

ATA GYO

Değerleme Raporu



DENGE
DEĞERLEME



www.dengedegerleme.com



0 (216) 369 9669



Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd.
Ofisim İstanbul Blok No:20
Maltepe/İST.



10.12.2025

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Konu: Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi'nde konumlu 1 adet Asma Katlı Dükkan ve 1 adet Asma Katlı Depolu Dükkan nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Kayseri İli, Talas İlçesi, Talas Mahallesi'nde konumlu 833 Ada 1 Parselde yer alan 1 adet Asma Katlı Dükkan ve 1 adet Asma Katlı Depolu Dükkan nitelikli 2 adet bağımsız bölümden oluşan ticari bina için şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	01.11.2025
Değerleme Tarihi	05.12.2025
Raporun Tarihi	10.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değer Tespiti
Rapor Numarası	ATA-202500001
Değerlemesi Yapılan Mülk	1 Adet Asma Katlı Dükkan, 1 Adet Asma Katlı Depolu Dükkandan oluşan Ticari Bina
Gayrimenkulün Adresi	Mevlana Mah. 6088.Sokak, No: 2/2-A, Talas / KAYSERİ
Hukuki Tanımı	1 Adet Asma Katlı Dükkan, 1 Adet Asma Katlı Depolu Dükkan
Mal Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	İşyeri
Mevcut Kullanıcı	Kiracılar tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Ticaret
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	1.185,87 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	1.577 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yaklaşımı
Yasal Durum Değeri	135.000.000 TL +KDV
Mevcut Durum Pazar Değeri	135.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Celalhan ŞAHİN Değerleme Uzmanı Doğa DEMİRTAŞ Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadaastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

İçindekiler

1. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
1.1. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası.....	10
1.2. Raporun, Tebliğinin 1.Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	10
1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	10
1.4. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	11
1.5. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
1.6. Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	11
1.7. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	11
1.8. Pazar Değeri	11
1.9. İşin Kapsamı	12
2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	13
2.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	13
2.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Bölgesi	13
2.1.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Takyidat Kayıtları	19
2.1.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar (Plan) Bilgileri.....	20
2.1.4. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri (Proje, Ruhsat vb.)	20
2.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
2.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler	21
2.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	22
2.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Durumlara Dair Açıklamalar	22
2.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
2.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	22

2.8.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
2.9.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	22
3.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
3.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
3.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
3.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
3.4.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
3.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
3.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
3.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
4.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
4.1.	Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	25
4.1.1.	Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	25
4.1.2.	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
4.1.3.	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
4.1.4.	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	26
4.1.5.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	26
4.2.	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	27
4.2.1.	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	27
4.2.2.	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç	27
4.2.3.	Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	28
4.2.4.	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
4.3.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	29

4.3.1.	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	29
4.3.2.	Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar	29
4.3.3.	İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler	29
4.3.4.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	30
4.4.	Diğer Tespit ve Analizler	30
4.4.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	30
4.4.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	30
4.4.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
4.4.4.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
4.4.5.	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
4.4.6.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	31
5.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
5.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31
5.3.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
5.4.	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
5.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
5.6.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	32
5.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .	32
5.8.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.	SONUÇ	33
6.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33

6.2. Nihai Değer Takdiri	33
7. RAPOR EKLERİ	34
8. RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ ve TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ.....	63

1. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 10.12.2025 tarihli, ATA-202500001 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun, Tebliğinin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

DENGEL DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ	
RAPOR NO	169
RAPOR TARİHİ	23.12.2022
GAYRİMENKUL DEĞERİ	27.700.000 TL

1.4. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Unvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. Ofisim İstanbul B Blok No:20 K:6
Maltepe / İSTANBUL
Telefon : 0216 369 96 69
E-posta : info@dengedegerleme.com
Web : www.dengedegerleme.com

1.5. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Unvanı : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Dikilitaş Mahallesi Emirhan Caddesi No:109 Atakule Balmumcu
Beşiktaş / İSTANBUL
Telefon : (0212) 310 64 50
E-posta :
Web : <https://www.atagyo.com.tr>

1.6. Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Kayseri ili Talas İlçesi Talas Mahallesi 833 ada 1 parseldeki 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması tapu kayıtlarına göre Kayseri ili Talas İlçesi Talas Mahallesi 833 ada 1 parseldeki, idari adresi Kayseri İli Talas İlçesi Mevlana Mahallesi 6088. Sokak No:2/2-A adresinde konumlu gayrimenkulün 10.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

1.8. Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

1.9. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması tapu kayıtlarına göre Kayseri ili Talas İlçesi Talas Mahallesi 833 ada 1 parseldeki, idari adresi Kayseri İli Talas İlçesi Mevlana Mahallesi 6088. Sokak No:2/2-A adresinde konumlu gayrimenkulün 10.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

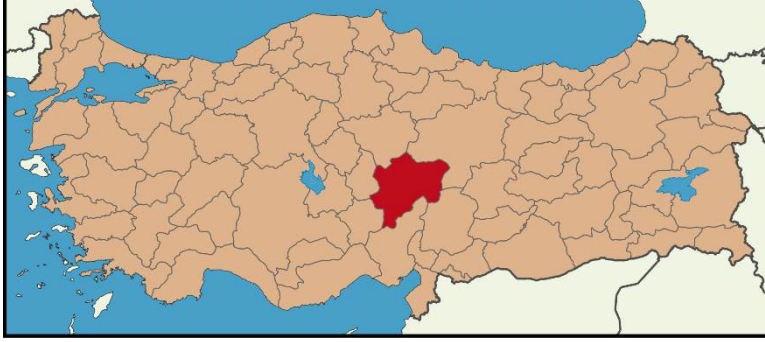
- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

2.1.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Bölgesi

a. Kayseri İli Genel Veriler



Kayseri İli, Türkiye'nin en kalabalık 15. Şehri ve ekonomik açıdan önemli şehirleri arasında yer almaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Kayseri ilinin nüfusu 1.52.458'dir. 6360 Sayılı "On dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik

Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 1. Maddesinin 3. Fıkrası kapsamında " Birinci ve İkinci fıkrada sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. 30 Mart 2014 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Genel Seçimlerinden sonra ilimizde mevcut 49 belediyeden 33 belde belediyesi kapatılarak 16 ilçe belediyesine dönüştürülmüştür.

Demografik Veriler

Kayseri'nin toplam 16 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kayseri'nin Toplam Nüfusu 1.452.458 kişidir. Kayseri'nin 16 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Melikgazi, en az nüfuslu ilçesi de Özvatan olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akkışla	5.738	Özvatan	4.067
Bünyan	30.486	Pınarbaşı	21.567
Develi	67.676	Sarıoğlan	13.943
Felahiye	5.781	Sarız	9.853
Hacılar	13.270	Talas	171.689
İncesu	30.181	Tomarza	20.832
Kocasinan	416.124	Yahyalı	35.588
Melikgazi	589.989	Yeşilhisar	15.674
Toplam			1.452.458

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2024)

Ekonomik Veriler

Kayseri, Türkiye'nin önemli şehirlerindendir. Kara yollarının kavşak noktası olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezlerinden olmuştur. Şehirde aynı zamanda 3 adet Organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Türkiye'deki sanayi istihdamının büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Sanayi alanında, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, elektronik, cam, kağıt ve kâğıt ürünleri ve mobilya, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Sektörel Veriler

Kayseri, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik anlamda mihenk taşlarından olma niteliğini korumuştur.

