

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ
CUMHURİYET MAHALLESİNDE 14 BÜRO**

RAPOR NO: 2014/206

RAPOR TARİHİ: 25/12/2014



**GEVHER NESİBE MAHALLESİ İSTASYON CADDESİ ÖZTÜRK İŞ MERKEZİ
NO:15/701 KOCASINAN/KAYSERİ
TEL: 0352 222 05 05 - FAKS: 0352 221 44 73**

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR NO	2014/206	RAPOR TARİHİ	25/12/2014
TALEP TARİHİ	20/12/2014	EKSPERTİZ TARİHİ	21/12/2014
AÇIK ADRES	Cumhuriyet Mahallesi, Vatan Caddesi, No:14 / 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 Melikgazi / KAYSERİ (UAVT:1069064523-İnşaat)		
FİLİ NİTELİK	Söz konusu taşınmazlar Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü tarafından Kayseri Gençlik Merkezi olarak kullanılmaktadır.		

TAPU BİLGİLERİ					
İli	KAYSERİ	Yüzölçüm	327 M ²	B.Bölüm	BÜRO
İlçesi	MELİKGAZİ	Pafta No	12	B.Bölüm No	9-10-11-12-.....-19-20-21-22
Mahalle	İSLİMPAŞA	Ada No	1108	Arsa Payı	EKTEDİR
Mevkii	-	Parsel No	97	Malik ve Hisse	KARSU TEK. SAN. TİC. A.Ş.(1/1)

YASAL BRÜT İNŞAAT ALANI	422 m ²	MEVCUT BRÜT İNŞAAT ALANI	422 m ²
--------------------------------	--------------------	---------------------------------	--------------------

İMAR DURUMU VE YASALLIĞI	Melikgazi Belediyesi İmar Servisinden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu binanın bulunduğu parsel üzerinde 6 katlı, ticari yapı yapma müsaadesi bulunmaktadır.
---------------------------------	---

AÇIKLAMA VE NOTLAR	Söz konusu taşınmazın 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 is bu raporun düzenlenme tarihi itibariyle uygulanabilir.
---------------------------	--

25.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ

PİYASA DEĞERİ	1.266.000 TL		
	(25.12.2014 tarihi itibarı ile)		
	SATILABİLİR	SATIŞI GÜÇ	SATILAMAZ
	X		

ALİ NAR	İLHAN SEÇKİN
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (400337)

Gevher Nesibe Mahallesi İstasyon Caddesi Öztürk İş Merkezi No:15/701 Kocasinan/Kayseri
Tel: 0352 222 05 05 - Faks: 0352 221 44 73

İÇİNDEKİLER

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

2. FIRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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. Dokümanlar
- 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, inşaaata 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.

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 Yapısal İnşaat Özellikleri
 - 4.4.1.Yapısal İnşaat Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 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
- 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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1.Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
- 5.2.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
- 5.3.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

6. SONUÇ

- 6.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2.Nihai Değer Takdiri

KAYNAKLAR EKLER
ÖZGEÇMİŞLER

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.1. Talep Tarihi**

Bu rapor 20.12.2014 tarihinde talep edilmiştir.

1.2. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor 25.12.2014 tarihinde 2014/206 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3. Rapor Türü

Söz konusu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı 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 Değerleme Uzmanı Ali NAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İlhan Seçkin tarafından onaylanmıştır. Raporu hazırlayan ve onaylayan değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinindedir.

1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

İlhan Seçkin (SPK lisans no:400377)

1.6. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **21.12.2014** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7. Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Şirketimiz ve KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. arasında 20.12.2014 tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1.8. Raporu Talep Eden

Bu değerlendirme KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. için Üç asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

1.9. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Posta Adresi

Kayseri İli Melikgazi İlçesi Cumhuriyet Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Melikgazi / Kayseri

ALİ NAR	İLHAN SEÇKİN
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (400377)

2. FIRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2.1. Şirket Bilgileri (ünvanı, adresi vs)**

Hâlihazırda Gevher Nesibe Mahallesi İstasyon Caddesi Öztürk İş Merkezi No:15/701 Kocasinan Kayseri açık adresinde faaliyetini sürdüren **Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**, 21.09.2010/7652 tarih/sayılı 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 Organının 23.09.2011 tarih ve 31/898 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Cumhuriyet Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Melikgazi / Kayseri adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı 14 adet Büro için 3 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.

- 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.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.

- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı Öztürk Gayrimenkul Değerleme 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 değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Değerlemeye konu Cumhuriyet Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Melikgazi / Kayseri adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı 14 adet Büronun malikinin isteği neticesinde ekspertizi yapılmış olup rapor bu doğrultuda hazırlanmıştır.

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

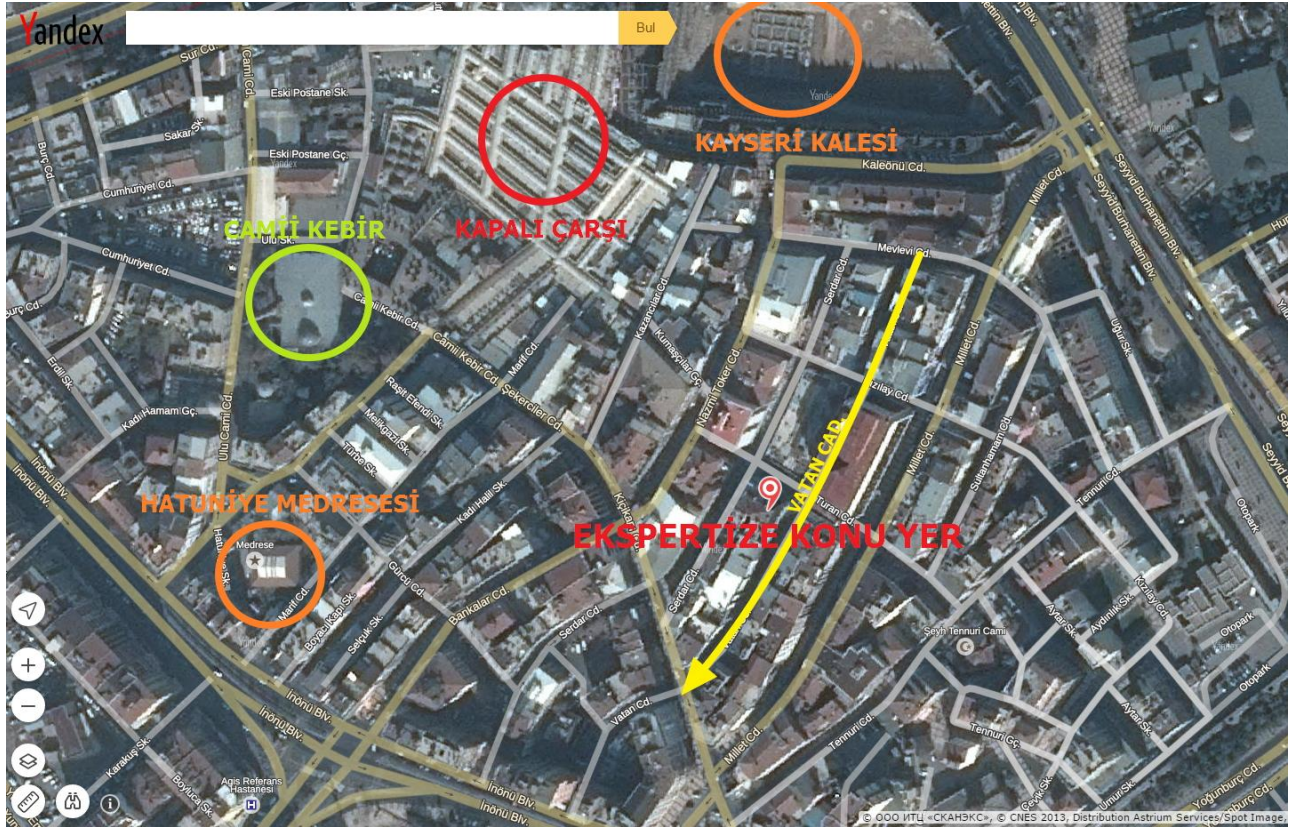
Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere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

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

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve İlişkin Bilgiler

Ekspertiz konusu gayrimenkul; Cumhuriyet Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Melikgazi / Kayseri adresinde bulunmaktadır. Bina Kayseri kent merkezinin ortasında yer almakta olup Cumhuriyet Meydanına yaklaşık 650 m mesafede bulunmaktadır. Meskenin bulunduğu binaya ulaşmak için şehrin merkezi sayılan Kent Meydanından Seyyid Burhanettin Bulvarı üzerinde 350 metre gittikten sonra sağa Millet Caddesine girilir ve 200 metre ilerledikten sonra Turan Caddesine girilir 100 metre ilerledikten sonra Vatan Caddesi ile bu cadde kesiştiğinde hemen solda kalan 14 adet büronun bulunduğu binaya ulaşılmış olunur. Ana taşınmazın bulunduğu bölge Kayseri ilinin ticaret merkezi olup, ticari yoğunluk açısından oldukça yüksek bir konuma sahiptir. Ayrıca 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. Söz konusu gayrimenkullerin 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 pek çok banka şubesi yer almaktadır. Mevkie ulaşım kolaydır.



Taşınmazın koordinat bilgileri

38.718926, 35.488538

3.2. Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, ve temin edilebilen dokümanlar raporun ekindedir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

İli	KAYSERİ	Pafta No	12	Bağ. Böl. No	EKTEDİR
İlçesi	MELİKGAZI	Ada No	1108	Tapu Tarihi/Yevmiye	01.12.1993/ 7394
Bucağı	MERKEZ	Parsel No	97	Cilt No	2
Mahallesi	İSLİMPAŞA	Ana Gayrimenkul Vasfı	BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE 3 KATLI KARGIR APARTMAN	Sayfa No	EKTEDİR
Köyü		Bağımsız Böl. Niteliği	BÜRO	Hisse Oranı	1/1
Sokağı		Arsa Payı	EKTEDİR	Malikleri	KARSU TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.
Mevkii		Blok No		Eklentisi	
Parsel Yüzölçümü (m2)	327	Kat No	2-3		
Ek Bilgiler	Y.P.T.:12/10/1979				
Mülkiyet Durumu (Checkbox)	Kat İrtifaklı		Kat Mülkiyetli	Hisseli	Cins tashihi
			X		
Tapu Takyidatı ve Tarihi	Tarih =04.12.2014 15:30 Takyidat= Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'den alınan tapu kaydına göre söz konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.				

