 39,20 m², brüt 45 m² olduğu tespit edilmiştir. 15 B. B. No'lu büro bina girişine göre en sağda arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde müzik odası olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

16 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 16 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 18,50 m², brüt 21 m² olduğu tespit edilmiştir. 16 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde kültür odası olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

17 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 17 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 19,40 m², brüt 22 m² olduğu tespit edilmiştir. 17 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde hat atölyesi olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

18 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 18 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 43,65 m², brüt 50 m² olduğu tespit edilmiştir. 18 B. B. No'lu büro bina girişine göre en sağda ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde alçıpan ile bölünmek suretiyle brüt 32 m² ve 18 m²'lik iki ayrı büro olarak kullanılmaktadır. Büyük oda Müdür Odası, küçük oda ise ofis olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

19 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 19 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 22,20 m², brüt 26 m² olduğu tespit edilmiştir. 19 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde takı tasarım atölyesi olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminant kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

20 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 20 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 11,20 m², brüt 13 m² olduğu tespit edilmiştir. 20 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde bilgisayar dersliği olarak

kullanılmaktadır. Pencereleeri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması seramik kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

21 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 21 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 29,80 m², brüt 34 m² olduğu tespit edilmiştir. 21 B. B. No'lu büro bina girişine göre sağ arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde Derslik olarak kullanılmaktadır. Pencereleeri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması seramik kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

22 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde ve yerinde yapılan ölçümlerde söz konusu 22 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 39,20 m², brüt 45 m² olduğu tespit edilmiştir. 22 B. B. No'lu büro bina girişine göre en sağda arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde derslik olarak kullanılmaktadır. Pencereleeri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması seramik kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	:	İSLİMPAŞA
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	
ADA/PARSEL	:	1108 ADA / 97 PARSEL
YÜZÖLÇÜMÜ	:	327.00 m ²
NİTELİĞİ	:	BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN
YEVMIYE NO	:	7394
CİLT NO	:	2
SAHİFE NO	:	152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165
EDİNİM TARİHİ	:	01.12.1993
EDİNİM SEBEBİ	:	SATIŞ
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

***DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 12.12.2017 tarihinde, saat 11:28' de alınan tapu kayıt örneği belgelerine göre, yönetim planı beyanından başka konu mülkler üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.

*BEYAN: Y.PLANI T:12/10/1979 (Tarih: - , Yevmiye: -)

EK: 2: YAZILI TAKYİDAT

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

22.12.2017 tarihinde taşınmazların bağlı olduğu "Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde" yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir. 1/1000 ölçekli plana göre taşınmazların; "Konut veya Ticari Alan" lejantında, Kütle Nizam 6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Ayrıca "M" ve "L" lejantları bulunmaktadır. "M" işaretli bölgelerde; sinema, tiyatro, otel, lokanta, banka, bürolar, yönetim ofisleri, çok katlı mağazalar, sosyal ve kültürel tesisler, kamu tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile yüksek konforlu konutlar yapılabilir. Zemin katların ticari kullanımda olması şarttır. İlgili kurumların onayı alınmak üzere bu alanlarda özel sağlık ve özel eğitim kurumları da yapılabilir. "L" işaretli imar adalarında minimum parsel cephe boyu 6 m, parsel derinliklerinde ada derinliği göz önünde bulundurularak, 6m'ye kadar indirilerek imar uygulaması yapılabilir; plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin imar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Konu taşınmazlarla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre Parselin İmar Planına göre Konut + Ticaret Alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu binaya ait Melikgazi Belediyesi tarafından verilmiş,

*21.08.1956 tarih, 16-34 ruhsat numaralı İlave Yapı Ruhsatı,

*28.08.1958 tarih, 6-23 ruhsat numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı,

*20.03.1979 tarih, 7-35 ruhsat numaralı 2. Tadilat Yapı Ruhsatı,

*17.03.1980 tarih, 8-32 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir.

5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: *Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: *İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılamamaktadır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6.DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde 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. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

-Ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede yer almaları,

-Kent merkezinde yer almaları

-Ulaşım Kolaylığı,

-Tercih edilen bölgede olmaları.

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.

-Eski yapıda konumlu olması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde taşınmaz için, emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların mevkii, konumu, büyüklüğü, çevresel özellikleri dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yer alan benzer özellikteki satılık emsallerden faydalanılmıştır. Emsaller büro vasıflı olup satışlarında beyan edilen alanların gerçekçi olduğu görülmüştür. Bölgede ticaret genellikle caddeler üzerinde zemin katlarda gerçekleşmekte, üst katlar büro ve ofis olarak kullanılmaktadır.