Ticaret

Ticaret sektörü, gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri için çok önemlidir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Bir milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Sanayi

Türkiye'nin merkezinde yer alan, 6000 yıllık tarihi geçmişe sahip en eski yerleşim yerlerinden biri ve İpek yolu üzerinde olan Kayseri, uygun coğrafi konumunun da etkisiyle her devirde önemini korumuştur. Pek çok uygarlığa beşiklik yapmakla birlikte önemli bir sanayi ve ticaret merkezi olma özelliğini, her geçen gün gelişen sanayisiyle daha da pekiştirmektedir.

Dünyanın ilk organize ticaret merkezi olarak kabul edilen Kültepe'de başlayan ticaret geleneğini tarih boyunca devam ettiren Kayseri, 5,3 milyar dolarlık (3,6 milyar\$ ihracat, 1,7 milyar\$ ithalat) dış ticaret hacmi, sanayi sicile kayıtlı 4.600'ün üzerinde sanayi işletmesi ile ülkemizin önemli bir ticaret ve sanayi şehridir. Yenilikçi, girişimci, çalışkan ve hayırsever insanı ile Kayseri, bir marka şehirdir.

Kayseri, Mülga Kalkınma Bakanlığının 2011 yılı İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasına (SEGE) göre 17. sırada yer almaktadır.

Mülga Ekonomi Bakanlığının 2011 yılı İl Dış Ticaret Raporuna göre, Nitelikli Sıçrama Kabiliyeti sıralamasında 10. sırada yer almaktadır. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu'nun (URAK), 2009-2010 İller Arası Rekabetçilik Endeksi sıralamasında 12. sırada, Markalaşma Becerisi ve Yenilikçilik Alt Endeksi sıralamasında ise 4. sırada yer almaktadır.

İlde sanayileşme politikaları Cumhuriyetin ilanından sonra başlamış olup, 1926 yılında Kayseri Tayyare Fabrikası ve Bünyan Halı İpliği Fabrikası, 1935 yılında ise Sümerbank Kayseri Bez Fabrikasının faaliyete geçirilmesiyle sanayileşmenin ilk adımları atılmıştır.

Bugün itibarıyla Kayseri'de toplam 46 milyon 677 bin m² planlı endüstri alanı bulunmaktadır.

Alan genişliği 359.800 metrekare olan Erciyes Teknoparkta 265 firma bulunmakta olup, 1.483 kişi istihdam edilmektedir. Teknoparkta bulunan firmaların sektörel dağılımına bakıldığında; % 31,5 ile Yazılım, % 22 ile Bilgisayar ve İletişim Teknolojileri, % 9,9 ile Elektronik, % 5,6 ile Enerji ve % 5,2 ile Makina ve Teçhizat İmalatı önde gelen sektörler olarak göze çarpmaktadır.

İl sanayi üretimini oluşturan başlıca imalat sektörleri; mobilya imalatı, metal ürünleri imalatı, gıda ürünleri imalatı, makine ve ekipmanları imalatı ile kauçuk ve plastik imalatı olarak sayılabilir.

Kayseri'nin 2021 yılı toplam ihracat rakamı yaklaşık 3.609 Milyon dolardır. 2021 yılı ithalat rakamı ise yaklaşık 1.742 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir.

Tarım

İlimiz, coğrafi konum itibariyle, farklı iklim ve toprak özelliklerine sahip olması, sulu ve kuru şartlarda farklı ürünlerin yetiştirilmesinin önünü açmaktadır. İlimiz toprakları genel olarak tarıma elverişli olup konveksiyonel tarım modeli benimsenmiştir. Modern tarım tekniklerinin uygulandığı İlimizde, ağırlıklı olarak, buğday, arpa, şekerpancarı, çerezlik ayçiçeği, çerezlik kabak, patates, baklagiller, yem bitkileri, elma, üzüm yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Hayvancılık

Çayır ve mera alanlarının toplam arazi varlığının %36'sını teşkil etmesi İlimizde hayvancılığın gelişmesinde önemli etkileri bulunmaktadır. İlimizde Sığır, manda, koyun, kıl keçisi yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlimiz ekonomisine katkı sunan diğer hayvancılık sektörleri yumurta tavukçuluğu ve arıcılıktır.

Madencilik

İlimizde bulunan önemli yeraltı kaynakları; Altın, Demir, Krom, Kurşun-Çinko, Manganez, Doğaltaş, Pomza Kireçtaşı, Tuğla-Kiremit Hammaddesi, Kaolen, Diatomit, Turba, Kömür, Jeotermal Kaynak, Maden Suyu/Memba Suyu, Karbondioksit'dir.

İlimizde Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün denetimine tabi olan YİKOB kayıtlarında toplam 5.337 adet maden sahası bulunmaktadır. 242 adet çalışan, 282 adet faaliyeti durdurulan olmak üzere toplam 524 adet aktif maden sahası bulunmaktadır.

Ormancılık

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

Turizm

Kayseri, üzerinde dört mevsim kar eksik olmayan yazın dağ ve doğa yürüyüşü kışın ise kayak merkezi olan kendine özgü bitki örtüsü flora ve faunası ile Türkiye'nin en yüksek dağlarında biri olan Erciyes dağı, yüzlerce kuş türünün barınağı olan Sultan sazlığı, bir doğa harikası olan Kapuzbaşı Şelaleleri, Hacer Ormanları, Yedi Göller, Kapodokya'nın giriş kapısı olan Soğanlı ve Erdemli Vadisi ilimizin coğrafyasında bulunmaktadır.

Doğa turizmine ilgi duyanlar Kapuzbaşı Şelalerine, Sultan Sazlığına ve Erciyes Dağı'na yönelmektedir. Sultan Sazlığı'nda 301 kuş türü ve 428 bitki türüne ev sahipliği yapmaktadır. 2014 yılında Sultan Sazlığı kuş müzesi ve yürüyüş parkuru hizmete açılmıştır.

Kapuzbaşı Şelaleleri irtifa akışı itibariyle Uganda'da bulunan Victoria Çağlayanı (100 m) hariç, ABD'de bulunan Niagara'dan (55 m), Finlandiya'da bulunan İmatra'dan (25 m), Erzurum'daki Tortum'dan (50 m), Antalya'da bulunan Düden'den (25 m) ve Manavgat'tan (5 m) daha büyüktür (70m). Şelalelerin aktığı yerin rakımı 700 m'dir. Aladağ'ın zirvelerinde bulunan kar ve buzul suları ile beslenmektedir.

Erciyes Dağı Konumu, pistleri ve kar kalitesiyle ülkemizdeki önemli kış turizmi merkezlerinden birisidir.