YASAL İZİN BİLGİLERİ:

Konu taşınmazlarla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; ilgili belediyeden alınan bilgiye göre Parselin İmar Planına göre Ticaret Alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu binaya ait Melikgazi Belediyesi tarafından verilmiş 21.08.1956 tarih, 16-34 ruhsat numaralı İlk Yapı Ruhsatı, 08.05.1958 tarih, 6-23 ruhsat numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 20.03.1979 tarih, 7-35 ruhsat numaralı 2. Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu binaya ait Melikgazi Belediyesi tarafından verilmiş 17.03.1980 tarih, 8-32 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

İMAR DURUMU BİLGİLERİ:

Melikgazi Belediyesi İmar Servisinden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu binanın bulunduğu parsel üzerinde 6 katlı, ticari yapı yapma müsaadesi bulunmaktadır.

3.3. Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri

Söz konusu tapuların takyidat incelemeleri kapsamında Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'den alınan tapu kaydına göre söz konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ayrıntılı tapu kayıtları dökümü ekler içerisinde 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

-Herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

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

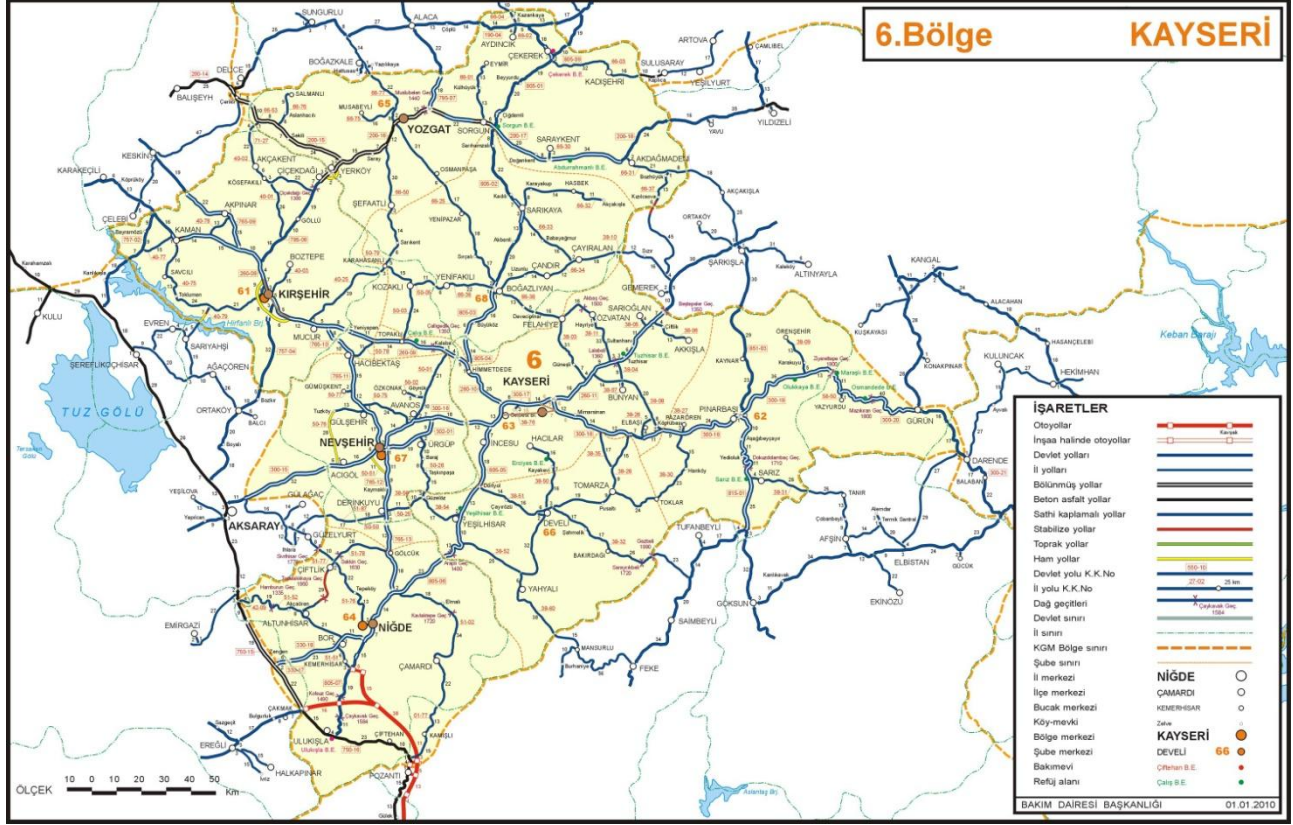
Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3.2. de listelenmiştir.

3.6. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Ekspertize konu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Kayseri İli;Yüzölçümü: 16.917 km²

Nüfus: 1.295.355(2013 Yılı)

İl Trafik No: 38

Temel Nüfus Göstergeleri:

Kayseri ilinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 1.295.355 kişidir. Toplam nüfusun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Şehirde yaşayanların oranı %100 dür. İlin 16 ilçesi, 16 belediyesi bulunmaktadır. Yine aynı sonuçlara göre, il merkezi nüfusu 1.295.355 ilin nüfus yoğunluğu ise km² başına 76 'dır. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Melikgazi, Kocasinan, Talas ve Develi' dir. Nüfus bakımından en küçük ilçesi Özvatan' dır.

Kayseri'nin Konumu ve Alt Yerleşimleri:

Kayseri İç Anadolu Bölgesi'nin güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı yer olan Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgede yer alan ilden İpek Yolu geçmektedir. Kayseri 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. İlin, doğu ve kuzey doğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir.

6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (06.Aralık.2012) tarih ve 28489

sayılı) yürürlüğe girmesinden önceki dönemde ilçeler; mahalle ve köy sayıları ile bunların yüzölçümleri de irdelenmiştir. Bu dönemde ilde toplam olarak 49 adet belediye, 426 adet mahalle, ve 394 adet köy yerleşimi bulunmaktadır. En çok mahalleye sahip olan ilçeler sırasıyla; 96 adet mahalle ile Kocasinan İlçesi ve 83 adet mahalle ile Melikgazi İlçesi ve en çok köy yerleşimine sahip olan ilçe ise 111 adet köy ile Pınarbaşı ve 45 adet köy ile Develi ilçesi olmuştur. 6360 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile 30 Mart 2014 tarihli yerel seçimlerden sonra belediye sayısı 17(1 büyükşehir ve 16 ilçe belediyesi – Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı Sarıoğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar) ve toplam mahalle sayısı ise 820 olmuştur.

Doğal yapı: İç Anadolu düzlüklerinin güneydoğu ucunda yer alan ilin yüzey şekilleri bir sönmüş yanardağ kütleli, İkî dağ sırası ile bunların arasındaki plato ve çöküntü alanlarından oluşur. İlin ve İç Anadolu bölgesinin en yüksek dağı olan Erciyes dağı (3.917 m) sönmüş bir yanar dağ artığıdır. Orta kesimdeki Süveğen (1.968 m), Aygörmez (2.094 m), Kepekli (2.225 m) ve Hınzır (2.641 m) dağları güney batı-kuzey doğu doğrultusunda uzanır. Doğuda bu dağlara koşut olarak uzanan Tahtalı Dağlar, Orta Toroslar'm bir kolunu oluşturur. Tahtalı Dağların il sınırları içindeki en yüksek noktaları Bakır Dağı (2.721 m), Bey Dağı (3.075 m), Soğanlı Dağı (2.925 m), Dumanlı Dağı (2.873 m) ve Gövdeli Dağın'm Sandıklıdere Tepesi'dir. (2.601 m) kuzeyde Akdağ, güney doğuda Dibek ve Binboğa dağları, güneyde de Aladağlar il topraklarına sokulur. Bu dağ sıralarının Kuzey kesiminde yer alan uzun yaylanın büyük bölümü il sınırları içindedir, il topraklarının kuzeydoğu kesimini kaplayan Uzunyayla, Zamantı ırmağının başlangıç kolları tarafından açılan vadilerle derin bir biçimde yarılmıştır. İlin öteki önemli platoları, Kızılırmak çevresindeki Sultansekisi ve Amarat düzlükleridir.

İlin başlıca akarsuları Kızılırmak, onun kolu Sarımsaklı çayı ve Zamantı ırmağıdır. Kızılırmak ilin kuzey kesiminde, kuzeydoğu güneybatı doğrultusunda Yozgat il sınırlarına koşut olarak akar. Bünyan'ın doğusundaki dağlık yöreden kaynaklanan ve menderesler çizerek Kayseri kentinin kuzeyinde batıya doğru akan Sarımsaklı Çayı, Beydeğirmeni yakınlarında Kızılıрмаğa katılır. Aşağı kesimlerinde Karasu adıyla anılan bu akarsu üzerinde sulama amaçlı Sarımsaklı barajı kurulmuştur. Uzunyayla'dan kaynaklanan Zamantı ırmağı, kabaca kuzeydoğu güneybatı doğrultusunda akarak il sınırları dışında Sarızın kuzeyinden doğan Göksu ırmağı ile birleşir ve Seyhan Irmağını oluşturur. Erciyes Dağı'nın güney ve güney batısında yer alan Develi Ovası kapalı havza niteliğinde bir çöküntü alanıdır. Çevredeki dağlardan gelen sular ovanın orta kesiminde sığ göl ve bataklıklar oluşturur. Kilometrelerce genişliğindeki bu su birikintileri Sultan Sazlığı ve Yay Gölü adları ile anılır. İldeki önemli göllerden biride Palas Ovasında yer alan ve bir bölümü gene sazlıklar ile bataklıklardan oluşan Tuzla Gölüdür. İlin bir başka ovası olan Kayseri Ovası, çevresindeki bataklıklar kurutulmuş tarıma açılmıştır.