KONU EMSALLER

Emsal-1: Taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklerde bir oda, 24 m² alanlı BÜRO için 100.000 satış fiyatı bulunmaktadır. (4.167 TL/m²) Mal Sahibi 0506 988 1479 *Emsalin fiyatı yüksek bulunmuştur.

Emsal-2: Taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklerde 3 oda, 120 m² alanlı BÜRO için 450.000 satış fiyatı bulunmaktadır. (3.750 TL/m²) Mal Sahibi 0546 207 7377

Emsal-3: Taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklerde 3 oda, 75 m² alanlı BÜRO için 250.000 satış fiyatı bulunmaktadır. (3.333 TL/m²) Mal Sahibi 0530 402 8090

Emsal-4: Taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklerde 4 oda, 85 m² alanlı BÜRO için 260.000 satış fiyatı bulunmaktadır. (3.060 TL/m²) Sundu Emlak 0 (533) 945 23 72

Değerlendirme:

Konu mülklerin değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, konumu, özellikleri, inşaat kalitesi, yakın çevresindeki emsaller ve emsallerin özellikleri göz önünde bulundurularak, yapılan piyasa araştırması ve emsal karşılaştırmasına göre konu mülklerin projesindeki metrajlara göre hesaplanan alan üzerinden piyasa değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Raporun 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu mülklerin projesindeki metrajlara göre hesaplanan alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır. Değerleme konusu 14 adet büro vasıflı taşınmazın kullanım alanına göre m² birim değeri 3.300 TL/m² ile 3.850 TL/m² arasında değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Konu taşınmazların değerleri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

B.B. No	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	DEĞER (TL)
9	21	3650	75.000
10	22	3650	80.000
11	50	3850	195.000
12	26	3650	95.000
13	13	3300	45.000
14	34	3750	130.000
15	45	3850	175.000
16	21	3650	75.000
17	22	3650	80.000
18	50	3850	195.000
19	26	3650	95.000
20	13	3300	45.000
21	34	3750	130.000
22	45	3850	175.000
		TOPLAM=	1.590.000

*14 adet BÜRO vasıflı taşınmaz için toplam değer **1.590.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Talep kapsamında değildir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

6.10.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Talep kapsamında değildir.

6.11.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

6.12.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların yasal belgeleri (proje-iskân) mevcuttur.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların, GYO portföyüne alınmasında engel bulunmamaktadır.

8.SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Tam hissesi KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Cumhuriyet Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Melikgazi / Kayseri adına kayıtlı adresinde konumlu, "14 adet Büro" vasıflı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değer kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

B.B. No	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER (TL)
9	21	3650	75.000
10	22	3650	80.000
11	50	3850	195.000
12	26	3650	95.000
13	13	3300	45.000
14	34	3750	130.000
15	45	3850	175.000
16	21	3650	75.000
17	22	3650	80.000
18	50	3850	195.000
19	26	3650	95.000
20	13	3300	45.000
21	34	3750	130.000
22	45	3850	175.000
		TOPLAM=	1.590.000

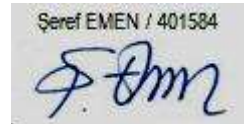
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ertugrul ÇİNPOLAT
SPK Lisans NO:406908
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK LİSANS NO:401584
Harita Mühendisi