Kayseri'nin Antik kentleri, ören yerleri, tarihi ve doğal sit alanları ile zengin bir tarihi mirası vardır. Kültepe Ören Yeri ve Konya-Kayseri-Sivas İllerindeki Selçuklu Eserleri, 2014 yılı başında UNESCO geçici miras listesine alınmıştır. Kültepe Ören Yeri kazılarında 25 bin tablet çıkarılmıştır. Kültepe tabletleri, UNESCO Dünya Belleği kütüğüne kaydedilmiştir.

Yahyalı İlçesine yaklaşık 80 km uzaklıkta bulunan Hacer Ormanları 18.000 hektar alanı kapsamakta, Yedi Göller adı ile bilinen mevkide ise irili ufaklı yedi göl bulunmaktadır.

Merkezde Kayseri ve Asarcık Kaleleri, Develi'de Develi ve Öksüt Kalesi, Akkışla ilçesinde Akkışla Kalesi, Pınarbaşı İlçesinde Viranşehir Zamantı Kalesi, Yeşilhisar İlçesinde Yeşilhisar ve Zengibar Kalesi ile Felahiye İlçesinde Zırha Kalesi görülmeye değer önemli kalelerdir.

Kayseri, Erciyes'in volkanik kesiti içerisinde yer aldığından termal sular yönüyle çok zengindir. Ancak yeterli tesislere sahip değildir. Melikgazi İlçesinin Bayramhacı köyünde bulunan Bayramhacı Kaplıcası ile Yemliha Kasabasında bulunan Tekgöz ve Çiftgöz Kaplıcaları termal turizm açısından önemli kaplıcalardır. Kayseri doğal güzellikleri, tarihi eserleri ve kültürel değerleriyle her geçen gün gelişen bir şehrimizdir. İlimizde önemi son yıllarda anlaşılan turizm sektöründe hissedilebilir bir yatırım gelişmeye başlamış; ihtiyaç duyulan konaklama, yeme-içme gibi turistik tesis sayısı ve yatak kapasitesi büyük ölçüde artmış, buna paralel olarak seyahat acentası sayısında da artış gerçekleşmiştir.

Zeynel Abidin Türbesi, Mevlana'nın Hocası Seyyid Burhaneddin Türbesi, Pınarbaşı ilçesinde bulunan Melikgazi Türbesi, gerek halkımız gerekse diğer İslam ülkesi insanları tarafından ziyaret edilmektedir. İl merkezinde bulunan Surp Kirkor Losovoriç Kilisesi, Surp Astuadzadzin (Meryem Ana) Kilisesi, Ağırnas'ta bulunan Agias ve Anagiri Kiliseleri, Talas İlçesi'nde bulunan Talas Rum Kilisesi, Yeşilhisar Soğanlı Kaya Kiliseleri, Hristiyan Dinine mensup turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Bu da göstermektedir ki, ilimiz inanç turizmine de ev sahipliği yapar bir konumdadır. İlimizde örenyeri olarak "Kültepe ve Soğanlı" bilinmektedir. Oysaki Erdemli Vadisi, Keşlik Yöresi yeterince bilinmemektedir. Özellikle Erdemli Vadisinin turizme kazandırılması çalışmaları, Kültür ve Turizm Bakanlığı uzmanları ve Erciyes Üniversitesi uzmanlarıyla ortaklaşa devam etmektedir. Söz konusu vadiye bulunan kaya yerleşim yerleri kilise ve manastırların yüzey araştırma çalışmaları yaz aylarında devam etmekte olup; çalışma sonucu yapılacak çevre düzenlemesi ile vadinin turizme kazandırılması düşünülmektedir. Yeraltı şehri, kilisesi, camisi, Kültür ve Turizm Bakanlığınca sağlıklaştırılmış sokakları, konakları ve tabii güzellikleri ile önemli bir turizm potansiyeline sahip olan Talas ilçesinde de yamaç paraşütünün yılın sekiz ayında yapılabilmesi için tanıtım faaliyetleri ve proje çalışmaları devam etmektedir.