Kayseri Tarihi:

Kayseri'nin bilinen ilk yerleşimi, iskanı Erken Tunç Çağında başlayan Kültepe'dir (Kaniş/Karum). Kültepe'yi Hitit öncesi Anadolu'nun yerli halkı olan Hatti'ler kurmuşlardır. Kültepe'nin hemen yanı başında yer alan ve Asurlu tüccarlarca kurulan Karum'da (Pazar yeri) 1948 yılından beri devam eden kazılarda, bu döneme ışık tutan 20 000'in üzerinde çivi yazılı tablet bulunmuştur. Bu metinler ticari ilişkiler, antlaşmalar ve mektupları içermektedir. Kültepe, M.Ö. 4000 yıllarından Roma Çağı sonuna kadar devamlı olarak iskan görmüştür.

M.Ö. 11 ve 7. Yüzyıllarda, Erciyes'in eteğinde yer alan Mazaka şehri kurulmuştur. M.Ö. 6 ve 5. yüzyıllarda bu bölge, Med ve Perslerin egemenliğine girmiştir. M.Ö. 280 yıllarında kurulan bağımsız Kapadokya Krallığının başkenti olan Mazaka, bu dönemde 400 bin nüfuslu büyük bir şehirdi. M.Ö. 4. asır sonlarında İskender'e ölümünden sonra Selevkos (Asya) İmparatorluğuna tabi olmuştur. M.Ö. 1.

Asırda Roma İmparatorluğu Birliğine katılmıştır. M.S. 17'de birlik dağılınca Roma İmparatorluğu'nun vilayeti haline gelmiştir. Kapadokya Krallığı 15 kral ile 400 sene devam etmiştir. M.S. 17 yılında Roma Devletinin eline geçen Mazaka, Roma'nın bir eyaleti olmuş ve ismi, Kaisareia olarak değiştirilmiştir. 395 yılında Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu içerisinde yer alan bu bölgede, büyük bir şehir olarak yerini korumuştur.

691 ve 721 yıllarında Kayseri, kısa sürelerle Arapların akınlarına uğramış ve 1071 yılında Malazgirt zaferinden sonra Türk topraklarına katılmıştır. 1127 yılında Danişmendlilerin, 1162 yılında ise Anadolu Selçuklularının olan şehir, Selçuklular zamanında Konya'dan sonra ikinci başkent olmuştur. Selçuklular devrinde Kayseri, Konya'dan sonra ikinci başkent oldu. Selçuklu Sultanı Alaeddin Keykubat zamanında Kayseri'nin durumu Bizans devrini gerilerde bıraktı. En parlak devrini yaşadı. Selçuklu Türkiye'sinin Konya'dan sonra en önemli şehri Kayseri'ydi. Dünyanın en güzel beldelerinden biri haline geldi. Şehir birbirinden güzel eserlerle süslendi. Bugün Kayseri'deki eski eserlerin çoğu ve en değerlileri Selçuklu devrinden kalmış olanlardır. Selçuklulardan sonra İlhanlılar bu bölgeye hakim oldular. 1277'de Mısır – Suriye Türk Memluk Sultanı Baybars Kayseri'ye geldi, fakat İlhanlılardan Kayseri'yi geri alamadı.

Kayseri, 1343 yılında Eretna Beyliğinin, 1398 yılında Osmanlıların eline geçmiştir. 1402 yılında Ankara savaşından sonra Karamanoğullarının ve Dulkadiroğullarının olan şehir, 1515 yılında Yavuz Sultan Selim'in İran seferi dönüşünde kesin olarak Osmanlı İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Kayseri, Cumhuriyetle birlikte 1924 Anayasası gereği vilayet olmuştur.

Tarihsel Yapılar:

Kent ve çevresi tarihsel yapılar bakımından zengindir. Kültepede ele geçen buluntular, hem Kayseri'nin hem de Anadolu'nun yerleşim ve uygarlık tarihini aydınlatması bakımından büyük önem taşır. Kuzey surlarını altıncı yüzyılda 1. İstünyanos'un yaptırdığı ve Selçuklular, karamanlılar ile Osmanlıların onardığı Kayseri Kalesinin dış surları günümüzde yıkıktır. Dörtgen planlı 3 kapılı ve 195 burçlu ve yakın dönemde onarılan iç kalede saraflar çarşısı kurulmuştur (1988). Kentin ve yakın çevresinin başlıca tarihsel yapıları Kayseri Ulu Camisi, Hunat Hatun Küllüyesi, Çifte Kümbet, Döner kümbet, Sırçalı Kümbet, Ali Cafer Kümbeti, Hacı Kılıç Camisi ve Medresesi, Sahabiye Medresesi, Çifte Medrese, 3 köşkten oluşan Keykubadiye sarayı, Hızır İlyas Köşkü, Haydar Bey Köşkü, Molla Oğulları Konağı, Kölük Camisi ve Medresesi (13. yy), Avgunlu Medresesi (13. yy), Köşk Medrese (13. yy) Hatuniye Medresesi (1432), Kurşunlu Cami (1585) ile Kayseri Ankara yolundaki Tekgöz Köprüsü (1203) ve Kayseri Yozgat yolundaki Çokgöz Köprüsüdür (13.yy).

Kültepede yapılan kazılarda ele geçen buluntulardan bir bölümü 1969 da açılan Kültepe müzesinde sergilenmektedir. İlin Çeşitli yörelerinde bulunan ve Kayseri Lisesinde depolanan Tarihsel ve arkeolojik yapılar daha sonra müze olarak düzenlenen Hunat Hatun Küllüyesine taşınarak 1938 de ziyarete açıldı. Arkeolojik yapıtlar 1969 da açılan Kayseri arkeoloji müzesinde sergilenmeye başlayınca, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait etnoloik yapıtların bulunduğu Hunat Hatun Küllüyesindeki bölüm, Kayseri etnografya müzesi olarak düzenlendi. Erciyes Üniversitesine bağlı olan Tıp Tarihi Enstitüsü ve Müzesi ise Çifte Medresededir.

Arazi Varlığı ve Kullanımı:

Kayseri ili 16.917,00 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,20'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl Merkezi'nin denizden yüksekliği 1.054,00 m'dir. Toplam alanın %39,66'sı tarım arazisi, % 39,54'ü mera,

%6,38'i orman ve %14,42'si diğer arazi türlerinden oluşmaktadır. İl ve İlçelerin yerleşim yerlerinden toplam alanının, İl'in yüzölçümü içindeki payının % 14.42 olması, kentsel alanın gelişme eğilimini göstermesi bakımından önemli bir ölçüt olarak ele alınabilir. İlin yüzölçümü ülkenin toplam alanının %2,2'lik kısmını kaplamakta ve il merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metre olarak ölçülmektedir. İl magma deprem kuşağı üzerinde oluşmuş olup, üçüncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Orta Anadolu'nun yukarı Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Kayseri il toprakları, üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzalarıyla oluşmuştur. İlde toplam arazi varlığı içinde tarım arazisinin payının birçok ilden daha yüksek olduğu ve ilde önemli bir tarım potansiyelinin mevcut bulunduğu dikkat çekmektedir. Tarım ve mera arazilerinin toplam alan içindeki payının %79,20 olması, ilin bitkisel üretim ve hayvancılık potansiyelinin göstermesi bakımından önemli görülmektedir. Ancak toplam arazi varlığı içinde özellikle işlenen arazinin payının yüksek düzeyde olması, arazi kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı ve özellikle sürdürülebilir kırsal gelişme yönünden eleştiri konusu yapılmaktadır.

Kayseri'nin Ekonomik Göstergeleri:

Yerleşim yerlerine göre kırsal ve kentsel kesimde katma değer ile kişi başına gelir ve harcama düzeylerinin bilinmesi, konut ve diğer taşınmaz türleri talebinin tahmininde temel etken olarak ele alınmaktadır. İl düzeyinde kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla verilerine ulaşılamaması nedeniyle TR72 Bölgesi düzeyinde kişi başına gayri safi katma değer verilerinin incelenmesi zorunludur. 2005-2011 döneminde kişi başına gayri safi katma değer verilerinin azalma eğilimde olduğu gözlenmektedir. Bu dönemde kişi başına brüt katma değer 6.675 \$ dan 4.353 \$'a gerilediği ve bölgenin ülke ortalamasının altında kaldığı saptanmıştır.

Ekonomik gelişme sürecinin ilerlemesine paralel tarımın milli gelir ve dış ticaret içindeki payı azalırken, sanayi sektörünün payının yükselmesi ve bu sektörü hizmet sektörünün izlemesi beklenmektedir. Ülke ekonomisinde tarımın gayri safi katma değer içindeki payının 2004-2011 döneminde %10.7'den %9'a gerilediği, ancak Kayseri'nin yer aldığı TR72 Bölgesi'nde bu oranın aynı dönemde %17.7'den %15,3 seviyesine indiği gözlenmektedir.

Sanayi ve Hizmet Sektörlerinin brüt katma değer içindeki paylarının da ülke ekonomisi ile Kayseri'deki dağılımın benzerlik gösterdiği açıktır. İlde görüşülen paydaşlara göre de yerel ekonomide sırasıyla ticaret, sanayi, hizmet, ve tarım sektörlerinin önemli olduğu, son yıllarda ise özellikle hizmet sektöründe bir gelişme yaşandığı, sonrasında ise sanayi sektörünün gelişiminin ön plana çıktığı vurgulanmıştır.

İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Akdeniz kıyısını birbirine bağlayan geçtiği ilde bitkisel üretime elverişli olan alanların sınırlı olması, halkın öteden beri ticaret ve el sanatlarına yönelmesine yol açmıştır. Kayseri, tarihi boyunca çevresinde ki geniş alanın ticaret merkezi olmuştur. Cumhuriyet sonrasındaki yatırımlarla, ilin ekonomisinde tarım dışı kesimlerin değer olarak daha büyük bir ağırlık kazanmış olmasına karşın, halkın büyük bölümü geçimini hala tarımdan sağlar. 2010 da tarla bağ ve bahçelerde yapılan bitkisel üretimin miktarı şöyle idi: 548.099 ton buğday, 651.630 ton şeker pancarı, 139.460 ton arpa, 182.008 ton patates, 45.642 ton kuru yem bitkileri, 43.489 ton çavdar, 30.342 ton elma, 13.034 ton üzüm ve 11.105 ton soğan. Aynı yıl ilin Türkiye çavdar üretimindeki payı 5 de 1 düzeyinde idi. Meyve suyu fabrikalarının kuruluşu, meyveciliğin gelişiminde özendirici olmuştur. Yaylalı Çayı ve Dereköy

Vadileri ile Yeşilhisar çevresi, başlıca meyvecilik alanlarıdır. İlde önemli miktarda zerdali, kayısı, armut, erik ve ceviz de yetiştirilir.