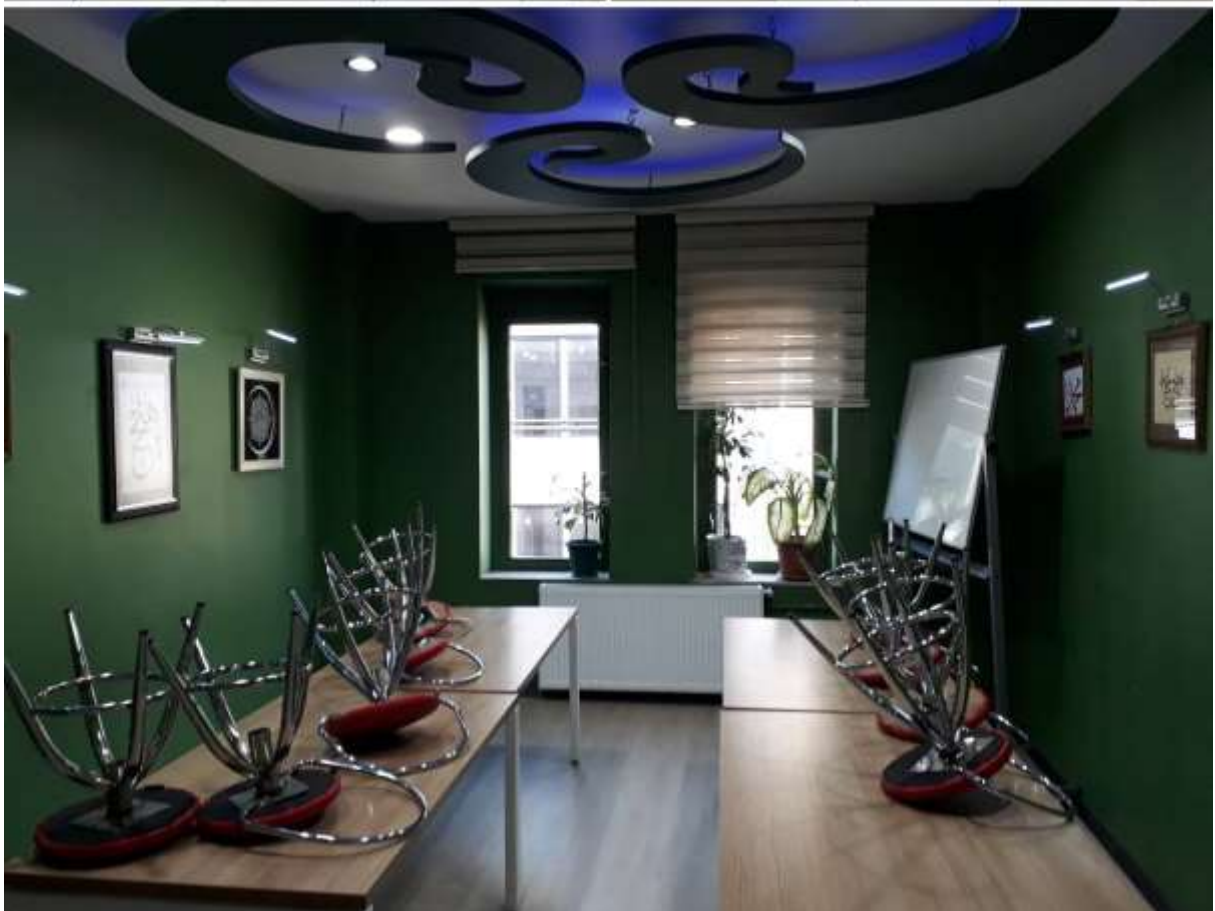


EK 1 - FOTOĞRAFLAR











EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:10:23 AM	
MakbuzNo:061317656789	DokantNo:20171212-799-F01603	BeyanNo:65678	
Taşınmaz Tipi:	BaşlangıçBölüm	Ada/Parcel:	1108/97
Taşınmaz ID:	7436697	AY Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	0000
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//9
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Başlangıç Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Alan Pay/Payda	151/8400
Cilt/Sayfa No:	2/152	Ana Taşınmaz Nitelik	BOĞUMLU BANKA SİNASI VE BANKA ÜZERİNDE DÜ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI T:12/10/1978	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506722	(BN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:16:42 AM	
MakbuzNo:061317656799	DokantNo:20171212-799-F01618	BeyanNo:65679	
Taşınmaz Tipi:	BaşlangıçBölüm	Ada/Parcel:	1108/97
Taşınmaz ID:	7436698	AY Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	0000
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//10
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Başlangıç Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Alan Pay/Payda	155/8400
Cilt/Sayfa No:	2/153	Ana Taşınmaz Nitelik	BOĞUMLU BANKA SİNASI VE BANKA ÜZERİNDE DÜ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI T:12/10/1978	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506723	(BN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:17:41 AM	
MakbuzNo:061317656819	DokantNo:20171212-799-F01624	BeyanNo:65681	
Taşınmaz Tipi:	BaşlangıçBölüm	Ada/Parcel:	1108/97
Taşınmaz ID:	7436699	AY Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taşınmaz Nitelik:	0000
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//11
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Başlangıç Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Alan Pay/Payda	316/8400
Cilt/Sayfa No:	2/154	Ana Taşınmaz Nitelik	BOĞUMLU BANKA SİNASI VE BANKA ÜZERİNDE DÜ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI T:12/10/1978	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506724	(BN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih: 12/12/2017 11:18:29 AM	
MakbuzNo: 061517656828	DokümanNo: 20171212-799-F01627	BaşvuruNo: 65682	
Tapınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	1108/97
Tapınmaz ID:	7436700	AT Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Tapınmaz Mülk:	SÜRE
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	12/113
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	FatMülkiyeti
Mevki:		Alan Pay/Payda	140/8400
Cilt/Sayfa No:	2/155	Ana Tapınmaz Mülk	BOĞURULU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KANGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506725	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih: 12/12/2017 11:19:27 AM	
MakbuzNo: 061517656830	DokümanNo: 20171212-799-F01633	BaşvuruNo: 65683	
Tapınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	1108/97
Tapınmaz ID:	7436701	AT Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Tapınmaz Mülk:	SÜRE
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	12/113
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	FatMülkiyeti
Mevki:		Alan Pay/Payda	71/8400
Cilt/Sayfa No:	2/156	Ana Tapınmaz Mülk	BOĞURULU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KANGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506726	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih: 12/12/2017 11:20:27 AM	
MakbuzNo: 061517656840	DokümanNo: 20171212-799-F01638	BaşvuruNo: 65684	
Tapınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	1108/97
Tapınmaz ID:	7436702	AT Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Tapınmaz Mülk:	SÜRE
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	12/114
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Bağımsız Bölüm Tipi:	FatMülkiyeti
Mevki:		Alan Pay/Payda	248/8400