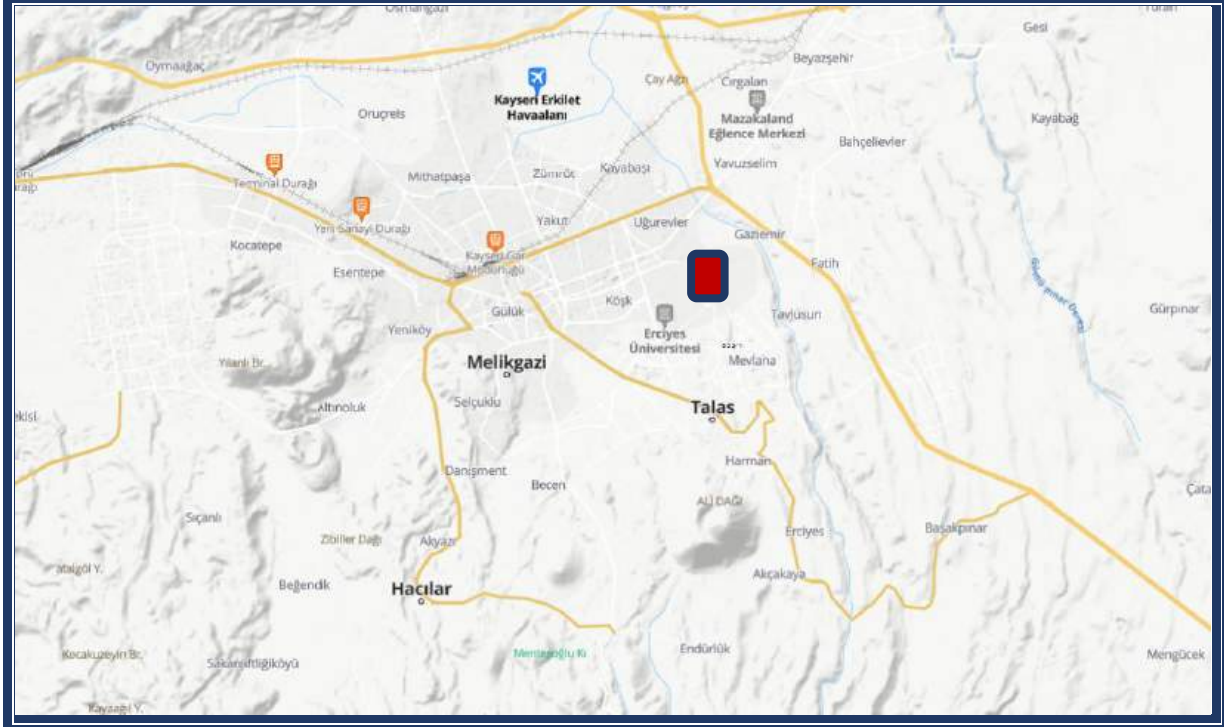
b. Talas İlçesi Genel Veriler

Kayseri'nin güneydoğusunda, şehir merkezine yaklaşık 7 kilometre mesafede yer alan Talas ilçesi, hem köklü tarihî mirası hem de modern yaşam olanaklarıyla dikkat çeken bir yerleşim bölgesidir. Roma ve Bizans dönemlerinden Osmanlı'ya uzanan zengin bir geçmişe sahip olan Talas, taş konakları, tarihi camileri, kiliseleri ve dar sokaklarıyla kültürel bir mozaik sunar. İlçe, özellikle Osmanlı döneminden kalma Rum evleriyle bilinen Yukarı Talas bölgesiyle mimari açıdan büyük bir değere sahiptir. Bunun yanında, Erciyes Üniversitesi'nin yakınında yer alması sayesinde genç nüfusun yoğun olduğu, modern kafe ve sosyal alanlarla dolu bir yaşam merkezine dönüşmüştür. Erciyes Dağı'na ve Kayseri şehir merkezine kolay ulaşım imkânı sunan Talas, hem tarihi atmosferi hem de gelişen şehir dokusuyla Kayseri'nin en dinamik ve yaşanabilir ilçelerinden biridir.

Talas İlçesi, 1911 yılında Kayseri'ye bağlı bir bucak iken, 1987 yılında 3392 Sayılı Kanunla ilçe olmuştur. İlçeye bağlı 1 Merkez Belediyesi ve 12 köy varken 30 Mart 2014 tarihinde yapılan yerel seçimlerden sonra 12 köyümüzde mahalleye dönüşmüş olup, ilçenin toplam 33 mahallesi mevcuttur.

c. Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Kayseri ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Bölgenin ana arterlerinden olan Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde konumlu olması ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 78 pafta, 833 ada, 1 parsel olan erişim doğrudan Mehmet Timuçin Caddesi ve Umut Caddesi'nden sağlanmaktadır.

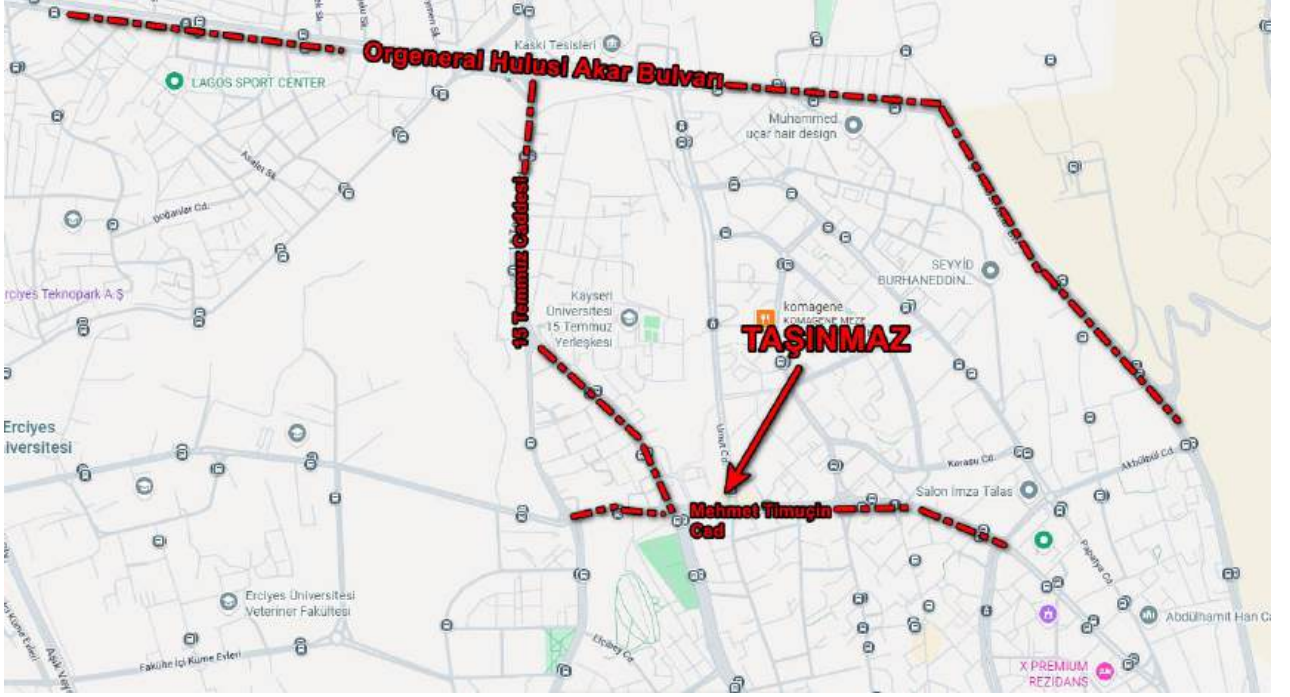


Harita 1: Mülkün Kayseri ölçeğindeki konumu

Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölgede zemin katlar dükkân üst katlar konut olacak şekilde yapılaşma bulunmakta olup, bölgede genellikle orta düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.

Kayseri'nin Talas ilçesinde yer alan Mevlana Mahallesi, son yıllarda hızla gelişen ve modern konut projeleriyle dikkat çeken bir yerleşim alanıdır. Genellikle orta ve üst gelir grubuna mensup ailelerin yaşadığı mahallede, yeni apartmanlar, rezidanslar ve sosyal donatı alanları bulunur. Erciyes Üniversitesi'ne ve şehir merkezine yakın konumu sayesinde öğrenciler ve genç profesyoneller tarafından da tercih edilmektedir. Altyapı olanaklarının güçlü olduğu Mevlana Mahallesi, ulaşım kolaylığı, alışveriş merkezleri ve eğitim kurumlarına yakınlığıyla Talas'ın sosyo-ekonomik açıdan gelişmiş bölgeleri arasında yer alır.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı'na yakın konumlu olup, yakın çevresinde Kayseri Üniversitesi 15 Temmuz Yerleşkesi ve Erciyes Üniversitesi yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı	: 1,25
15 Temmuz Caddesi	: 0,50
D-300 Karayolu	: 3,50

Tablo 2: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

2.1.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Takyidat Kayıtları

TAPU KAYITLARI					
İL	:	KAYSERİ	ADA	:	833
İLÇE	:	TALAS	PARSEL	:	1
MAHALLE / KÖY	:	TALAS	YÜZÖLÇÜM	:	1185,87
ADI	:				
MEVKİİ	:	HARAMİ	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI

KAT	B.B. BO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	B.B. NİTELİK	MALİK
ZEMİN	1	239	/ 1145	ASMA KATLI DÜKKAN	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN	2	906	/ 1145	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

03.11.2025 tarihinde TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

B.B NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Müşterek	Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği İlişği Kesilmiştir.) Tarih: 16/04/2019 Sayı: E.23798	16.04.2019	4418
Müşterek	Beyan	Yönetim Planı: 30/07/2019	30.07.2019	9245

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

2.1.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar (Plan) Bilgileri

Söz konusu taşınmaz, 31.10.2025 tarihinde Talas Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Ticaret" alanında kalmakta olup Emsal: 0,60; Yençok: 10,45m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