İl ekonomisinde bitkisel üretim kadar önem taşıyan hayvancılık daha çok hayvansal ürün elde etmek amacı ile yapılır. Kars ve Erzurum gibi illerden de Kayseri'nin yaylalarına sürüler getirilir. İlin başlıca hayvansal ürünü, Kayseri'nin simgesi haline gelen pastırmadır. İlde en çok koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir; Pınarbaşı'nda iyi cins koşu atları yetiştirilir. Et ve Balık Kurumu'na (EBK) bağlı kombina et üretiminde birinci sırayı alır. Yün ve deri öteki önemli hayvansal ürünlerdir. Hayvancılığa bağlı olarak ilde gelenekselleşmiş uğraşlardan biride halıcılıktır. Selçuklular döneminde bağlayan halıcılık özgün niteliğini koruyarak günümüzde de sürdürülmektedir. El tezgahlarına dayalı üretim birimlerinin yanı sıra son yıllarda birçok halı fabrikası açılmıştır. Kayseri, Bünyan, Yahyalı ve Yeşilhisar (Karahisar) halıları yurt ve dünya çapında ünlüdür.

İldeki sanayi kuruluşlarının büyük bölümü Kayseri kentindedir. Etibank'ın Pınarbaşı'ndaki Orta Anadolu Krom İşletmesi, Sümerbank'ın Kayseri Pamuklu Sanayi müessesesi ile Bünyan Hah ve Battaniye Sanayi müessesesi başlıca sanayi kuruluşlarıdır. Öteki önemli sanayi tesisleri Çinko-Kurşun Metal Sanayi A.Ş. (ÇINKUR), Kayseri Şeker Fabrikası ve Kayseri Yem Fabrikasıdır. Bunlardan başka makina ve metal eşya üreten, dokumacılık, gıda, cam ve orman ürünleri dallarında çalışan işyerleri de vardır.

Kayseri-Develi yolunun geçtiği Tekir Belindeki tesisler, Kayserililerin yararlandığı bir kış sporları merkezidir. Çeşitli su kuşlarının yaşama konaklama ve üreme alanı olan Sultan Sazlığı, kuş meraklıları için önemli bir turistik potansiyel taşır. İlin kaplıca turizmi bakımından önem taşıyan yöreleri, merkez ilçenin Himmetdede bucağında bağlı Bayramhacı köyü yakınındaki Bayramhacı Kaplıcası ile Yeşilhisar kentinin güneyindeki Dutluk İçmesidir. Kayseri, yeraltı kaynakları açısından zengin bir ildir, il topraklarında jips, tuğla ve kiremit hammaddesi, krom, alüminyum (Sarız), bakır-kuşun-çinko-pirit (Develi ve Yahyalı), demir (Develi, Yahyalı, Bünyan, Pınarbaşı), kaolin (Develi ve Felahiye), pomza taşı (Develi ve merkez ilçe), diyatomit (Merkez ilçe), sanayi kili (Felahiye), Linyit (Merkez İlçe) içeren yataklar vardır.

Kayseri'de Konut Piyasası:

İl merkezinde arazi ve arsa edinimlerinin öncelikle yatırım ve proje geliştirmek için yapıldığı fikri ön plana çıkmakta ve genel olarak arazi ve arsa varlığının yeterli olduğu vurgulanmaktadır. Edinimin satın alma ve miras yoluyla gerçekleştiği saptanmıştır. Arazi ve arsa edinimlerinin nakit veya kredi ile alındığı ve özellikle yatırım amaçlı ve inşaat yapmak/yaptırmak amaçlı olduğu belirtilmektedir. Arsa varlığının yeterli olmayışı ise, belediyelerin yeterli miktarda arsa üretimi yapmadığı ve satılık arsanın zor bulunduğu şekilde ifade bulmaktadır.

Ülke genelinde ve il düzeylerinde yıllık konut üretimi ve kullanım verilerinin güvenilirliği sıklıkla tartışma konusudur. Bu sorunun çözümü için geçmiş yıllarda bina sayımı yapılmış ve resmi verilerin kullanımı zorunlu olmuştur. 1984 yılı ve sonrası dönemlerde Kayseri İli ve Ülke genelinde konut stokunun durumu incelendiğinde, 1984 yılındaki ildeki konut üretiminin 139.913 adet ve Türkiye'deki toplam konut arzının ise 7.096.277 adet olduğu ortaya çıkmaktadır. 1984 yılı sonrasında konut üretimi devamlı olarak artış göstermiş ve 2013 yılının sonunda Kayseri ilinde konut stoku 378.519 adete ve ülke genelinde konut arzı ise 20.655946 adete ulaşmıştır.

Kayseri ilinde 1984 yılından 2013 yılına kadar olan dönem boyunca konut stoku verileri incelendiğinde bina sayısı %92.20 oranında ve konut sayısında ise %100 den fazla artış olduğu anlaşılmıştır. Kayseri ile

Türkiye verileri karşılaştırıldığında, Kayseri’de bulunan bina sayısının ülke toplamı içindeki payı 2013 yılında %1,84, konut bina sayısı içindeki payının %1,70 ve konut sayısı içindeki payı ise %1,66 olmuştur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Gelişmiş ülke ekonomilerinde küresel kriz sonrası iyileşme döneminin ardından yeniden durgunluk ve kamu borç endişeleri ortaya çıkmıştır. İkinci çeyrekte hızla yavaşlayan iktisadi faaliyetler ile birlikte özellikle ABD ve AB’de büyümeler durma noktasına yaklaşmıştır. Para ve maliye politikası alanlarında yeni önlem alma olanaklarının da çok sınırlanmış olması endişeleri arttırmaktadır. Avrupa Birliği Euro bölgesinde yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durağanlık endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmiştir.

ABD ve AB’de ekonomik yavaşlama gayrimenkul ve inşaat sektörünü de karşılıklı olarak olumsuz etkilemektedir. ABD’de inşaat faaliyetleri ikinci çeyrekte bir kıpırdanma göstermesine rağmen zayıf kalmaya devam etmektedir. Konut sektöründe ise yeni ve mevcut ev satışları ikinci çeyrekte en düşük seviyesine inmiştir. Ticari gayrimenkul sektöründe de talep ve fiyatlar durağanlaşmıştır. AB de ise inşaat sektöründeki küçülme devam etmektedir. Gelişen ülkeler tarafında ise ikinci çeyrek daha çok gayrimenkul sektöründe oluşabilecek fiyat balonlarını sınırlandırmaya yönelik önlemler ile geçmiştir. Bu ülkelerde kredi ve yatırımların sınırlamaları ile faiz artırımları sektörü soğutmaya yönelik adımlar olmuştur.

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde beklentilerin üzerinde yüzde 8,8 büyümüştür. Yılın ilk yarısında ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemlere rağmen hızlı büyüme ikinci çeyrekte de sürmüştür. Ancak ilk yarıdaki hızlı büyümeye rağmen dış kaynaklı olumsuz gelişmeler nedeniyle ekonominin yavaşlaması endişesi ortaya çıkmıştır. Bu nedenle yılın ilk yarısında soğutulmaya çalışılan ekonomide, şimdi yavaşlamanın önlenmesi öne çıkmaktadır. Bu çerçevede faiz oranlarında gevşeme ve Türk Lirası’nda değer kaybı yaşanmaktadır. Ekonomide en önemli risk olarak görülen cari açık ise yılın ilk yarısında artışını sürdürmüş olup yılın son çeyreğinde durağanlaşması öngörülmektedir.

İnşaat sektörü yılın ikinci çeyreğinde yüzde 13,2 büyümüştür. İnşaat sektöründe hızlı büyümenin arkasında özel sektörün ikinci çeyrekte 19,6 milyar TLK ile rekor kırdığı inşaat harcamaları bulunmaktadır. Kamu sektörü de ikinci çeyrekte inşaat harcamalarını artırmıştır. İkinci çeyrekte konut yapı ruhsatları ve özellikle yeni konut arzları ile konut satışları ilk çeyreğin üzerinde gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranları ise yükselmiştir. Ancak konut kredisi talebi sürmüştür. Yaz aylarında ise konut talebi ve satışları göreceli olarak yavaşlamıştır. Ofiste yeni kiralama talepleri, AVM’de ise yeni yatırımlar ve açılımlar istikrarlı şekilde devam etmektedir.

Kısaca 2011 2. Çeyrek;

Türkiye ekonomisi yüzde 8.8 büyüdü,

İkinci çeyrekte kullanılan yeni konut kredileri 9,4 milyar TL arttı,

Konut satışları 107.308 ile yeniden artıyor, Açılan 11 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 278’e, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 6.87 milyon m²’ye ulaştı, İstanbul ofis piyasasında MIA bölgesi A

ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü. Kiralarda sınırlı artış yaşandı, Yabancılara gayrimenkul satışı 781 milyon dolar oldu, doğrudan yabancı sermaye yatırımları 200 milyon dolar oldu.

(Kaynak: Gyoder Türkiye Ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 2. Çeyrek 2011)

4.3. Değerleme İşlemini Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler

- Ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgede yer almaları,
- Kent merkezinde yer almaları
- Ulaşım Kolaylığı,
- Tercih edilen bölgede olmaları.

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Ana taşınmazın eski olması.