Cilt/Sayfa No:	2/157	Ana Tapınmaz Mülk	BOĞURULU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KANGİR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y. PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506727	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:29:34 AM	
MakbuzNo:061517656850	DekontNo:20171212-799-F01644	BaguruNo:65685	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parcel:	1108/97
Taınmas ID:	7436703	AT Yüzölçüm(m2):	327.00
il/ilçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Taınmas Miteik:	BÜŞÜ
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Girig/BNO:	/2//15
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Aras Pay/Payda	315/8400
Cilt/Sayfa No:	2/158	Ana Taınmas Miteik	BODRİMLÜ BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZLA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Bevan	Y. PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506728	(SH:5397352) KARŞU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5350016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:22:22 AM	
MakbuzNo:061517656860	DekontNo:20171212-799-F01650	BaguruNo:65686	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parcel:	1108/97
Taınmas ID:	7436704	AT Yüzölçüm(m2):	327.00
il/ilçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Taınmas Miteik:	BÜŞÜ
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Girig/BNO:	/3//16
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Aras Pay/Payda	115/8400
Cilt/Sayfa No:	2/159	Ana Taınmas Miteik	BODRİMLÜ BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZLA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Bevan	Y. PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506729	(SH:5397352) KARŞU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5350016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:23:16 AM	
MakbuzNo:061517656880	DekontNo:20171212-799-F01657	BaguruNo:65688	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parcel:	1108/97
Taınmas ID:	7436705	AT Yüzölçüm(m2):	327.00
il/ilçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Taınmas Miteik:	BÜŞÜ
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Girig/BNO:	/3//17
Mahalle/Köy Adı:	İSLİMPAŞA M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Aras Pay/Payda	116/8400
Cilt/Sayfa No:	2/160	Ana Taınmas Miteik	BODRİMLÜ BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZLA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Bevan	Y. PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506730	(SH:2410746) KARŞU TEKSTİL SANAYİ VE TİC.A.Ş. VKN:	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan:AYNUR KAMALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:32:20 AM

MakbuzNo:061517656890	DokümanNo:20171212-799-F01661	BeyanNo:65689	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parcel:	1108/97
Taınmas ID:	7436706	AT Yüzölçüm(m2):	327.00
il/ilçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taınmas Mitleik:	0000
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Girig/BSNo:	/3//18
Mahalle/Köy Adı:	ISLAMPASA M	Bagimsiz Bolum Tipi:	KatMülkiyeti
Merkii:		Aras Pay/Payda	247/8400
Cilt/Sayfa No:	2/161	Ana Taınmas Mitleik	RODUNLU BANKA BİNASI VE BANKA BİTESİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	3/285

TAİNMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506731	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan:AYNUR KAMALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:35:08 AM

MakbuzNo:061517656901	DokümanNo:20171212-799-F01663	BeyanNo:65690	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parcel:	1108/97
Taınmas ID:	7436707	AT Yüzölçüm(m2):	327.00
il/ilçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taınmas Mitleik:	0000
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Girig/BSNo:	/3//19
Mahalle/Köy Adı:	ISLAMPASA M	Bagimsiz Bolum Tipi:	KatMülkiyeti
Merkii:		Aras Pay/Payda	111/8400
Cilt/Sayfa No:	2/163	Ana Taınmas Mitleik	RODUNLU BANKA BİNASI VE BANKA BİTESİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	3/285

TAİNMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506732	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan:AYNUR KAMALIOĞLU