2.1.4. Gayrimenkulün Yasal İncelemeleri (Proje, Ruhsat vb.)

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadaströ ve parselasyon planından, imar planından, bina bazında ve bağımsız bölüm bazında taşınmazların yerinin doğru olduğu TKGM Portal Sistemi ve Talas Belediyesi Ruhsat Arşivinde mevcut, kat irtifakına esas 01.11.2022 tarih ve bila sayılı Mimari Tadilat Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar 08.05.2019 tarih 3427/2019 sayılı mimari uygulama projesine göre 4 bağımsız bölüm olarak tasarlanmıştır. Daha sonra 01.11.2022 tarihli tadilat projesine göre 2-3-4 numaralı taşınmazlar birleştirilerek 2 numaralı bağımsız bölüm olarak tescil edilmiş olup kat irtifakı yeniden kurulmuştur. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz ilk projesindeki hali ile kullanılmakta olup mevcut durumda 4 farklı dükkandan oluşmaktadır. Tadilat projesinin yerinde uygulanmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların kullanım amacına uygun olarak iç kullanımlarında bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür. Taşınmazların ön kısmında yer alan sundurmalar ile ilgili Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kent Estetik Kurulu'nun uygunluk kararları mevcuttur. (Not: Talas Belediyesi Ruhsat Arşivinde mevcut olan 01.11.2022 onay tarihli, bila sayılı mimari tadilat projesinin Talas Tapu Müdürlüğü'nde tescil süreci devam etmekte olduğu bilgisi alınmıştır.)

Binanın 22.03.2017 tarih ve 2017/23 sayılı “yeni yapı ruhsatı”, 22.05.2018 tarih ve 2018/39 sayılı “tadilat yapı ruhsatı”, 05.08.2022 tarih ve 2022/92 sayılı “tadilat yapı ruhsatı” ile 08.05.2019 tarih, 2019/62 sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur.

BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
Yeni Yapı Ruhsatı	22.03.2017	2017/23	1577 m ² yüzölçümlü, YKA: 1, YKÜ: 1 olmak üzere toplam 2 katlı bina ve 4 bağımsız bölüm için düzenlenmiş
Tadilat Yapı Ruhsatı	22.05.2018	2018/39	1577 m ² yüzölçümlü, YKA: 1, YKÜ: 1 olmak üzere toplam 2 katlı bina ve 4 bağımsız bölüm için düzenlenmiş.
Tadilat Yapı Ruhsatı	5.08.2022	2022/92	1369 m ² yüzölçümlü, YKA: 1, YKÜ: 1 olmak üzere toplam 2 katlı bina ve 2 bağımsız bölüm için düzenlenmiş
Yapı Kullanma İzni	8.05.2019	2019/62	1577 m ² yüzölçümlü, YKA: 1, YKÜ: 1 olmak üzere toplam 2 katlı bina ve 4 bağımsız bölüm için düzenlenmiş
Mimari Proje	08.05.2019	3427/2019	Projesine göre bodrum kat 655,51m ² , zemin kat 582,70m ² , asma kat 394,15m ² olmak üzere toplamda 1.632,46m ² kullanım alanına sahip ve 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
Mimari Proje (Tadilat)	01.11.2022	Bila	Projesine göre bodrum kat 655,51m ² , zemin kat 582,70m ² , asma kat 394,15m ² olmak üzere toplamda 1.632,46m ² kullanım alanına sahip ve 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

2.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul ile ilgili Yönetim planı ve Cins Değişikliği İlişği Kesilmiştir takyidatlar mevcut olup, devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

2.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler

03.11.2025 tarihinde TAKBİS kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı tespit edilmiştir.

31.10.2025 tarihinde yapılan incelemede son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

2.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Dosyada olumsuz bir karar veya tutanağa rastlanmamıştır.

2.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) Durumlara Dair Açıklamalar

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

2.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemede herhangi bir olumsuz duruma rastlanılmamıştır.

2.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim hakkında kanun uyarınca; Yıldırım Beyazıt Mah. Kumbetler Sok. No:8/A Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Bahçecioğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. 08.05.2019 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması sebebiyle yapı denetim ilişkisi kalmamıştır.

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

Değerleme raporu, 833 ada 1 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

2.9. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

11.01.2023 verilmiş tarihli, 11.01.2033 son geçerlilik tarihli, Y243843328E88 numaralı "C" performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Kayseri ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Bölgenin ana arterlerinden olan Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde konumlu olması ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul 78 pafta, 833 ada, 1 parsel olan erişim doğrudan Mehmet Timuçin Caddesi ve Umut Caddesi'nden sağlanmaktadır.

3.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bölgede genellikle konut yapıları bulunmakta olup ticari hareketlilik orta seviyededir.

3.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Bölgedeki ticari faaliyetin yoğun olması
- Binanın inşaat kalitesi ve sahip olduğu sosyal olanaklar

Olumsuz Özellikler

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

3.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina; 1.185,87 m² alanlı arsası üzerinde, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum kat + zemin kat + asma kat olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerinde sadece konu taşınmazların bulunduğu blok yer almaktadır.

Taşınmazın mimari projesine göre; bodrum katında 2 bağımsız bölüm numaralı dükkana ait depo, kapalı otopark, zemin katında 1, 2 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, asma katında dükkan asma katları bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz 4 farklı dükkan şeklinde oluşmakta olup 08.05.2019 onay tarihli, 3427/2019 sayılı mimari uygulama projesinde belirtilen şekli ile kullanılmaktadır. Bu projeye ve yerinde yapılan tespitlere göre bodrum katında 3 bağımsız bölüm numaralı dükkana ait depo, kapalı otopark, zemin katında 1, 2, 3, 4 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, asma katında dükkan asma katları bulunmaktadır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri

1 no.lu bağımsız bölüm Dükkan, Onaylı mimari projesine göre yapının kuzeyinde köşede yer alan 1 bağımsız bölüm no'lu dükkân zemin+ asma katlıdır. Zemin katı brüt 130 m² ve asma katı brüt 76 m² olmak üzere toplam brüt 206 m² alanlıdır. Dükkân girişi zemin katta, batı cephede 6088. Sokak üzerinde belirtilmiştir. Sokak cephesi 4,00m, Umut Caddesi cephesi 5,84 m ve derinliği 21,00m'dir. Umut Caddesi cephesi cam doğrama, 6088. Sokak cephesi duvar olarak belirtilmiştir. Dükkân boş olup, zeminler seramik kaplı, duvarları boyalıdır.

2 no.lu bağımsız bölüm Dükkân, Onaylı mimari projesine göre yapının güneyinde yer alan 2 bağımsız bölüm no'lu dükkân bodrum +zemin + asma katlıdır. Bodrum kat 75m², Zemin katı brüt 454 m² ve asma katı brüt 282 m² olmak üzere toplam brüt 811 m² alanlıdır. Ancak yerinde yapılan incelemelerde 2 bağımsız bölüm

nolu dükkân 3 farklı dükkân şeklinde oluşmakta olup 08.05.2019 onay tarihli, 3427/2019 sayılı mimari uygulama projesinde belirtilen şekli ile kullanılmaktadır.