4.4. Taşınmazın Yapısal Özellikleri

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 yapım 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 15 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 söz konusu 9 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 18,50 m², brüt 21 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 21 m² olduğu tespit edilmiştir. 9 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde 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 söz konusu 10 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 19,40 m², brüt 22 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 22 m² olduğu tespit edilmiştir. 10 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde 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 söz konusu 11 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 43,65 m², brüt 50 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 50 m² olduğu tespit edilmiştir. 11 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde 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. Pencerelemi 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 söz konusu 12 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 22,20 m², brüt 26 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 26 m² olduğu tespit edilmiştir. 12 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde dinlenme odası olarak kullanılmaktadır. Pencerelemi 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 söz konusu 13 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 11,20 m², brüt 13 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 13 m² olduğu tespit edilmiştir. 13 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde mescit olarak kullanılmaktadır. Pencerelemi ahşap doğramadır. Zemin kaplaması halıflex kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

14 B.B. Nolu Büro; incelenen onaylı projesinde söz konusu 14 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 29,80 m², brüt 34 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 34 m² olduğu tespit edilmiştir. 14 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde tiyatro - konferans salonu olarak kullanılmaktadır. Pencerelemi 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 söz konusu 15 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 39,20 m², brüt 45 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 45 m² olduğu tespit edilmiştir. 15 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde en sağda arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde müzik odası olarak kullanılmaktadır. Pencerelemi 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 söz konusu 16 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 18,50 m², brüt 21 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 21 m² olduğu tespit edilmiştir. 16 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde kültür odası olarak kullanılmaktadır. Pencerelemi 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 söz konusu 17 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 19,40 m², brüt 22 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 22 m² olduğu tespit edilmiştir. 17 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde hat atölyesi olarak kullanılmaktadır. Pencerelemi 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 söz konusu 18 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 43,65 m², brüt 50 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 50 m² olduğu tespit edilmiştir. 18 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde en sağda ön tarafta kalmaktadır. Mahallinde alçıpanla 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 söz konusu 19 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 22,20 m², brüt 26 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 26 m² olduğu tespit edilmiştir. 19 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde 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 söz konusu 20 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 11,20 m², brüt 13 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 13 m² olduğu tespit edilmiştir. 20 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ orta tarafta kalmaktadır. Mahallinde bilgisayar dersliği olarak kullanılmaktadır. Pencereleri 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 söz konusu 21 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 29,80 m², brüt 34 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 34 m² olduğu tespit edilmiştir. 21 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde sağ arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde Derslik olarak kullanılmaktadır. Pencereleri 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 söz konusu 22 B. B. No'lu büronun yüzölçümünün net 39,20 m², brüt 45 m² olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümde söz konusu büronun yüzölçümünün brüt 45 m² olduğu tespit edilmiştir. 22 B. B. No'lu büro bina girişine yüzümüzü döndüğümüzde en sağda arka tarafta kalmaktadır. Mahallinde derslik olarak kullanılmaktadır. Pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması seramik kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmakta olup radyatörleri paneldir.

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 işlemlerle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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

-Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

-Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.5.3 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

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

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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, Bayındırlık 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 gayrimenkullerle ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal örnek tespit edildiğinden dolayı "Emsal Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal Yaklaşımında kabul edilen Arsa değeri belirlenirken Piyasa Değeri Analizi verileri yeterli düzeyde ve karşılaştırılabilir nitelikte olduğu için söz konusu yöntem kullanılmıştır. Aynı zamanda bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Emsaller ve kroki üzerinde konumları:

Emsal 1	AYNI BÖLGEDE BULUNAN BİNANIN 9.KATINDAKİ 140 M ² BEYAN EDİLEN BİRLEŞTİRİLMİŞ 2 BÜRO İÇİN 160.000 € İSTENMEKTEDİR. BİRİM FİYATI:3071 TL/M ² . KOZA EMLAK 05321706577
Emsal 2	AYNI BÖLGEDE BULUNAN ZEMİN HARİÇ KOMPLE SATILIK 5 KATLI 600 M ² BEYAN EDİLEN BİNA İÇİN 1.930.000 TL İSTENMEKTEDİR. BİRİM FİYATI:3.216 TL/M ² . TURGEM SEÇKİN EMLAK 05304343032
Emsal 3	AYNI BÖLGEDE BULUNAN BİNANIN 3.KATINDAKİ 100 M ² BEYAN EDİLEN BÜRO İÇİN 325.000 TL İSTENMEKTEDİR. BİRİM FİYATI:3.250 TL/M ² . ASLAN EMLAK 05324112111
Emsal 4	AYNI BÖLGEDE BULUNAN ZEMİN HARİÇ KOMPLE SATILIK 3 KATLI 320 M ² BEYAN EDİLEN BİNA İÇİN 1.000.000 TL İSTENMEKTEDİR. BİRİM FİYATI:3.125 TL/M ² . SİLA EMLAK 05357729260

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kayseri	Melikgazi	İslimpaşa	1108	97	327,00 m2	Bodrumlu banka binası ve banka üzerinde üç katlı kargir apartman	-	12

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



4.7. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veri Tablosunun Yorumu

Ekspertize konu taşınmazların imar planı içinde olması parsel büyüklüğü, konumu, cephesi olumlu ve olumsuz özellikleri irdelenerek bölgede bulunan benzer türdeki emsaller ayrı ayrı incelenmiş olup Emsal yaklaşım metodu tercih edilmiştir. Bu durumda bulunan emsaller göz önüne alınarak konu taşınmazlar için değerlendirme gerçekleştirilmiş olup birim fiyat 3.000 TL/m² olarak alınmıştır.

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.

Taşınmazların İmar Planında Belirtilen fonksiyonunda kullanılması en yüksek en iyi kullanım değeridir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu taşınmazlar için taşınmazların bulunduğu bölgede sektör temsilcileri, çevre halkı ve yetkililer ile yapılan görüşmeler sonucunda değerlendirme "Emsal Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak yapılmış olup konu taşınmazlar için yapılan gözlem, analiz ve incelemeler sonucunda;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	DEĞER (TL)
9	BÜRO	21,00	3.000,00 TL	63.000,00 TL
10	BÜRO	22,00	3.000,00 TL	66.000,00 TL
11	BÜRO	50,00	3.000,00 TL	150.000,00 TL
12	BÜRO	26,00	3.000,00 TL	78.000,00 TL
13	BÜRO	13,00	3.000,00 TL	39.000,00 TL
14	BÜRO	34,00	3.000,00 TL	102.000,00 TL
15	BÜRO	45,00	3.000,00 TL	135.000,00 TL
16	BÜRO	21,00	3.000,00 TL	63.000,00 TL
17	BÜRO	22,00	3.000,00 TL	66.000,00 TL
18	BÜRO	50,00	3.000,00 TL	150.000,00 TL
19	BÜRO	26,00	3.000,00 TL	78.000,00 TL
20	BÜRO	13,00	3.000,00 TL	39.000,00 TL
21	BÜRO	34,00	3.000,00 TL	102.000,00 TL
22	BÜRO	45,00	3.000,00 TL	135.000,00 TL
			TOPLAM DEĞER	1.266.000,00 TL

Öngörülen Toplam Değer = 1.266.000,00 TL (14 Büro için değer takdir edilmiştir.)

SONUÇ: Raporla konu büro niteliğindeki gayrimenkullerin imar durumu, yapılaşma koşulları, cephesi, altyapı hizmetleri, vb. değerine etki eden tüm faktörler incelenerek 14 Büronun toplam değerinin **1.266.000 TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Ekspertize konu gayrimenkuller için Melikgazi Belediyesi İmar servisinden alınan bilgilere göre taşınmazlar 1/1000 lik uygulama imar planında ticaret alanında kalmakta olup imara uygun şekilde yapı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.3. 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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3.2. de listelenmiştir.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ekspertize konu gayrimenkullerin il merkezine yakın olması ile birlikte 3 ayrı caddenin kesişim noktasında bulunmaları taşınmazlar için değer artırıcı bir özelliktir. Değerlemede Bölgede alınan emsal dükkan, arsa ve büro sahipleri ile birebir olarak görüşülerek ve bu görüşmeler neticesinde yapılan değerlendirme ve analizler taşınmazın değerine katkıda bulunmuştur.

6.2. Nihai Değer Takdiri

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.

PIYASA DEĞERİ	1.266.000 TL		
	(25.12.2014 tarihi itibarı ile)		
	SATILABİLİR	SATIŞI GÜÇ	SATILAMAZ
	X		

Yukarıda nitelikleri yazılı taşınmazın yerinde yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı, bölgede alınan emsaller takyidatının temiz olduğu kabul edilerek rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kurları

TCMB DÖVİZ KURLARI	DÖVİZ ALIŞ	DÖVİZ SATIŞ
DOLAR	2,333	2,337
EURO	2,623	2,628

ALİ NAR	İLHAN SEÇKİN
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (400337)