Tarih:12/12/2017 11:26:08 AM

MakbuzNo:061517656911	DokümanNo:20171212-799-F01670	BeyanNo:65691	
Taınmas Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parcel:	1108/97
Taınmas ID:	7436708	AT Yüzölçüm(m2):	327.00
il/ilçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Taınmas Mitleik:	0000
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Girig/BSNo:	/3//20
Mahalle/Köy Adı:	ISLAMPASA M	Bagimsiz Bolum Tipi:	KatMülkiyeti
Merkii:		Aras Pay/Payda	56/8400
Cilt/Sayfa No:	2/163	Ana Taınmas Mitleik	RODUNLU BANKA BİNASI VE BANKA BİTESİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	3/285

TAİNMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506733	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:27:04 AM	
MakbuzNo:061517656921	DokümanNo:20171212-799-F01677	BaşvuruNo:65692	
Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parsel:	1108/97
Taşınmaz ID:	7436709	AT Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Taşınmaz Mülkliği:	8080
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//21
Mahalle/Köy Adı:	İSLAMPASA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Merkii:		Arsa Pay/Payda	195/8400
Cilt/Sayfa No:	2/166	Ana Taşınmaz Mülkliği	BOĞAZCI SAKA BİNASI VE SAKA BİNASI ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beşan	Y.FLANİ T:12/10/1979	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506734	(BN:5397352) KARSU TERSİTİ SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