Arby's tarafından kullanılan dükkân; onaylı mimari projesine göre yapının kuzeyinde köşeden 2. sırada yer almakta olup zemin+ asma katlıdır. Zemin katı brüt 122 m² ve asma katı brüt 80 m² olmak üzere toplam brüt 202 m² alanlıdır. Dükkân girişi zemin katta, batı cephede 6088. Sokak üzerinde belirtilmiştir. Sokak cephesi 4,5metre, Umut Caddesi, cephesi 6,10 metre ve derinliği 20metredir. Umut Caddesi cephesi cam doğrama, 6088. Sokak cephesi duvar olarak belirtilmiştir. Dükkân yapılı olup, zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar kısmı boyalı kısmı seramik kaplıdır.

Burger King tarafından kullanılan dükkân; onaylı mimari projesine göre yapının güneydoğusunda köşe konumlu olup bodrum + zemin + asma katlıdır. Bodrum katı brüt 75 m², zemin katı brüt 172 m² ve asma katı brüt 107 m² olmak üzere toplam brüt 354 m² alanlıdır. Dükkân girişi zemin katta, güney cephede Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde belirtilmiştir. Umut Caddesi cephesi 15,68 metre, Mehmet Timuçin Caddesi cephesi 5,42 metredir. Her iki cephesi de cam doğrama olarak belirtilmiştir. Dükkân yapılı olup, zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar kısmı boyalı kısmı seramik kaplıdır.

Popeyes tarafından kullanılan dükkân; onaylı mimari projesine göre yapının güneydoğusunda köşede yer alan olup zemin+ asma katlıdır. Zemin katı brüt 160 m² ve asma katı brüt 95 m² olmak üzere toplam brüt 255 m² alanlıdır. Dükkân girişi zemin katta, güney cephede Mehmet Timuçin Caddesi üzerinde belirtilmiştir. 6088. Sokak cephesi 19,39 metre, Mehmet Timuçin Caddesi cephesi 7,50 metredir. Her iki cephesi de cam doğrama olarak belirtilmiştir. Dükkân yapılı olup, zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar kısmı boyalı kısmı seramik kaplıdır.

Bağımsız Bölüm No	KAT	YASAL ALAN (m ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²)
1 Nolu B.B.	ZEMİN	130	206	130	206
	ASMA	76		76	
2 Nolu B.B	BODRUM	75	811	75	811
	ZEMİN	454		454	
	ASMA	282		282	
TOPLAM			1017		1017

Tablo 5: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal-Mevcut Alan ve Özellikleri

3.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz 4 farklı dükkân şeklinde oluşmakta olup 08.05.2019 onay tarihli, 3427/2019 sayılı mimari uygulama projesinde belirtilen şekli ile kullanılmaktadır.

Projesine aykırı bu durum taşınmazın toplam kullanım alanını etkilememiştir.

3.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat almasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Mevcutta dükkân amaçlı kullanılmaktadır.

4. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

4.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

4.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı bölgede benzer nitelikte gayrimenkuller olması nedeniyle kullanılmıştır.

4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

a. Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Redstone Via 2: 0 (543) 599 88 93

Konu taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde ticari hareketliliği kısmen daha düşük olduğu noktada zemin kat 60 m² asma kat 60 m² olduğu beyan edilen dükkan için 9.950.000 TL talep edilmektedir. Aylık kirasının 40-45 bin TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsalin konumlandığı caddenin ticari hareketliliği kısmen daha düşük olması sebebi ile şerefiyesi düşüktür. (Asma katın %35 i zemin kata indirgenmiş olup toplam faydalı alan 81 m² hesaplanmıştır.)

Emsal 2: Redstone Via: 0 (532) 453 98 08

Konu taşınmaza yakın konumda 15 Temmuz Caddesi üzerinde ticari hareketliliği daha yoğun olduğu noktada zemin kat 100 m², asma kat 45 m² olduğu beyan edilen dükkan için 29.500.000 TL talep edilmektedir. Aylık kirasının 80-100 bin TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsalin konumlandığı caddenin ticari hareketliliği daha yoğun olması sebebi ile şerefiyesi yüksektir. (Asma katın %35 i zemin kata indirgenmiş olup toplam faydalı alan 116 m² hesaplanmıştır.)

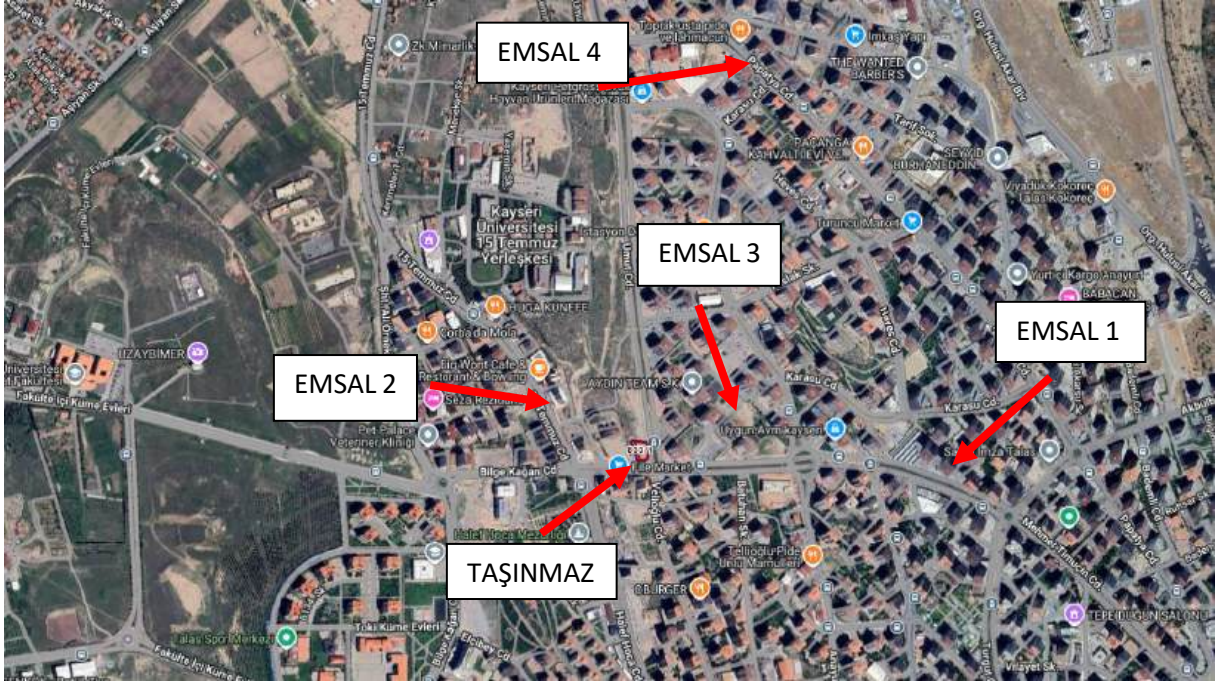
Emsal 3: Demircioğlu Gayrimenkul 0 (546) 437 75 00