EK 1 FOTOĞRAFLAR

ANA GAYRİMENKUL



BİNA GİRİŞİ



2.KAT



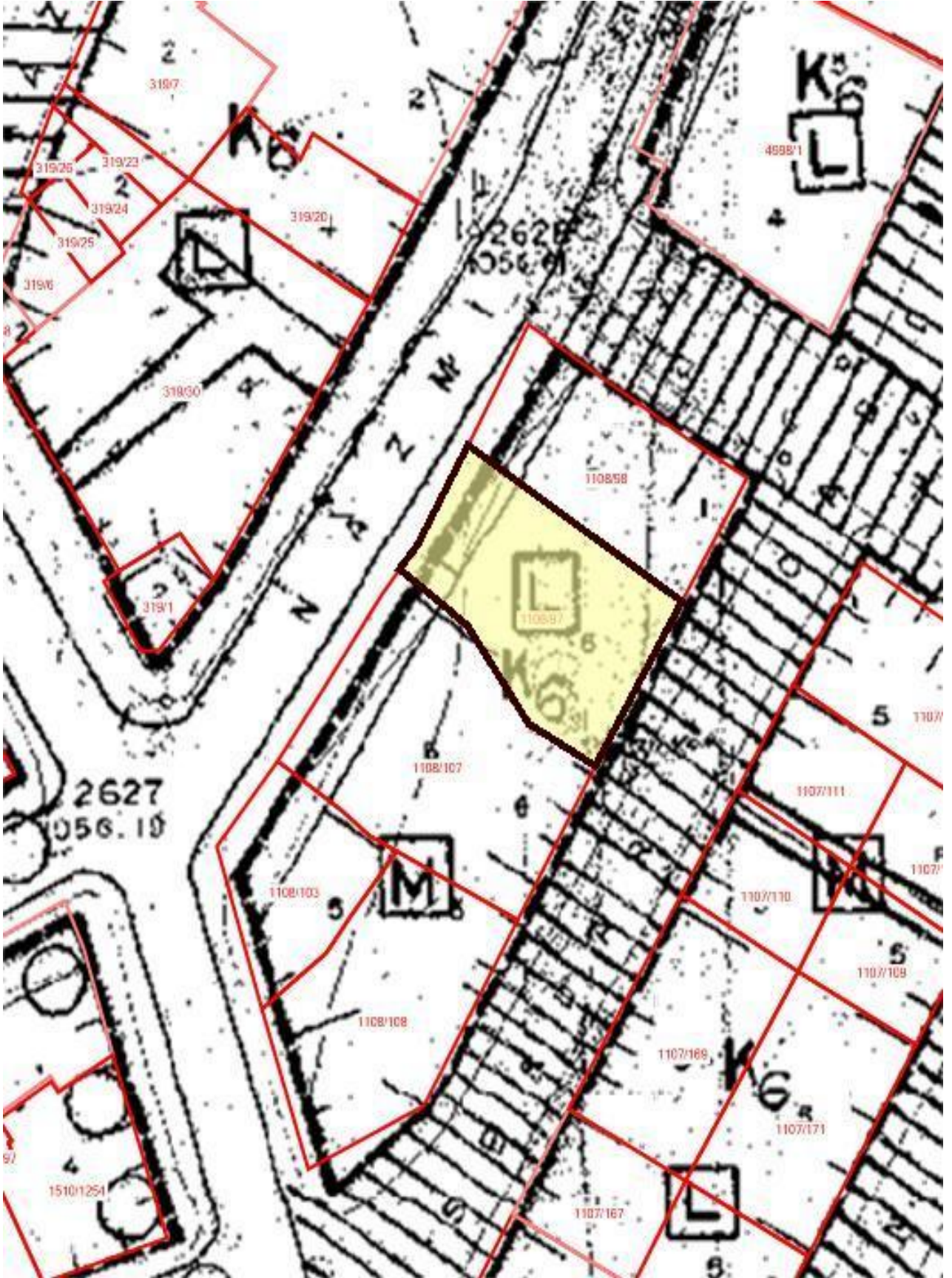


3. KAT





İMAR DURUMU



YAPI RUHSATLARI

T. C. **Yapı, Tamir ve İlaveler İçin İzin Kâğıdı (Ruhsatname)** Cilt No. : 16
 Şehir Belediyesi **(Ruhsatname)** Sahife No. : 34

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapakdaki izahatı mutlaka okuyunuz.)

BÖLÜM 1 — Yapının Yeri (Adresi) **BÖLÜM 2 — Yapının Sahibi ve Fenni Mesulü**

Yapı sahibinin adı ve soyadı : Arif Mola
 Resmî daire ise tamî :
 Şirket veya kurum ise
 Ünvanı :
 Yapı sorumluluğunda : Adı ve soyadı : Muhammed Bölük
 Ünvanı : Y. M. Mühürçü

BÖLÜM 3 — Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "Kat veya yapı ilavesi", "Tadilat", "Müstakil inşaat veya ilavesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? yeni inşaat)
 (İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Olçularına kullanılmak üzere ayrılmış alanlar (m ² olarak)			b. Yapının kullanılacak inşaat mabesetine göre olması nedir?	c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?
m ²	Kullanılacak maksadı	m ²	1. Çelik iskelet	d. Yapı kaç katlı olacaktır?
	10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet <input checked="" type="checkbox"/>	1- Yol seviyesinin üstünde
	11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet	2- Yol seviyesinin altında
	12. Hastane		4. Taç yığma	e. Yapının yüksekliği (Metre) Y..
	13.		5. Taç yığma	f. Yapının hususiyetine ve mahallî şartlara göre bir m ² sınıf iskariye maliyet fiyatı
	14.		6. Kerpiç yığma	g. Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti? (Arazi kıymeti hariç)
	15.		7. Ahşap	
	16.		8. Diğer	
	Toplam	80	(Hangisi teşkil edecek şekilde karışık olarak kullanılabilir. X işaretli koyunuz.)	
Yeni inşaat veya mahallî maksatlar için kullanılacak alanın karşılığı m ² lerini ayrı ayrı yazınız				
h. Müstakiller dahil diğer inşaatın ise, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?				TL.

BÖLÜM 4 — Tamirat

Tamiratın şekli ve mahiyeti nedir?

Bu inşaatın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır?

BÖLÜM 5 — Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krp.	DÜŞÜNCELER
	12	-	Planlı inşaat
	12	-	

Azarda mahallî, evsaf ve fenni şartları yazılı : Dükkân için Arif Mola

Yapı ruhsatı harcı 20.8.956 tarih 4.2656

22.8.1956

Yapı Sorumluluğunu
Alınan İmza:

Arif Mola

Belediye Fen Memuru
İmza:Mühasebecinin
İmza:Belediye Fen Müdürü
İmza:

Bu nüsha inşaat sahibine verilecektir.

T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Çıkış No: **7**
Sayfa No: **35**
Dosya No: **35**

3151

BÖLÜM : I - Yapının sahibi ve fenni sorumluları:

A. Yapı sahibi:
Özelikleli ise, jüdi soyadı ve adresi: **Özdemir**
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: **Özdemir İnşaat**
Yapı kooperatifi ise ünvanı: **Özdemir İnşaat**
Diğer şirket veya kurum ismi ünvanı: **Özdemir İnşaat**
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise:
Adı, soyadı ve adresi: **Özdemir İnşaat**

B. Yapı sorumluluğunu alan:
Adı ve Soyadı: **Özdemir**
Ünvanı: **Özdemir İnşaat**
Adresi: **Özdemir İnşaat**

II İşletme ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya ilavesi için verilmiştir.
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Başka devarı için verilmiştir.

III İşletme ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya ilavesi için verilmiştir.
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Başka devarı için verilmiştir.

IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
8. Sinema Tiyatro		9. Otul, Motel		
10. Lokanta, gazino		11. Fabrika		
12. Acelya		13. İmalathane		
14. Harthase		15. Okul		
16. Camii		17. Resmî daire		
18. Diğer		19. Diğer		
20. Diğer		21. Diğer		
TOPLAM		1400		

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi sınıfı:

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet b) Yığıma

İskeletin cinsi:

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

İskeletin dolgu mat. cinsi:

1. Sac çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Tap 7. Kerpiç 8. Diğer

Yığmanın cinsi:

1. Briket 2. Tuğla 3. Tap 4. Kerpiç 5. Diğer

NOT: İskele ve yığıma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki kutucuğa (X) koyunuz.

(*) İlgili kutucuğa (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 özellğine ve mahalli rayice göre bir (M²)'nin tabirihi maliyet: **57 TL**
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet: **57 TL**
Kıymetli (Aras kıymetli haric): **57 TL**

(*) Kat sayısı ve yüksekliği kutucuğuna yazınız
() Kurupları dikkate almayınız.**

elirin Maliyeti

Lira	Kr.
57	33
57	33

Etil plano göre inşaatın 3 katı ile 21 Adet. 0.0 seklinde inşaat yapılacaktır.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilen yapı ruhsat ve donatılma harcı sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1977 tarih ve 143561 sayılı

İmar Müdürü **Muhasepacının** **Belediye Başkanı**

T. C.
Kayseri Belediyesi

Yapı, Tamir ve İlaveler
için İzin Kâğıdı
(Ruhsatname)

Cilt No. : 6
Sahife No. : 23

(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 ise ismi :
Şirket veya kurum ise
Ünvanı :
Yapı mesuliyetini alanın Adı ve soyadı :
Ünvanı :

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

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılacağı maksatlarına göre ayrışığı (m ² olarak)				b. Yapının kullanılacak inşa malzemesine göre cinsi nedir?		c. Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır?		
Kullanılacağı maksadı	m ²	Kullanılacağı maksadı	m ²	1. Çelik iskelet	2. Betonarme iskelet	d. Yapı kaç katlı olacaktır?...		
1. Ev		10. Kütüphane		3. Ahşap iskelet	4. Taş yığma	1 - Yol seviyesinin üstünde....	3	
2. Apartman		11. Resmî daire		5. Tuğla yığma	6. Kerpiç yığma	2 - Yol seviyesinin altında	3	
3. Otal		12. Hastane		7. Ahşap	8. Sair	e - Yapının yüksekliği (Metre) ?..	9.60 M	
4. H...		13. ...				f - Yapının hususiyetine ve mahal- li rayice göre bir M ² 'sinin tak- ribî maliyet fiyatı	100 TL	
5. Dükkan		14. ...				g - Yapının belediyece tahmin olun- an maliyet kıymeti? (Arzu kıymeti hariç)	67100 TL	
6. Fabrika		15. ...						
7. Sinema		16. ...						
8. Okul		Toplam						
9. Cami								
(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına m ² lerini ayrı ayrı yazınız)				(Hangisi ise karşısındaki kare içerisine X işareti koyunuz.)				
h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?								TL.

Bölüm 4 – Tamirat

a – Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir?

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

Bölüm 5 – Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krş.	DÜŞÜNCELER
Harc	91	05	
Ceza			
Toplam	91	05	

Yukarıda mahsul, avsaf ve fennî şartları yazılı ... için ... ye
ruhsatname verilmiş, harcı ... tarih ... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhbe
denin imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini
Alanın İmzası

Belediye Fen Memuru
İmzası

Muhasebecinin
İmzası

Belediye Fen Müdürü
İmzası

(Bu Nüsha Belediyede kalacaktır).

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Kağıdı

Çift No: **8**
Sahife No: **32**
Dosya No: **32**

1559

Yapının Yeri (Adresi):
Yapının Sahibi:

Özel kişi ise adı, soyadı ve adresi:
Resmî daire veya kuruluş ismi:
Yapı kooperatifi ise Divanı:
Diğer şirket veya kurum ise Şirketi:
Yapı müteahhidi tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi:

Yapı kullanma için kağıdın koparsa:

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
2. İlve yapı için verilmiştir.
3. Devam eden yapının ilve kısmı için verilmiştir.

Bölüm IV—Yapının yapıma başlatılması tarihi ve noyu

1. Başlatma ruhsatnamesinin
a. Tarihi: **20.7.1979**
b. Çift no: **8**
c. Sahife No: **32**
d. Dosya no:
2. Versa ak ruhsatnamesinin
a. Tarihi:
b. Çift no:
c. Sahife no:
d. Dosya no:

Bölüm V—Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi özet

Yapının taşıyıcı sistemi:

Kategori	İskelet	Yığma
İskeletin cinsi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 çelik	<input type="checkbox"/>	1 Birlik
2 ahşap	<input type="checkbox"/>	2 Tahta
		3 Taş
		4 Kerpiç
		5 Diğer
İskeletin dolgu maddesi cinsi		
1 sac çelik levha	<input type="checkbox"/>	
1 beton blok	<input type="checkbox"/>	
3 birlik	<input checked="" type="checkbox"/>	
4 Tahta	<input type="checkbox"/>	
8 ahşap	<input type="checkbox"/>	
7 Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
8 Diğer	<input type="checkbox"/>	

NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi kerpiç kullanılmış ise malzeme itibarıyla fazla kullanılan kerpiçteki işleme x koyulur.

İlgili işleme x karşılığı belirtilmiştir.

Bölüm VI—Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Kategori	Yapının kat sayısı
a—Yapının kat sayısı:	5
b—Kat sayısının üstündeki kat sayısı:	4
c—Kat sayısının altındaki kat sayısı:	1

Bölüm VII—Kullanılacak özellikler

a) İlgili özellikler:

Özellikler	Var	Yok	KOD
Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>		
Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>		
Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>		
Fansızlık	<input type="checkbox"/>		
Asansör	<input type="checkbox"/>		

b) Daire ile ilgili özellikler:

Özellikler	Var	Yok	KOD
1. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
2. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
3. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
4. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
5. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
6. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
7. kat	<input checked="" type="checkbox"/>		
Toplam			

Bölüm VIII—Yapının yapılma amacı ve inşaatı durdurulup durmaması

1. Yapı inşaatı için izin verilmiştir.
2. İnşaatın durdurulmuş olması için izin verilmiştir.
3. İnşaatın durdurulmuş olması için izin verilmiştir.

Bölüm IX—Yapının yapıma başlatılması tarihi ve noyu

a. Yapı inşaatı başlatıldığı tarih: **20.7.1979**
b. İnşaatın durduğu tarih: **17.1.1980**

Bölüm X—Yapının inşaatı ve yapıma başlatıldığı tarihi

Yapı inşaatı başlatıldığı tarih: **20.7.1979**
Yapı inşaatı durduğu tarih: **17.1.1980**

Bölüm XI—Yapının yapıma başlatılması tarihi ve noyu

Yapı inşaatı başlatıldığı tarih: **20.7.1979**
Yapı inşaatı durduğu tarih: **17.1.1980**

Bölüm XII—Yapının yapıma başlatılması tarihi ve noyu

Yapı inşaatı başlatıldığı tarih: **20.7.1979**
Yapı inşaatı durduğu tarih: **17.1.1980**

Tarih: **7** Çift: **35** Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde teknik profesione ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 8785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (Yapının tamamı) [İlave yapı] (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için "Yapı Kullanma İzin Kağıdı" verilmiştir.

Belediye Tahiti
Belediye İnşaat Kontrol Amiri

Tastik
Belediye İnşaat Kontrol Amiri

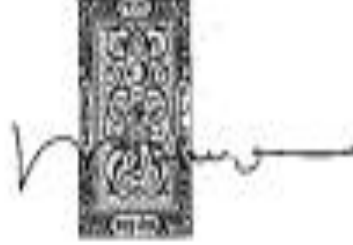
Teknisyen
Teknisyen

PROJE KAPAK

Y. MÜH. MİMAR
M.İNEDDİM BİLİYAY

ODM SİCİL NO : 2371
ODM BELGE NO : 639
BELEDİYE SİCİL NO : 4607
DİPLOMA NO : 906/5533

ADRES:
MEÇLİK TEPE İYV. MİMARLAR
SİTESİ, Blok A. No 4
YENİKÖY - İSTANBUL

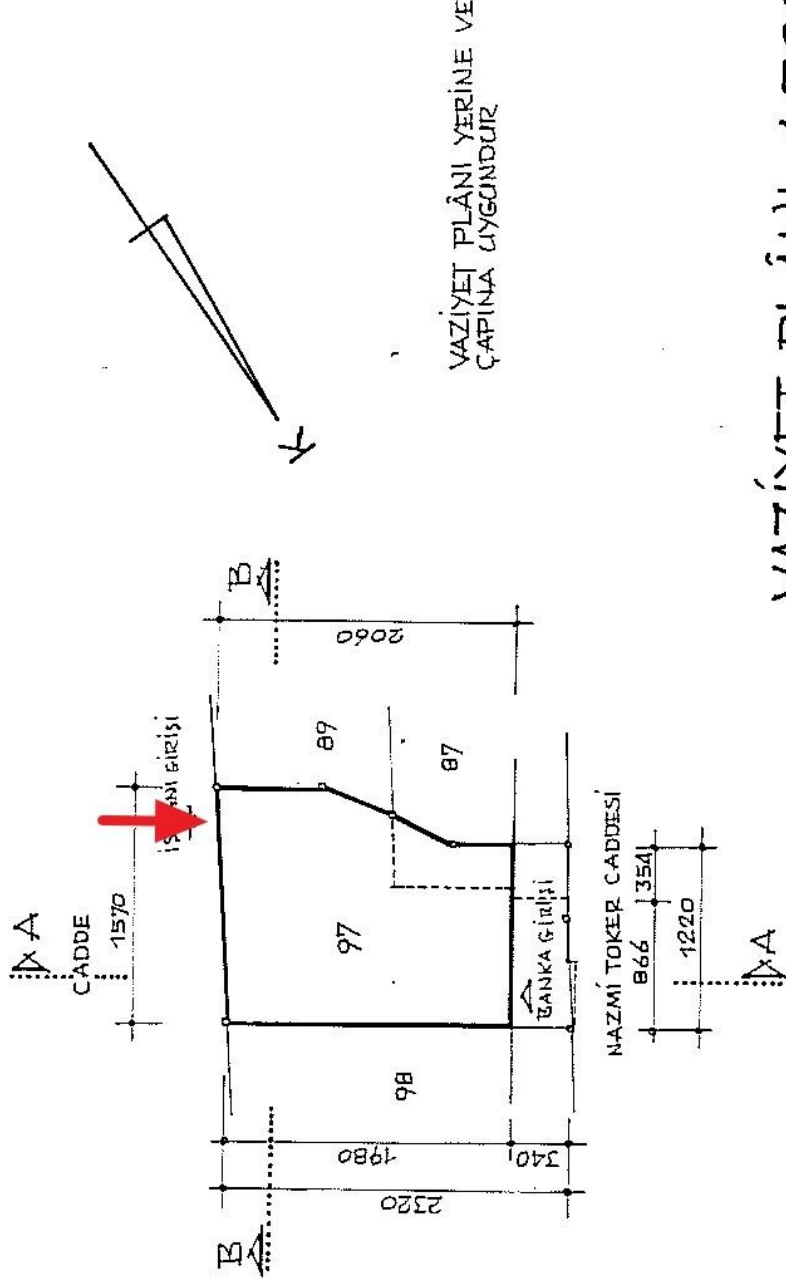


M. İneddim Biliyay

OSMANLI BANKASI A.Ş.
KAYSERİ ŞUBESİ VE İŞHANI DAHİLİ TADİLAT PROJESİ

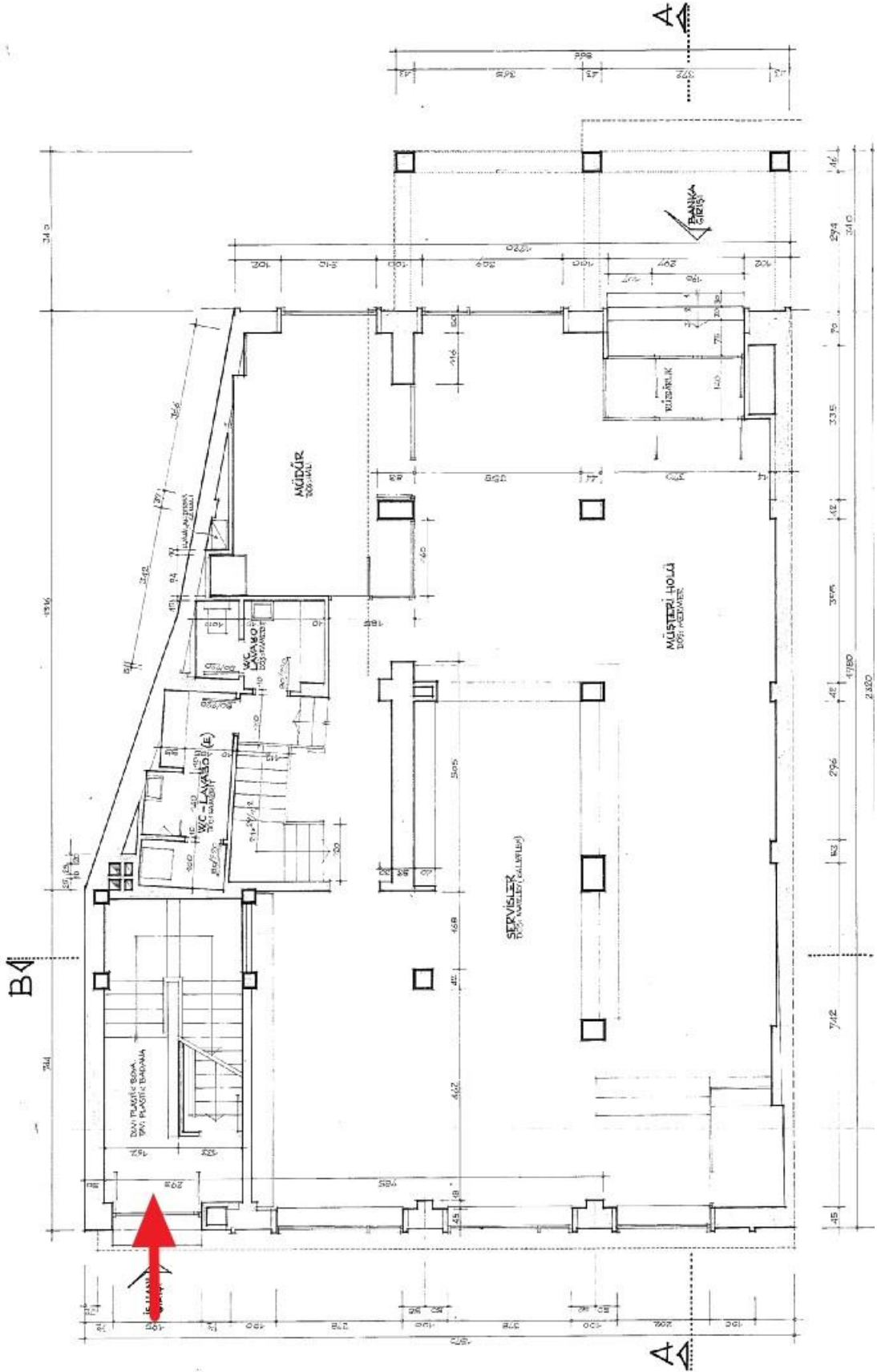
İLİ KAYSERİ
İLÇESİ MERKEZ
MAHALLESİ İSLİMPAŞA
SOKAĞI NAZMI TOKER CAD.
PAFTA 12
ADA 110B
PARSEL 97

PROJE VAZİYET



VAZİYET PLÂNI 1:500

PROJE ZEMİN



TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 743697	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / Bçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 9)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 151/8400
Mevki	: 1	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 152		
Kayıt Durum	: Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda
16506722	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
			Etilme Sebebi - Tarih - Yev.
			Satış - 01/12/1993 - 7394-
			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 743698	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / Bçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 10)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 139/8400
Mevki	: 1	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 153		
Kayıt Durum	: Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda
16506722	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
			Etilme Sebebi - Tarih - Yev.
			Satış - 01/12/1993 - 7394-
			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 743699	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / Bçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 11)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 316/8400
Mevki	: 1	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 154		
Kayıt Durum	: Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda
16506724	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
			Etilme Sebebi - Tarih - Yev.
			Satış - 01/12/1993 - 7394-
			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 743700	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / Bçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 12)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 140/8400
Mevki	: 1	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 155		
Kayıt Durum	: Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda
			Etilme Sebebi - Tarih - Yev.
			Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			--

Rapor Tarihi / Saati : 04.12.2014 15:41

16506725	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	Satış - 01/12/1993 - 7394	--
----------	--	-----	---------------------------	----

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97	
Zemin No	: 7436701	Yüzölçüm	: 327,00 m2	
İl / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN	
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 13)	
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 71/8400	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO	
Çift / Sayfa No	: 2 / 156			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI T.12/10/1979			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
16506726	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 01/12/1993 - 7394	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97	
Zemin No	: 7436702	Yüzölçüm	: 327,00 m2	
İl / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN	
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 14)	
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 248/8400	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO	
Çift / Sayfa No	: 2 / 157			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI T.13/10/1979			

Kayıt Tarihi / Saati : 04.12.2014 09:43

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
16506727	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 01/12/1993 - 7394	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97	
Zemin No	: 7436703	Yüzölçüm	: 327,00 m2	
İl / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN	
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 15)	
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 315/8400	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO	
Çift / Sayfa No	: 2 / 158			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI T.12/10/1979			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
14506728	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 01/12/1993 - 7304	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97	
Zemin No	: 7436704	Yüzölçüm	: 327,00 m2	
İl / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN	
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 16)	
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 1190/8400	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO	
Çift / Sayfa No	: 2 / 159			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI T.12/10/1979			

Kayıt Tarihi / Saati : 04.12.2014 15:41

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 7436705	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BOĞURMELİ BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 17)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 126/8400
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çiz / Sayfa No	: 2 / 160		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
16586730	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİC.A.Ş.		TAM		Satış - 01/12/1993 - 7394-	--

Raporlayan: tk40971
Lutfiye ERKUŞ
Kaydına uygundur.
05.12.2014
N.Murat AKALIN
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Sayı : 01.12.2014 / 1626

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
16586730	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 01/12/1993 - 7394-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 7436706	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BOĞURMELİ BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 247/8400
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çiz / Sayfa No	: 2 / 161		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.PLANI T:12/10/1979		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
16586731	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 01/12/1993 - 7394-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 7436707	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Nitelik	: BOĞURMELİ BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 19)
Mahalle / Köy Adı	: İSLİMPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 111/8400
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çiz / Sayfa No	: 2 / 162		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Sayı : 04.12.2014 / 1627

Sistem No		Malik		Ebirliği No		Hisse Pay/Payda		Metrkare		Edinme Sebabi - Tarih - Yev.		Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
16506732		KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM						Satış - 01/12/1993 - 7394			

Deyan Y.PLANI T.12/10/1979

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 7436708	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZİ	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blük/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 20)
Mahalle / Köy Adı	: İSLAMPASA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 56/8400
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 163		
Kayı Durum	: Aktif		

tk40971

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Deyan	Y.PLANI T.12/10/1979		

Sistem No		Malik		Ebirliği No		Hisse Pay/Payda		Metrkare		Edinme Sebabi - Tarih - Yev.		Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
16506732		KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM						Satış - 01/12/1993 - 7394			

Deyan Y.PLANI T.12/10/1979

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 7436708	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZİ	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blük/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 21)
Mahalle / Köy Adı	: İSLAMPASA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 195/8400
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 164		
Kayı Durum	: Aktif		

tk40971

Rapor Tarihi / Saati : 04.12.2014 15:41

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Deyan	Y.PLANI T.12/10/1979		

Sistem No		Malik		Ebirliği No		Hisse Pay/Payda		Metrkare		Edinme Sebabi - Tarih - Yev.		Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
16506734		KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM						Satış - 01/12/1993 - 7394			

Deyan Y.P.T.12/10/79

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1108/97
Zemin No	: 7436710	Yüzölçüm	: 327,00 m2
İ / İlçe	: KAYSERİ/MELİKGAZİ	Ana Tap. Nitelik	: BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Melikgazi TM	Blük/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 22)
Mahalle / Köy Adı	: İSLAMPASA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 246/8400
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO
Çift / Sayfa No	: 2 / 165		
Kayı Durum	: Aktif		

tk40971

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Deyan	Y.P.T.12/10/79		

Sistem No		Malik		Ebirliği No		Hisse Pay/Payda		Metrkare		Edinme Sebabi - Tarih - Yev.		Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
16506735		KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM						Satış - 01/12/1993 - 7394			

Rapor Tarihi / Saati : 04.12.2014 15:41

Raporlayanın: tk40971
Lütfiy ERKUŞ
Kaydına Yıyındır
04.12.2014
N.Murat AKALIN
Tapu Müdür Yardımcısı

ÖZGEÇMİŞLER

ADI - SOYADI: ALİ NAR

İKAMET ADRESİ: DEMOKRASİ MH. YUNUS EMRE KÜMEEVLER APT: B1-16 KAT:1 NO:5
MELİKGAZI/KAYSERİ

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA DEĞERLEME HİZMETİ

VERDİĞİ İLLER: NEVŞEHİR

TELEFON NO: 0536 645 18 64

E-MAİL: alinar@ozturkgd.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: KAYSERİ, 10.01.1987

T.C. KİMLİK NO: 13280564964

EĞİTİM BİLGİLERİ: 2006-2012 Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / İSTANBUL

2001-2004 Kayseri Lisesi - KAYSERİ

1993-2001 Kılıçaslan İlkokulu - KAYSERİ

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

Mayıs, 2012 - Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş Bankalar, Leasing-Factoring kuruluşları, Resmi kurumlar, özel ve tüzel kişiler ile yapılan sözleşme sonrasında, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesi ve uygun yöntemle değerlendirme raporlarının hazırlanması

YAPILAN EKSPERTİZLER:

İş Bankası A.Ş. : 2012-2014 Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

SGK : 2012-2014 Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Özel Raporlar : 2012-2014 Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

SPK LİSANS DURUMU: Sınav Aşamasında

ÇALIŞMA ŞEKLİ: Kadrolu

ADI - SOYADI: İLHAN SEÇKİN

İRTİBAT ADRESİ: G. NESİBE MAHALLESİ İSTASYON CADDESİ ÖZTÜRK İŞ MERKEZİ
NO:15/7 KOCASINAN / KAYSERİ

TELEFON NO: 0 352 222 05 05 – 221 23 77

E-MAİL: i.seckin@ozturkgd.com.tr

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: KAYSERİ, 19.02.1971

EĞİTİM BİLGİLERİ: 1989-1993 İstanbul Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü / İSTANBUL

1985-1988 Kayseri Lisesi – KAYSERİ

1982-1985 50.Yıl Dedeman Orta Okulu – KAYSERİ

1977-1982 Emine Akçakaya İlkokulu – KAYSERİ

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

Ağustos, 2010 - Öztürk Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Kurucu Ortak - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Bankalar, Leasing-Factoring kuruluşları, Resmi kurumlar, özel ve tüzel kişiler ile yapılan sözleşme sonrasında, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesi ve uygun yöntemle değerlendirme raporlarının hazırlanması

Mayıs, 1995 - Mayıs, 2011 Öztürk Mühendislik Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti. (Şirket Ortağı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Bankalar, Leasing-Factoring kuruluşları, Resmi kurumlar, özel ve tüzel kişiler ile yapılan sözleşme sonrasında, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesi ve uygun yöntemle değerlendirme raporlarının hazırlanması. Çok sayıda betonarme ve statik projenin hazırlanması

1993 - 1995 Emintaş A.Ş. İstanbul Bayrampaşa'da yapılan işyeri inşaatında şantiye şefi yardımcılığı.

SPK LİSANS DURUMU: SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı (400337)