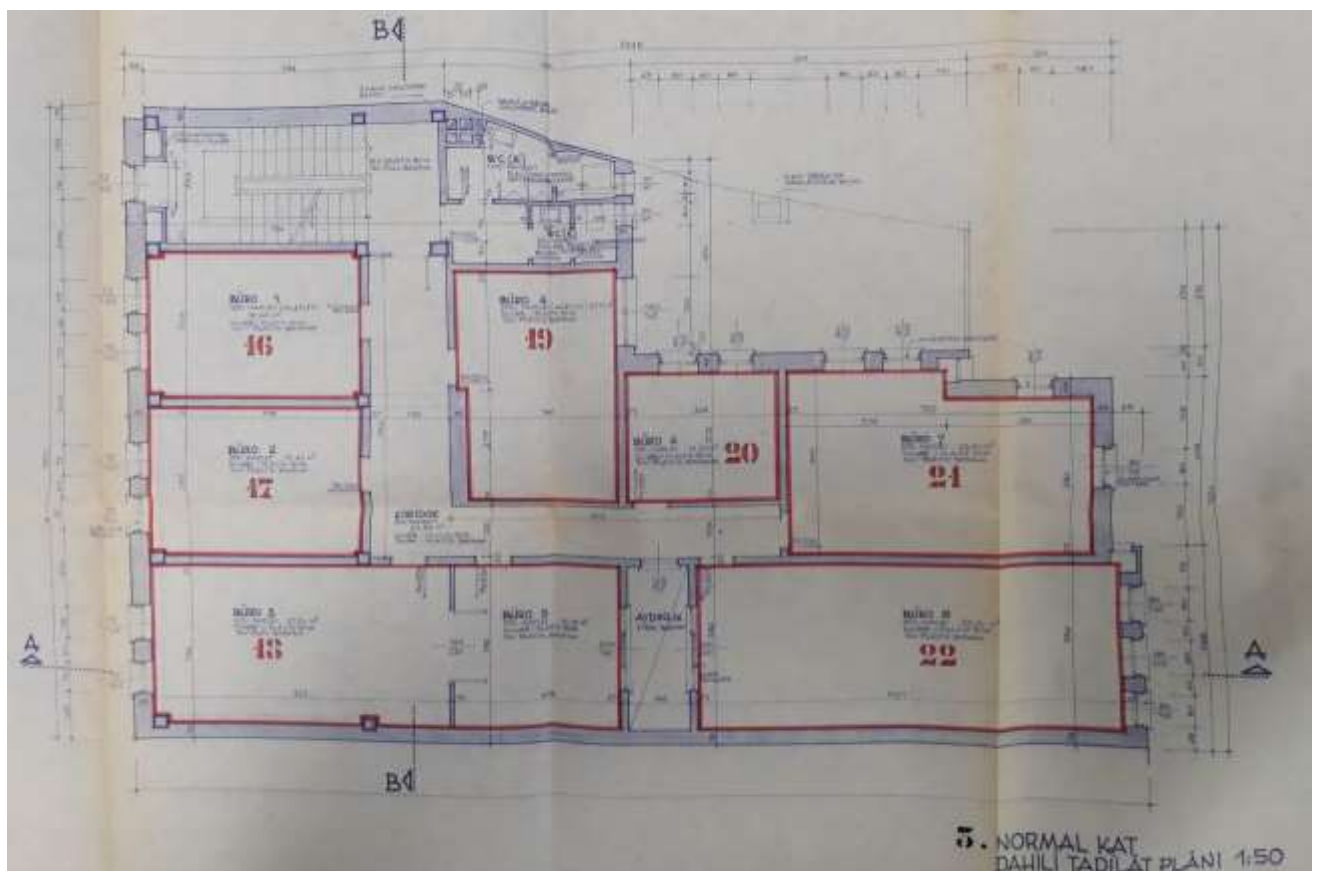
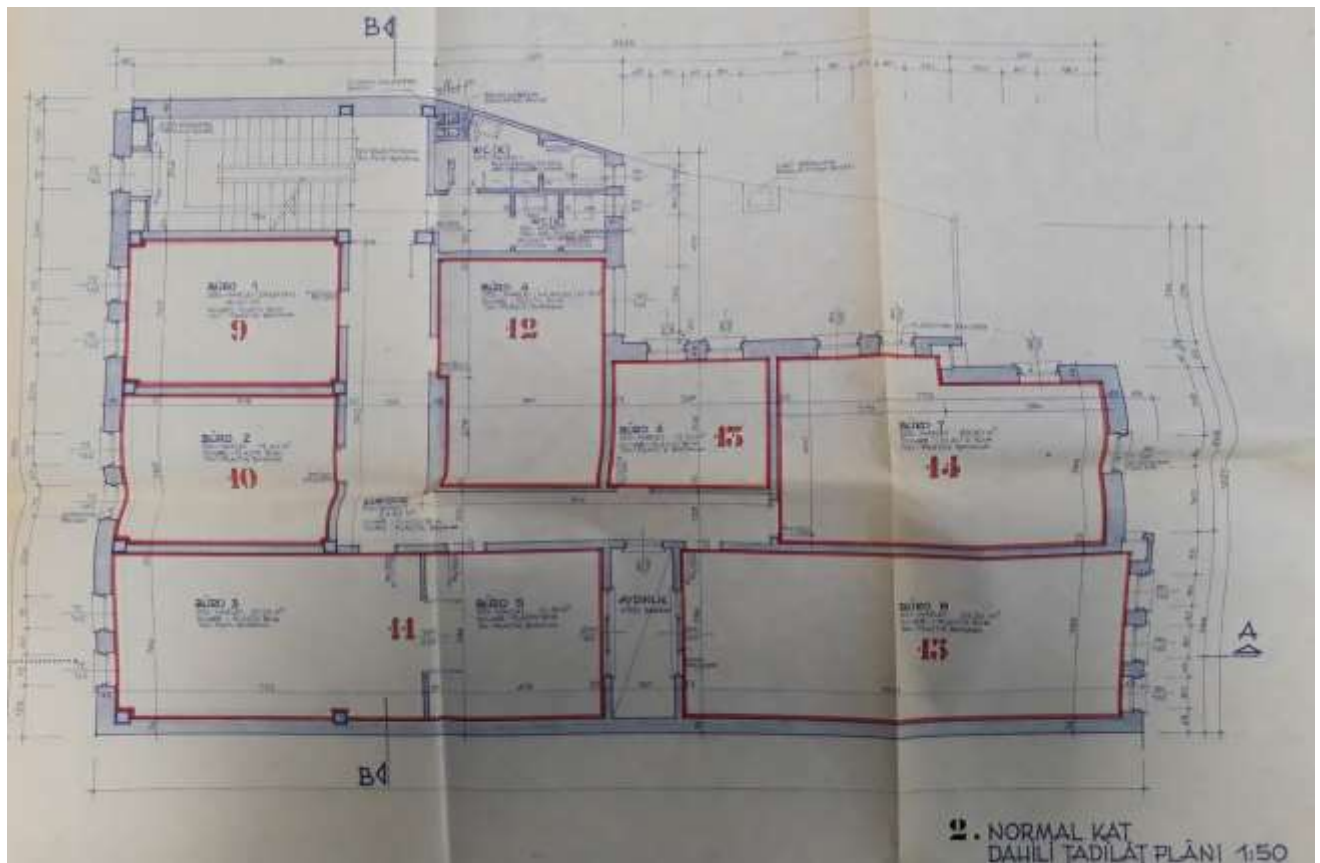
Kayıtlı Alan:AYNUR KAMALIOĞLU		Tarih:12/12/2017 11:27:58 AM	
MakbuzNo:061517656931	DokümanNo:20171212-799-F01683	BaşvuruNo:65693	
Taşınmaz Tipi:	BağimsizBölüm	Ada/Parsel:	1108/97
Taşınmaz ID:	7436710	AT Yüzölçümü(m2):	327.00
İl/İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Taşınmaz Mülkliği:	8080
Kurum Adı:	Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//22
Mahalle/Köy Adı:	İSLAMPASA M	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Merkii:		Arsa Pay/Payda	246/8400
Cilt/Sayfa No:	2/165	Ana Taşınmaz Mülkliği	BOĞAZCI SAKA BİNASI VE SAKA BİNASI ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/285