Konu taşınmaza yakın konumda aynı cadde üzerinde ancak ara cephede kalan zemin kat 220 m² olduğu beyan edilen dükkan için 19.900.000 TL talep edilmektedir. Aylık kirasının 80-90 bin TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal ara parselde konumlu olup cephe, tabela vs. görünürlüğü düşük olması sebebi ile şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4: Alkayalar Emlak 0 (530) 414 12 83

Konu taşınmaza yakın konumda ticari hareketliliği konu taşınmaza göre düşük olan Papatya Caddesi üzerinde, zemin kat 140 m² olduğu beyan edilen dükkan için 11.000.000 TL talep edilmektedir. Aylık kirasının 45-50 bin TL olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsalin konumlandığı caddenin ticari hareketliliği daha düşük olması sebebi ile şerefiyesi düşüktür.

4.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



4.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

EMSAL NO	NİTELİK	FAYDALI ALANI	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	KİRA	KİRA BİRİM FİYAT	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT	K.A.P. ORANI
1	DÜKKAN	81 m ²	9.950.000,00 TL	10%	9.000.770,00 TL	111.120,62 TL	-55%	172.237 TL	35.000,00 TL	432,10 TL	670 TL	0,047
2	DÜKKAN	116 m ²	29.500.000,00 TL	30%	20.650.000,00 TL	178.017,24 TL	0%	178.017 TL	80.000,00 TL	689,66 TL	690 TL	0,046
3	DÜKKAN	220 m ²	19.900.000,00 TL	10%	17.910.000,00 TL	81.409,09 TL	-115%	175.030 TL	75.000,00 TL	340,91 TL	733 TL	0,050
4	DÜKKAN	140 m ²	11.000.000,00 TL	8%	10.098.000,00 TL	72.128,57 TL	-145%	176.715 TL	40.000,00 TL	285,71 TL	700 TL	0,048
ORTALAMA								175.500 TL			700 TL	0,048

4.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa ve dükkân için 2 farklı olarak yapılmıştır. Emsallere; konumu, imar durumu, büyüklüğüne göre şerefiyelendirme yapılmıştır. Birim değer 1 no.lu taşınmaz için takdir edilmiş olup 2 no.lu taşınmazın konumu, cephesi ve alanı üzerinden indirgeme yapılmıştır.

Bölge genelinde bulunan satılık dükkânların birim değerinin ortalama 80.000-120.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların konut projeleri altında yer alan dükkânlar olması, işletme çeşitliliğinde kısıtlılığa yol açmakta olup, değerlendirme konusu taşınmazların birlikte yapının tamamını oluşturması taşınmazların değerinde olumlu etki oluşturacağı dikkate alınmıştır. Taşınmazların şerefiye etkileri bu bağlamda dikkate alınarak nihai değer takdirleri yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar birden fazla katta konumlu olup bodrum katlarının zemin kata etki oranının %25, asma katların zemin

kata etki oranının %35 olduğu kanaatine varılarak birim değerler hesaplanmış ve taşınmazların değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TAKDİRİ							
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	YASAL VE MEVCUT KAT ALANI (m ²)	ZEMİN KATA İNDİRGEME ORANI	ETKİLİ ALANI (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
1	ZEMİN	130 m ²	100%	157 m ²	₺175.500	₺27.500.000	₺27.500.000
	ASMA	76 m ²	35%				
2	BODRUM	75 m ²	25%	571 m ²	₺188.036	₺107.500.000	₺107.500.000
	ZEMİN	454 m ²	100%				
	ASMA	282 m ²	35%				
TOPLAM				728 m ²		₺135.000.000	₺135.000.000

4.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

4.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, genellikle bağımsız bölüm niteliği taşımayan özel amaçlı otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı, plaza vb. gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır. Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın müstakil yapıda olması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

4.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Emsal 1: Maxbir Gayrimenkul – 0 (544) 881 78 34

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Talas ilçesinde ticari hareketliliğin düşük olduğu bölgede ticaret + konut imarlı olduğu beyan edilen 3.200 m² alanlı arsa için 65.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve imar açısından dezavantajlıdır.

Emsal 2: Yuvam Emlak – 0 (532) 171 94 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mevlana Mah. içerisinde Ticaret alanlı 420 m² alanlı arsa için 18.250.000 TL talep edilmektedir. Konum açısından şerefiyesi düşük olup alanı küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.

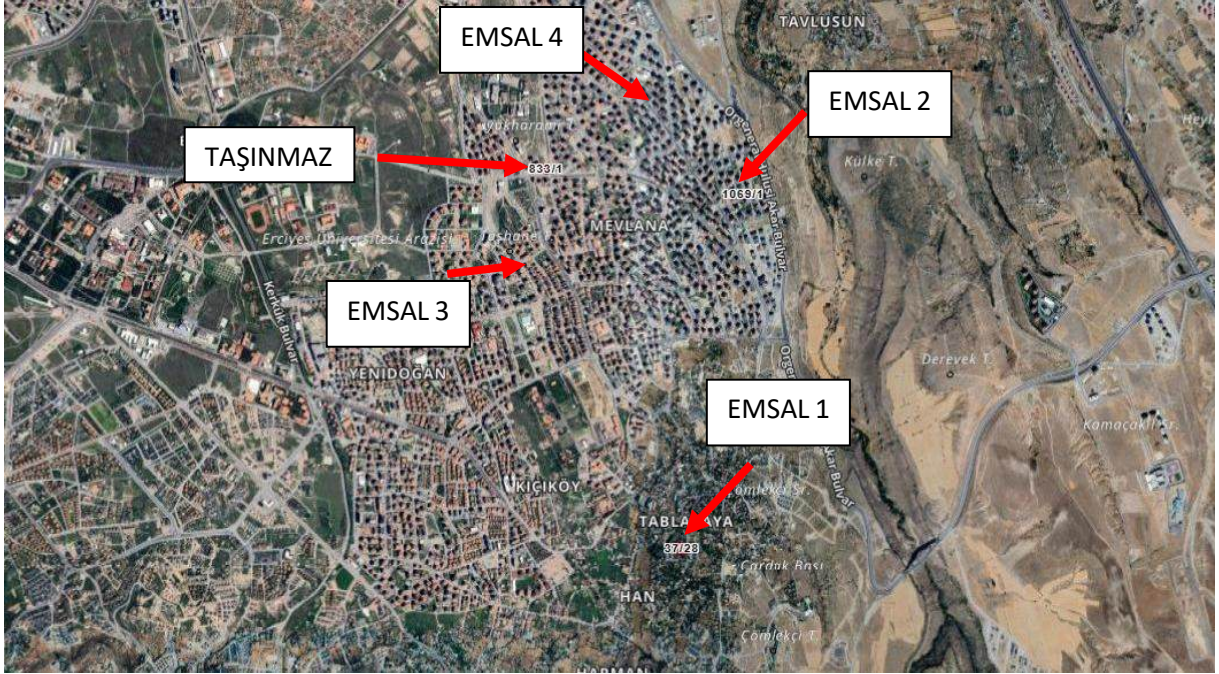
Emsal 3: Aysel Aslan Emlak – 0 (533) 974 40 38

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konut imarlı 1057,40 m² alanlı arsanın 145 m² hissesi için 2.450.000 TL talep edilmektedir. Konum açısından dezavantajlı, imar şartları bakımından şerefiyesi düşük ve hisseli olması sebebi ile değerinde uygunlaştırma yapılmıştır.

Emsal 4: Mercan Yatırım Emlak – 0 (530) 666 80 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1224 ada 6 parselde konumlu, ticari imarlı, E.1,00 h:7,50m yapılaşma şartlarına sahip, 839,82 m² alanlı arsa için 37.500.000 TL talep edilmektedir. Konum açısından dezavantajlı, imar şartları bakımından şerefiyesi yüksektir.

EMSAL NO	NİTELİK	ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	3200 m ²	65.000.000,00 TL	8%	59.800.000,00 TL	18.687,50 TL	-180%	52.325 TL
2	ARSA	420 m ²	18.250.000,00 TL	8%	16.799.125,00 TL	39.997,92 TL	-40%	55.997 TL
3	ARSA	145 m ²	2.450.000,00 TL	9%	2.229.500,00 TL	15.375,86 TL	-240%	52.278 TL
4	ARSA	839,82 m ²	37.500.000,00 TL	9%	34.293.750,00 TL	40.834,64 TL	-40%	57.169 TL
ORTALAMA								54.440 TL



4.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Parsel üzerinde yer alan yapıların maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den faydalanılmıştır. Ancak yapı maliyetlerindeki artış yaşanması da dikkate alınarak %30 oranında artış uygulanmıştır.

2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmış aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre aşınma payı %10 olarak kabul edilmiştir.

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL
(2.12.1982 GÜN VE 17886 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞTIR.)

İNŞAATIN NEVİ	İNŞAATIN YAŞI									
	0-3 YAŞ ARASI	4-5 YAŞ ARASI	6-10 YAŞ ARASI	11-15 YAŞ ARASI	16-20 YAŞ ARASI	21-30 YAŞ ARASI	31-40 YAŞ ARASI	41-50 YAŞ ARASI	51-75 YAŞ ARASI	76 VE DAHA YUKARI YAŞ
Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yanı Kagir B.	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) geçekodu tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Açıklama	Yapı Sınıfı	Birim Fiyat	Reel Piyasa Artış Oranı	% Yıpranma Oranı	Güncel Birim Fiyat
Bina	3/C	19150,00 TL/m ²	30%	10%	22405,50 TL/m ²

4.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

MALİYET TABLOSU						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
833 Ada 1 Nolu Parsel Değeri	1.185,87 m²	54.440,00TL/m²	1	/	1	64.558.763 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	1.185,87 m²					64.558.763 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İNŞ. SEV.	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	1.577,00 m ²	22.406TL/m ²	100,0%	35.333.474 TL
Çevre düzenlemesi, şerefiye vb.				25.107.764 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	1.577,00 m²			60.441.238 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	125.000.000 TL
----------------------------------	-----------------------

4.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

4.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz gelir getiren nitelikte olması sebebiyle gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

4.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazlar dükkan niteliğinde olup bu madde kapsamında değildir.

4.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmadığından indirgeme / iskonto oranı hesaplanmamıştır.

4.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bu değerleme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Emsal taşınmazların konut projeleri altında yer alan dükkanlar olması, işletme çeşitliliğinde kısıtlılığa yol açmakta olup, değerleme konusu taşınmazların birlikte yapının tamamını oluşturması taşınmazların kira değerinde olumlu etki oluşturacağı dikkate alınmıştır.

Güncel piyasa koşullarında yapılan incelemelere göre; bölgede yer alan benzer nitelikli ticari mülklerde ortalama %4,5 ila %5,0 arasında bir amortisman süresi olduğu bilgisi elde edilmiş ve kapitalizasyon oranı %4,8 olarak belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	MEVCUT ALAN (m ²)	ZEMİNE İNDİRGEME ORANI	ETKİLİ ALANI (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KAPİTALİZASYON ORANI	KAP HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
1	ZEMİN	130	100%	157	700	110.000	0,048	27.500.000
	ASMA	76	35%					
2	BODRUM	75	25%	571	750	428.600	0,048	107.150.000
	ZEMİN	454	100%					
	ASMA	282	35%					
TOPLAM		1.017				538.600		134.650.000

4.4. Diğer Tespit ve Analizler

4.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazlar için hesaplanan kira değerleri altta belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	MEVCUT ALAN (m ²)	ZEMİNE İNDİRGEME ORANI	ETKİLİ ALANI (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
1	ZEMİN	130	100%	157	700	110.000
	ASMA	76	35%			
2	BODRUM	75	25%	571	750	428.600
	ZEMİN	454	100%			
	ASMA	282	35%			
TOPLAM		1.017				538.600

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 37.maddesinin 2.fıkrası uyarınca ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli için kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerin toplam kiralanan alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı %80 olarak hesap edilmiş olup düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli aylık 430.880 TL, yıllık 5.170.560 TL olarak hesaplanmıştır.

4.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bağımsız bölümler dükkan niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

4.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Bağımsız bölümler dükkan niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

4.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “İŞYERİ” olduğu düşünülmektedir.

4.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme bağımsız bölümler için gerçekleştirilmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda üç farklı değer elde edilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve kira kapitalizasyon yaklaşımından elde edilen sonuçlardan emsal yaklaşımı değeri nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

5.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler ile İlgili Görüş

Takyidat ve ipotekler ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

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

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

5.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

5.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” maddeleri kapsamında “Dükkan/İşyeri” olarak portföyde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Kayseri ili, Talas İlçesi, Talas Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkullerin 10.12.2025 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

6.2. Nihai Değer Takdiri

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA		GELİR KAPİTALİZASYON		NİHAİ DEĞER (TL)
	YAKLAŞIMI (TL)	MALİYET YAKLAŞIMI (TL)	YAKLAŞIMI (TL)		
1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	₺27.500.000,00	₺125.000.000,00	₺27.500.000,00		₺27.500.000,00
2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	₺107.500.000,00		₺107.150.000,00		₺107.500.000,00
TOPLAM	₺135.000.000,00	₺125.000.000,00	₺134.650.000,00		₺135.000.000,00

Tablo 4: Değer Uzlaştırma Tablosu

Rapor tarihindeki Mevcut Durum Pazar Değerinin;

KDV hariç	135.000.000 TL (Yüz Otuz Beş Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	162.000.000 TL (Yüz Altmış İki Milyon Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Celalhan ŞAHİN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 915181

Doğa DEMİRTAŞ
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406687

Baki BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400159