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beşan	Y.F.T:12/10/79	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 16506735	(BN:5397352) KARSU TERSİTİ SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ VKN:5250016962	-	1 / 1	-	Melikgazi TM Satış 01/12/1993 - 7394	-



T. C.
seri Belediyesi

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

Cilt No. : 16

Sahife No. : 34

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapakdaki izahatı mutlaka okuyunuz)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fennî Mesulü

Yeri : *Güneykavut
Nazım Tokdemir cad.*
Kapi numarası :
e Parşel :
Kadastro :
İmar :

Yapı sahibinin adı ve soyadı : *Arif Molu*
Resmî daire işe ismi :
Şirket veya kurum işe
Unvanı :
Yapı mesuliyetini alanın
Adı ve soyadı : *Muammer Bekir*
Unvanı : *Y. M. Mühürsü*

3 — Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "Kat veya yapı ilâvesi", "Tadilat", "Müstemilat inşa veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? *Yeni ilâvesi*)
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. İnşaatın kullanılacak maksatlarına göre ayrılığı (m ² olarak)			b. Yapının kullanılacak inşaat malzemesine göre cinsi nedir?		c. Yapı mesken (ev) veya apartman işe kaç katlı olacaktır?
m ² ot	Kullanılacak maksadı	m ² si	1. Çelik iskelet		d. Yapı kaç katlı olacaktır?....
	10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	☒	1 - Yol seviyesinin üstünde....
	11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet		2 - Yol seviyesinin altında
	12. Hastane		4. Taş yığma		e. Yapının yüksekliği (Metre) Y..
	13.		5. Tuğla yığma		4.50 M
80	14.		6. Kerpiç yığma		f. Yapının hususiyetine ve mahal- li rayice göre bir M ² sinin tak- ribî maliyet fiyatı
	15.		7. Ahşap		150 TL
	16.		8. Sair		g. Yapının belediyece tahmin olu- nan maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)
	Toplam	80	(Hangisi işe karşın- daki kare içersine X işareti koyunuz.)		12000 TL
h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı işe, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?					

Bölüm 4 — Tamirat

Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir?

Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır?

Bölüm 5 — Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krp.	DÜŞÜNCELER
12	—		<i>Planlı inşaat</i>
12	—		

Aşağıda mahal, evsaf ve fennî şartları yazılı ... *Dükkân* ... için *Arif Molu* ... ye
name verilmiş, harcı *20 r. 8-936* tarih *4.2.66* ... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte
imzası alınmıştır. *22/8/1956*

Yapı Mesuliyetini
Alının İmzası

Belediye Fen Memuru
İmzası

Muhasebecinin
İmzası

Belediye Fen Müdürü
İmzası

di dnm

Bu Nüsha İnşaat Sahibine Verilecektir.

Arif Molu

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapakdaki izahatı mutlaka okuyunuz)

Bölüm 1 — Yapının Yeri (Adresi)

Bölüm 2 — Yapının Sahibi ve Fennî Mesulü

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa kapı numarası :
Ada ve Parsel numarası :
Kadastro :
İmar :

Yapı sahibinin adı ve soyadı :
Resmî daire ile taml :
Şirket veya kurum ile
Ünvanı :
Yapı mesuliyetini alanın Adı ve soyadı :
Ünvanı :

Bölüm 3 — Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "Kat veya yapı ilâvesi", "Tadilat", "Mühstemilat inşa veya ilâvesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? Yeni)
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARİ İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanış maksatlarına göre ayrılığı (m ² olarak)				b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre cinsi nedir?		c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?	
Kullanış maksadı	m ² al	Kullanış maksadı	m ² al	1. Çelik iskelet		d. Yapı kaç katlı olacaktır?...	
1. Ev		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	☒	1 - Yol seviyesinin üstünde....	3
2. Apartman		11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet	☐	2 - Yol seviyesinin altında	
3. Otal		12. Hastane		4. Taş yığma	☐	e. Yapının yüksekliği (Metre) ?..	9.60 M
4. Hane		13. İşhanı	607	5. Tuğla yığma	☐	f. Yapının hususiyetine ve mahal- li raylos göre bir M ² sinin tak- ribî maliyet fiyatı	100 TL
5. Dükkan		14. Toplam	607	6. Kerpiç yığma	☐	g. Yapının belediyece tahmin olu- nan maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	6.700 TL
6. Fabrika				7. Ahşap	☐		
7. Sinema				8. Sair	☐		
8. Okul							
9. Cami							

(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına m² lerini ayrı ayrı yazınız.)
(Hangisi ise karşın-
daki kare içine
X işareti koyunuz.)

h. Mühstemiller bahçe duvarı inşaatı ile, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?

Bölüm 4 — Tamirat

a — Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir?

b — Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır?

Bölüm 5 — Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kır.	DÜŞÜNCELER
Harç	91	05	Eklî plan ;
Ceza			
Toplam	91	05	

Yukarıda mahal, evsaf ve fennî şartları yazılı için
ruhsatname verilmiş, harcı tarih sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini derahat
denin imzası alınmıştır. 8.5.88 15.8.88

Yapı Mesuliyetini
Alanın imzası

Belediye Fen Memuru
İmzası

Muhasebecinin
İmzası

Belediye Fen Müdürü
İmzası

(Bu nüsha Belediyede kalacaktır).

T.C.
İlçe
Belediyesi
1 - Yapının Yeri «Adres»

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

3151

Cilt No. 7
Sayfa No. 35
Dosya No. 35

1 - Yapının Yeri «Adres»

2 - Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

3 - Yapının Adı ve Adresi :

4 - Yapının Amacı ve Kullanım Amacı :

5 - Yapının Yeri «Adres»

BÖLÜM : II - Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

A. Yapı Sahibi :

Özel kişi ise, adı soyadı ve adresi : *Özkan Özkan*

Resmî daire veya kuruluş ise ismi : *Belediye Başkanlığı*

Yapı kooperatifi ise ünvanı : *Yapı Kooperatifi*

Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : *Şirket*

Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise : *Müteahhit*

Adı soyadı ve adresi : *Müteahhit*

B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı : *Müteahhit*

Unvanı : *Müteahhit*

Adresi : *Müteahhit*

II İnşaat ruhsatname alın kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☐

2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐

«Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi verilir»

3 - Tadilat için verilmiştir. ☒

4 - Tamirat için verilmiştir. ☐

5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılmak istenen malzemesi cinsi :

Y taşıyıcı Sistem

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐

İskeletin cinsi :

1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☐ 3. Ahşap ☐ 4. Diğer ☐

İskeletin dolgu malzemesi cinsi :

1. Saç çelik levha ☐ 2. Beton blok ☐ 3. Briket ☐ 4. Tuğla ☐ 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 7. Kerpiç ☐ 8. Diğer ☐

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.

İlgili ☐ içine X koyarak cevaplandırınız.

4, 9 için sadece Bölüm VI C, 2 ye cevap veriniz.

IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü [M2]	Kullanma amacı	Yüzölçümü [M2]	KOD
1. Sinema Tiyatro		8. Sinema Tiyatro		
2. Otel, Motel		9. Otel, Motel		
3. Lokanta, gazino		10. Lokanta, gazino		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. Atölye		12. Atölye		
6. İmalathane		13. İmalathane		
7. Hastahane		14. Hastahane		
8. Okul		15. Okul		
9. Camii		16. Camii		
10. Resmî daire ismi		17. Resmî daire ismi		
18. Diğer		18. Diğer		
19. Diğer		19. Diğer		
20. Diğer		20. Diğer		
TOPLAM	1423	TOPLAM	1423	

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

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

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 mahallî rayice göre bir [M2] alının takribî maliyet TL. ☐

2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymetli (Arsa kıymetli hariç) TL. ☐

Birden fazla kullanma amacı için Apt. ve altında dokümanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.

Yüzölçümleri toplam ayrı olarak alınız. Kısıtları göstermeyiniz.

VII Belediye geliri gerekli açıklama :

İşlerin Mahiyeti	Lira	Kr.
1. İnşaat	52	32
2. Diğer	52	32

Ekli planda görülen inşaat alanının 3 katlı olarak 21 Adet üi o seklinde

İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı

Belediye Gelirleri Kanununun 93 üncü maddesine göre 1977 tarih ve 143561 sayılı

İla tahsis, teslim ve yapı sorumluluğunu alanın, imzası alınmıştır.

İmzası : *Müteahhit*

Ruhsatnamayı dolduran memurun İmzası : *Müteahhit*

Muhasebecinin İmzası : *Müteahhit*

Belediye Yetkili Memurunun İmzası : *Müteahhit*

35



EK 3 - LİSANSLAR

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Kurumları

Tarih : 12.07.2017

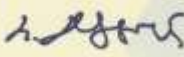
No : 406908

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

Ertugrul ÇİNPOLAT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANJOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN