

FORMET METAL VE CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Kayseri İli Melikgazi İlçesi Güllük Mahallesi
21 Ada 86 Parselde Yer Alan 1 Adet Konutun
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2023_PD_12
Rapor Tarihi: 15.02.2023
Değer Tarihi: 31.12.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.02.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	15.02.2023
RAPOR NO	2023_PD_12
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınma için daha önce herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	02.02.2023 tarih, 0005 numaralı sözleşmenin "6. Maddesinde Belirtilen MÜŞTERİ TARAFINDAN SAĞLANMASI TALEP EDİLEN BİLGİ VE DOKÜMANLAR" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
RAPORUN KONUSU	Kayseri İli Melikgazi İlçesi Güllük Mahallesi'nde yer alan 21 ada 86 parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2022 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Güllük Mahallesi, Çelebi Sokak, No:12 Daire:5 Melikgazi/Kayseri (UAVT:1991553098)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kayseri İli Melikgazi İlçesi Güllük Mahallesi'nde yer alan 21 ada 86 parselde yer alan 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskendir.
SAHİBİ	Mustafa Sezen
MEVCUT KULLANIM	Mesken amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda kayıtlar vardır. BKZ. 4.1.1. Tapu incelemesi

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	1.100.000,00	TL
Taşınmazın Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	58.635,08	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Osman Doğan PESEN (SPK Lisans No: 0405306)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 0411407)

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları 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 değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 8 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	- 12 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 12 -
4.1.1. Tapu Bilgileri.....	- 12 -
4.1.2. Yasal İzinler.....	- 13 -
4.1.3. İmar Durumu	- 14 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi	- 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 15 -
4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı.....	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 19 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 19 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 20 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	- 21 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 21 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 23 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 23 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 24 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 24 -
7.2. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 25 -
7.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)	- 25 -
8. SONUÇ.....	- 27 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	- 27 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 27 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 27 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 27 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
9. EKLER.....	- 29 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 10 -
TABLO 4 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 5 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
TABLO 6 KONU GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 8 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (2462 ADA 1 PARSEL)	- 13 -
TABLO 9 TAŞINMAZA AİT İZİN BELGELERİ	- 13 -
TABLO 10 MİMARİ PROJELER	- 13 -
TABLO 11 TAŞINMAZIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ	- 17 -
TABLO 12 ANA GAYRİMENKUL FİZİKSEL VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	- 18 -
TABLO 13 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇ MEKAN VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 19 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (SATILIK DÜKKÂN DATA SETİ)	- 20 -
TABLO 15 SATILIK VE KIRALIK DAİRE EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU	- 24 -
TABLO 16 DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ SONUÇLARI	- 26 -
TABLO 17 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU	- 27 -
TABLO 18 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 28 -
 GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 MELİKGAZİ NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
 ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI	- 14 -
ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI	- 17 -
ŞEKİL 3 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU YAPI	- 18 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi**'nin **02.02.2023** tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından **31.12.2022** değerleme tarihli olarak **15.02.2023** tarihinde **2023_PD_12** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Güllük Mahallesi, 21 Ada 86 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Osman Doğan PESEN (Lisans No: 405306) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından **03.02.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.12.2022** tarihli değeri tespit edilerek, 15.02.2023 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **02.02.2023** tarihli ve **2023-0005** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Organize Sanayi Bölgesi 9. Cad. No:18 – Melikgazi / Kayseri adresinde yer alan **Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi** için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **02.02.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Gülük Mahallesi, 21 Ada 86 Parsel numaralı taşınmazın **31.12.2022** değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

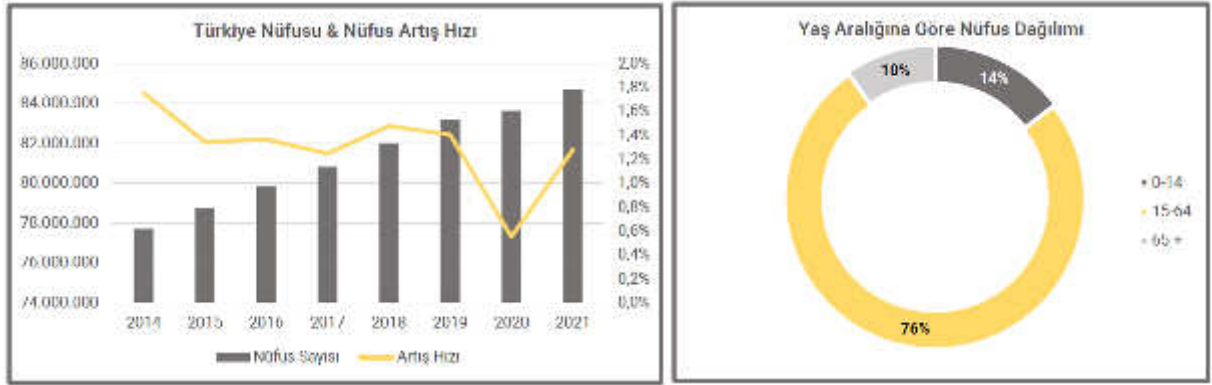
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Üsküdar ilçesi özeline inilmekte ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilmektedir.

Türkiye

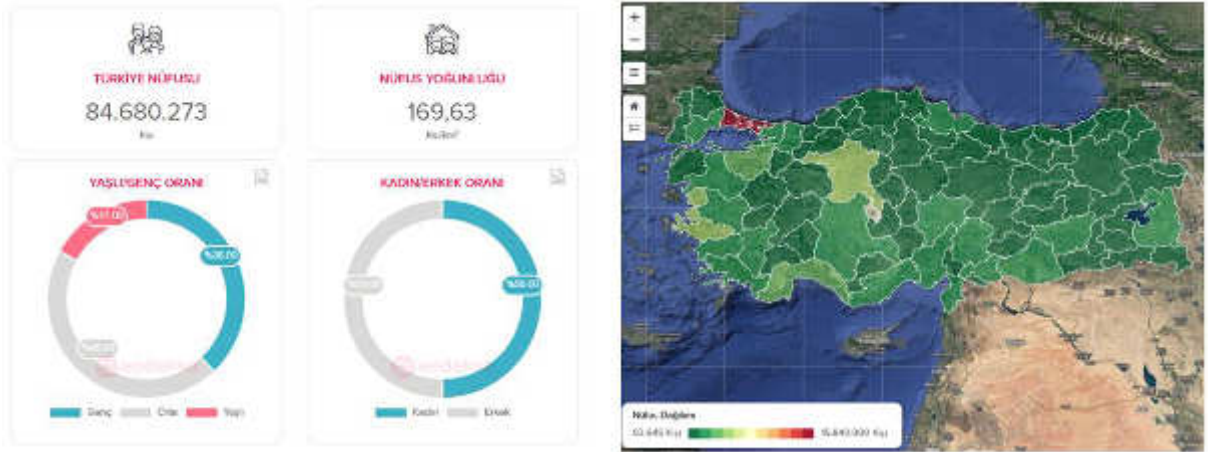
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %1,4 iken, 2020 yılında %0,6'lara düşmüş olup, 2021 yılında %1,3'e yükselmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır. Erkek nüfus 42.428.101 kişi olurken, kadın nüfusu 42.252.172 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %22'si 15 yaşından küçüktür.

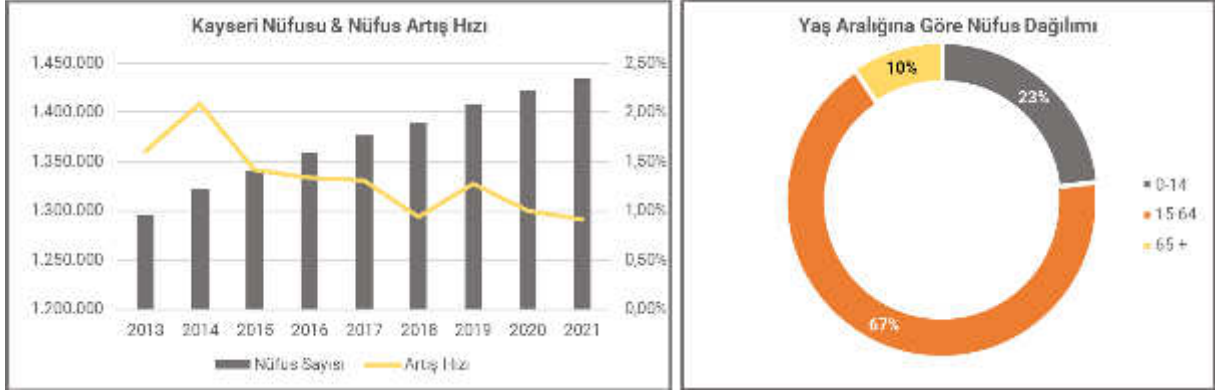
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Kayseri

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Kayseri nüfusu 1.434.357 olarak belirlenmiştir. Kayseri’de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,00 iken, 2021 yılında %0,91’e gerilemiştir. Bu sonuçlara göre Kayseri’de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 12.902 kişi artmıştır.



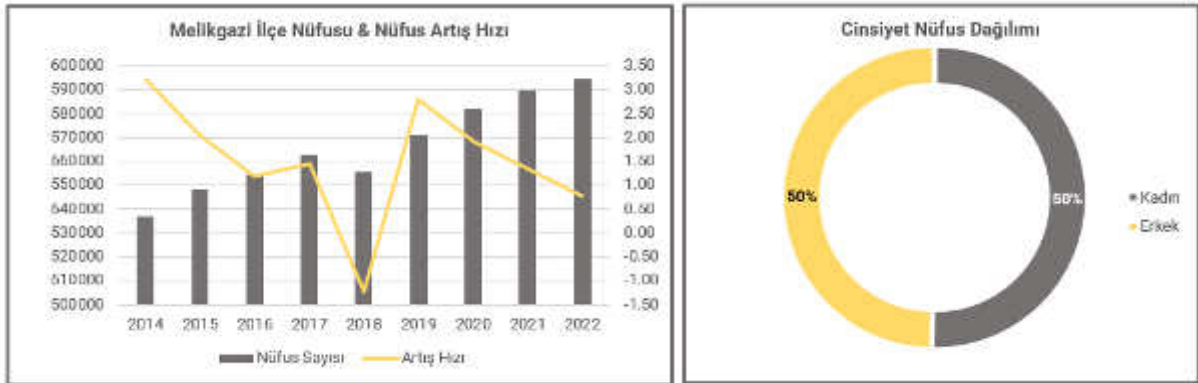
Grafik 2 Kayseri Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Kayseri nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Kayseri genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %23’ü 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %67’lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

MELİKGAZI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Merkez ilçe nüfusu 594.344 olarak belirlenmiştir. Merkez ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında 1,34% iken, 2022 yılında 0,76% 'lere düşmüştür. Bu sonuçlara göre Merkez da ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 4.492 kişi artmıştır.



Grafik 3 Melikgazi Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2022 yılı Merkez nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %50’sinin erkekler ve %50’inin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir.

3.2. Ekonomik Veriler

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye ekonomisi, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrılarak 2021 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre %11 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu güçlü performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyümüştür.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Önceki dönemdeki gibi net ihracatın büyümeye katkısı güçlü kalmaya devam etmiştir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörleri yılın ilk çeyreğinde büyümeye pozitif katkı sağlarken, geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise GSYH büyümesini aşağı çekmeye devam etmektedir.

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam ediyor. Mart ayında faiz artırımına başlayan FED, bu tarihten itibaren toplam 150 baz puan artış yaparak politika faizini %1,50-1,75 aralığına çekerken, Fed'in yanı sıra İngiltere ve İsviçre merkez bankaları da politika faizlerini yükseltmiş, Avrupa Merkez Bankası'nın da temmuz ayındaki toplantısında faiz artırımına gitmesi beklenmektedir. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaktadır.

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonda aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk çeyrekteki güçlü büyüme performansı ile beraber 2022 ve 2023 yıllara için yukarı yönlü revize edildi. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %2 oranında büyümesi beklenmektedir.

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değer üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değer altında seyrederken, Haziran'da 48,1'e indi. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması beklenmektedir. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması beklenmektedir. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

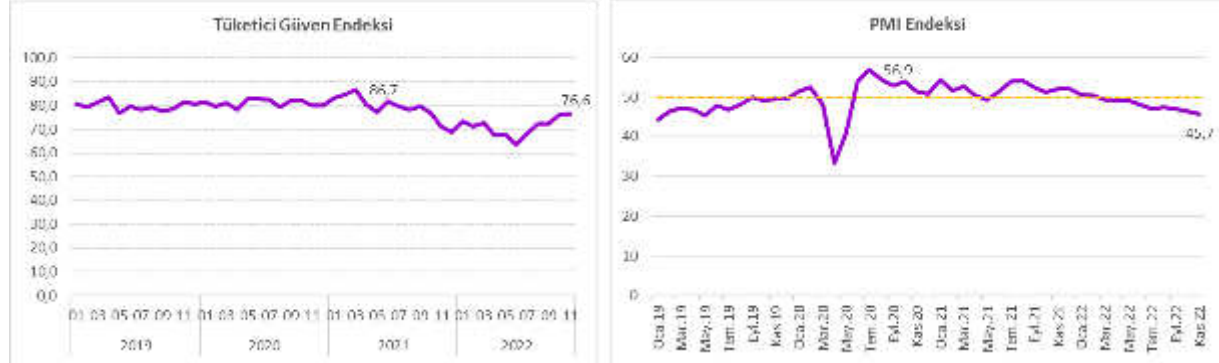
TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
SGYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
Kişi Başına Düşen GSYİH	9.792 \$	9.213 \$	8.562 \$	9.539 \$	*8.080 \$	*8.341 \$
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	-21,7 Milyar \$	6,8 Milyar \$	-36,7 Milyar \$	-14,9 Milyar \$	* -44,3 Milyar \$	* -15 Milyar \$
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	* -6,4%	* -2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 22 Temmuz 2022 itibarıyla tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2022 yılında yıllık %5,0 oranında büyüme öngörürken, Oxford Economics tahmini %4,8'dir

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

*Kaynak: TULK

Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi

*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TULK

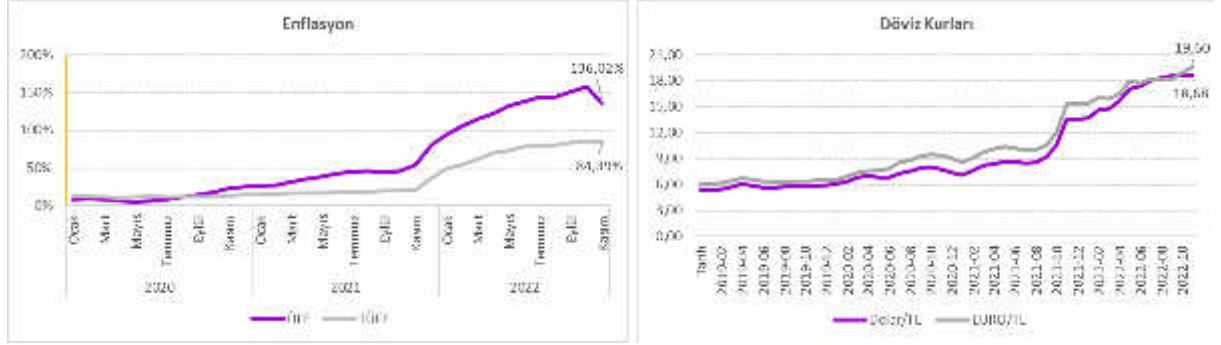
Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Ekim 2022'de 76,6 olarak kaydedilerek bir önceki aya göre %5,3 oranında artış ve bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 oranında artış göstermiştir.

İmalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksi) üst üste dokuz ay 50 seviyesinin altında seyrederken, Kısım 2022'de 45,7 olarak kaydedilmiştir. PMI'ların 50'den büyük olması önceki aya kıyasla bir iyileşmeye ya da artışa işaret ederken 50'den küçük rakamlar önceki aya göre kötüleşme ya da düşüş olarak değerlendirilmektedir. Endeksler, esas alınan ekonomi ya da sektörün faaliyet koşullarındaki değişimin nicel büyüklüğünü değil, yönünü göstermesi açısından bir eğilim göstergesi özelliği taşımaktadır.

Tablo 4 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar

*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2022 yılının ilk sekiz ayında ise geçen yılın aynı dönemine göre %19 düşüş göstererek 6,8 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir.

Tablo 5 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

*Kaynak: TCMB

ÜFE ve TÜFE artış eğilimini yılın üçüncü çeyreğinde de sürdürerek, Eylül 2022'de yıllık bazda sırasıyla %136,02 ve %84,39 olarak kaydedilmiştir. Kasım 2022'de ÜFE aylık %0,74 artarak %136,02 ve TÜFE aylık %2,88 artışla %84,39'a yükselmiştir. Öte yandan, TCMB Ekim 2022'de gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu Toplantısında politika faizini %9 seviyesine düşürmüştür.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde Euro/USD paritesi 1 seviyesinin altına gerilemiştir. Aralık 2022'de aylık ortalamalar bazında USD 18,68 TRY ve Euro 19,60 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Gülük Mahallesi, 21 ada, 86 parsel olarak kayıtlı 700.00 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde konumlu, kat irtifakı kurulmuş binanın 3. Katında bulunan 5 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırılmış mesken nitelikli taşınmazdır.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 6 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

SAHİBİ	:	Mustafa SEZEN (1/1)
İLİ	:	Kayseri
İLÇESİ	:	Melikgazi
MAHALLESİ	:	Gülük
MEVKİ	:	-
ANA G. NİTELİĞİ	:	On Katlı Kargir Apt.
B.B. NİTELİĞİ	:	Mesken
BB. NO	:	5
GİRİŞ	:	A
KAT	:	3
ARSA PAYI	:	72/2880

ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT	SAYFA	YEVİMİYE	TARİH
21	86	7335474	700,00	3	210	12432	31.05.2012

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 7 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

21 Ada 86 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Mustafa SEZEN (1/1)
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış ve İpotek
Tapu Tarihi & Yevmiye	31.05.2012 / 12432

Tapu İncelemesi

02.02.2023 tarih ve 17.11 saati itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 Tapu Kayıt Bilgileri (2462 Ada 1 Parsel)

Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih	Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Formet Çelik Kapı Taşımacılık Petrol Ürünleri Makine Otomotiv İnşaat Sanayi ve Ticaret LTD. Şirketi Adı Aynı Sermaye Konulması Taahhüdü). Tarih: 06/08/2014 Sayı:5533 (Şablon:Diğer)	07.08.2014	21593
Beyan	Y.P.T:24/12/1996 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: Formet Çelik Kapı Taşımacılık Petrol Ürünleri Makine Otomotiv İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi nin Türk Ticaret Kanununun 180 ila 193 üncü maddelerine göre türünü 28.12.2016 tarihinde yapılan tescil ile Anonim Şirketi ne çevrilmiştir.) Tarih:03/01/2017 Sayı:2017/171	04.01.2017	469

4.1.2. Yasal İzinler

Bu bölümde; değerlemesi yapılan parselin üzerinde yer alan yapılarla ilgili olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatı) hakkında bilgiler yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair data setleri bu raporu ekinde sunulmuştur.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle herhangi bir yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin, ilgili belediye imar dosyasında yapılan incelemelerde temin edilebilen izin belgelerine aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan imar dosyasına göre, taşınmazın 27.10.1994 tarih 6-11 sayılı bodrum, zemin, 9 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı 7.110 m² yüzölçümlü Mesken, için alınmış 4-B sınıfı Yeni Yapı Ruhsatı, 21.01.1998 tarih 1-15 sayılı, bodrum, zemin, 9 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı 6.355 m² yüzölçümlü Mesken için alınmış 4-B sınıfı Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Taşınmaza ait 27.02.1996 tarih ve 315 numaralı Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv ve WEB tapu sistemindeki dijital ortamdan temin edilen kat irtifakına esas ruhsat eki proje incelenmiştir.

Tablo 9 Taşınmaza Ait İzin Belgeleri

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
21 Ada 86 Parsel	Yeni Yapı Ruhsatı	27.10.1994	6-11	Daire ve Dükkan	7.110 m ²
21 Ada 86 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.01.1998	1-15	Daire ve Dükkan	6.355 m ²

Tablo 10 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
21 Ada 86 Parsel	Ruhsata Esas Kat İrtifakı Mimari Proje	27.12.1996	315	Mesken	7.110 m ²

Değerleme konusu taşınmaza ait Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyada herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Belediye dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı binaya ait herhangi enerji kimlik belgesine rastlanmamıştır.

4.1.3. İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Melikgazi Belediyesinden alınan şifahi imar durum bilgisine göre taşınmazın bulunduğu parsel, 24.05.2018 tasdik tarihli imar planına aittir. Konu taşınmaz 24.05.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Melikgazi Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında, mevzi imar planı şartlarında Hmax=(8 Kat) kütle nizam ve m (ticaret nitelikli konut) alanında kalmaktadır. Ayrıca değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parselin yola terkinin bulunmadığı bilgisi öğrenilmiştir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI

Plan Adı:	Melikgazi Belediyesi Uygulama İmar Planı
Plan Ölçeği	1/1000
Fonksiyon	M Lejantı (Asma Kat Yapılabilen) Ticaret Nitelikli Konut
Emsal/KAKS	-
TAKS	Kütle Nizam (35m x 20m) 700 m²
Hmax:/Kat	8 Kat
Terk Miktarı	-

Çekme Mesafeleri

Ön Bahçe

Ara Bahçe

Yan Bahçe



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi icrai haciz şerhi ve ipotek kaydı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyoekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.



Harita 1 Kayseri & Melikgazi, Lokasyon Haritası

Kayseri coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda İç Anadolu Bölgesi'nde bulunur. Orta Kızılırmak Bölümü'nde Erciyes Dağının eteklerinde kurulan şehir, dünyanın en eski yerleşim yerlerinde biri olan eski çağlarda Kapadokya adı verilen bölgede yer almaktadır. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunan ve birçok medeniyete ev sahipliği yapan şehir yüz ölçümü olarak ülkenin sekizinci büyük ilidir. Adana, Niğde, Nevşehir, Yozgat, Sivas, Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir.

Kayseri Cumhuriyet Dönemi'nde 1924 Anayasası ile il olmuştur. Cumhuriyet Dönemi'nde, 1926 yılında Kayseri Tayyare Fabrikası ve Bünyan Halı Fabrikası'nın açılması, 1927 yılında demiryolu bağlantısı kurulmaya başlanması ile ekonomisi daha hızlı gelişmeye başlamıştır. Kayseri ticaretinin ve ekonomisinin tarihi milattan önceye dayanmaktadır. Günümüzde Ticaret Odasına kayıtlı 2.387 Anonim Şirket, 11.243 Limited Şirket olmak üzere toplamda 13.630 adet şirket bulunmaktadır. Kayseri yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olup karasal iklim özellikleri göstermektedir. İl yüzölçümünün yaklaşık yüzde 34'ünü tarım arazileri oluşturmaktadır. Tarım arazisi kullanımında en çok payı tahıl ürünleri yer almakta, ikinci sırada ise şeker pancarı yer almaktadır. Denize kıyısı olmadığı halde Türkiye de alabalık üretim sıralamasında ilk üçe girmektedir. Aynı zamanda küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmakta olup halkın belli bir bölümü geçimini tarım ve hayvancılık ile sağlamaktadır. Kayseri de yeraltı kaynakları var olup YİKOP kayıtlarında 5.284 adet maden sahası bulunmaktadır. 265 adet çalışan, 274 adet faaliyeti durdurulan olmak üzere toplam 539 adet aktif maden sahası bulunmaktadır. Kayseri de bulunan önemli madenler: Altın, Demir, Krom, Kurşun-Çinko, Manganez, Doğaltaş, Pomza Kireçtaşı, Tuğla-Kiremit Hammaddesi, Kaolen, Diatomit, Turba, Kömür, Jeotermal Kaynak, Maden Suyu /Memba Suyu, Karbondioksit'dir. Günümüz itibarıyla Kayseri'de 16 Sanayi Sitesi, 3 Organize Sanayi Bölgesi, 1 Serbest Bölge ve 2 Teknoloji geliştirme Bölgesi bulunmaktadır. 2020 yılının aralık ayı itibarıyla 4.404 firmanın sanayi sicil belgesi bulunmaktadır. Kayseri Serbest Bölgesi 6 milyon 905 bin metrekare alan üzerinde kurulmuş olup 2020 yılı ticaret hacmi 1.063.568.260 \$ olarak gerçekleştiği görülmektedir. Sanayi, özellikle mobilya imalatı, gıda ürünleri, makine ve ekipmanları, kauçuk ve plastik imalatı, metal ürünleri sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Kayseri'den otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Taşınmazın Konumu

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Melikgazi İlçesi, Gülük Mahallesi, Çelebi Sokak No: 12 Daire:5 de yer alan konuttur.

Değerlemesi yapılan taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Necip Fazıl Bulvarı üzerinde yer alan Melikgazi İlçe Emniyet Müdürlüğü önünden, güneydoğu istikametinde yaklaşık 250 m devam edilir. Güneybatı istikametinde bulunan Yunus Emre Caddesine dönülür ve yaklaşık olarak 500 m ilerlenerek güney istikametinde bulunan Çelebi sokağına ulaşılır. Çelebi sokak üzerinde sol kolda konumlu taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz 21 Ada 86 numaralı Parseldir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği kapalı siteler yoğunlukla bulunmakta olup, orta ve orta-üst gelir grubu tarafından konut amaçlı kullanılan yeni binalar ile orta ve orta-alt gelir grubu tarafından kullanılan fiziksel yaşı yüksek binalar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 'Abdullah Şeyh Camii, Erciyes Mesleki Teknik Anadolu Lisesi, Yarış Spor Kulübü, Kayseri Hürriyet Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Melikgazi İlçe Emniyet Müdürlüğü, Kayseri İmam Hatip Ortaokulu, Kayseri Anadolu İmam Hatip Lisesi, Kayseri Kalesi, Cumhuriyet Meydanı' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.



Harita 2 Taşınmazın Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Güney istikametine ilerlendikçe yükseklik artmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır.



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Şehrin her yıl artan nüfusu ve lojistik gereksinimleri sayesinde, yeni modern bir havaalanı inşası gündemdedir. Demiryolunun organize sanayi bölgelerinin yanından geçmesi, karayolları bakımından kesişim noktasında olması Kayseri'yi ulaşım konusunda da oldukça avantajlı kılmaktadır. Türkiye'nin merkezinde yer alması, Doğu - Batı ve Kuzey - Güney karayolu akslarının kesişim noktasında bulunması, önemli demiryolu hatlarının ilden geçmesi Kayseri'nin gelişmesindeki diğer etkenlerdir. Kayseri konum itibarıyla, Sinop, Mersin, Samsun ve İskenderun limanlarına yaklaşık aynı mesafededir. Ancak demiryolu imkânından dolayı Mersin limanı tercih edile gelmiştir

Karayolu: Kayseri ili, doğu-batı istikametinde Kırşehir'den gelip Sivas'a devam eden D-260 karayolu ile Aksaray ve Nevşehir'den gelip Malatya'ya devam eden D-300 Karayolunun kesişiminde yer almaktadır. Bu konumuyla il, transit geçişler için de kavşak noktası durumundadır. Bölünmüş yolların toplam yollara oranı % 31,8 ile Kayseri Türkiye'de 11. Sıradadır. İlin Maraş, Malatya, Kırşehir, Yozgat ve Sivas illeri ile bağlantılarını sağlayan ve toplamda 50 km'yi geçen devlet yollarının 2017 yılı içerisinde bitümlü sıcak kaplamalı olarak tamamlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, Tomarza, Yahyalı, Develi ve Erciyes Turizm alanına ulaşım sorunlarını çözebilmek için de yol yapım çalışmaları devam etmektedir.

Demiryolu: Kayseri il merkezi Türkiye demiryolları ulaşım ağında yer almaktadır. İl, doğu-batı istikametinde Kapıkule'den başlayıp, Ermenistan sınırına kadar ulaşan güzergâh üzerindedir. Bu güzergâh, batıda Yozgat ilinden gelip Bünyan ve Sarioğlan ilçeleri üzerinden doğuda Sivas'a devam etmektedir. İl merkezinin doğusundan güneyde Adana ve İskenderun'a ulaşan demiryolu hattı ise, İncesu ve Yeşilhisar ilçelerinden geçmektedir. Toplam demiryolu uzunluğu 216 km ile Türkiye'de 16. sırada yer almaktadır.

Havayolu: Kayseri Erkilet Havaalanı il merkezine 5 km. uzaklıktadır. Erkilet Havaalanı, uluslararası havaalanı statüsündedir. Kayseri Havaalanı, günlük 4 iç hat ve 15 dış hat uçuş noktası ile, yılda toplam 1.9 milyonu aşan yolcu taşıma kapasitesine ulaşmıştır; ki bu rakam 2010 yılının 2 katıdır. Günlük sefer sayısı 68 ve haftalık ortalama sefer sayısı yaklaşık 476'tır. Bu yoğunluk yaz aylarında daha da artmaktadır.

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Kayseri Şehir Hastanesi	10 Km
Kayseri Otogar	1,5 Km
Abdullah Gül Üniversitesi	2,5 Km
Havalimanı	5,5 Km

Tablo 11 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Güllük Mahallesi, 21 Ada 86 parselde kayıtlı, 700,00 m² yüzölçümüne sahip, "ON KATLI KARGİR APT." nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı içinde bulunan 5 bağımsız bölüm numaralı mesken vasfındaki taşınmazdır.



Şekil 3 Taşınmazın Konumlu Olduğu Yapı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 21 ada 86 parsel 700,00 m² alanlı arsa üzerinde betonarme karkas sistemle inşa edilmiş yapı grubudur. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina parselin tamamına oturmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina mimari projesine ve mahalde yapılan incelemeye göre bodrum kat, zemin kat, 9 normal katından oluşmakta olup, toplamda 11 kat bulunmaktadır. Binada bodrum katta; otopark, sığınak ve kazan dairesi, zemin katta; 2 bina girişi, kapıcı dairesi, toplantı salonu ve 6 adet dükkân ve 9 Normal katta; A blokta 2'şer toplamda 4 er adet mesken bulunmaktadır. 2 Blokta toplam 36 adet mesken, 6 adet dükkân toplamda 42 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu A blokta bina giriş kapısı zemin katta ve batı cephede bulunmaktadır. Bina merdiven ve kat sahanlıklarının zemini mermer malzeme ile kaplı, merdiven tırabzanları alüminyum malzemeden imal, bina dış kapısı ise alüminyum camlı kapıdır. Binada asansör bulunmaktadır. Web Tapu Portalında incelenen mimari projesindeki vaziyet planında bina girişi gösterilmiştir. Vaziyet planındaki kotlar ile kat planları karşılaştırılarak bina girişinin; batı cepheden, Çelebi Sokak üzerinden binaya bakış istikametinde ön cepheden, zemin kat seviyesinden sağlandığı tespit edilmiştir. Mahallindeki bina girişi, projesine uygundur.

İnşaat Tarzı & Nizamı:	Betonarme / Blok
Kat Dağılımı:	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 9 Normal Kat
Bina Toplam İnşaat Alanı:	7.110 m ²
Bina Yaşı:	27 (Bina Yaşı İçin Yönetim Planı Esas Alınmıştır.)
Dış Cephe:	Akrilik Esaslı Dış Cephe Boyası
Elektrik/Su/Kanalizasyon.	Şebeke
Isıtma Sistemi:	Doğalgaz
Havalandırma:	-
Asansör:	1 Adet
Jeneratör:	Yok
Yangın Merdiveni:	Var
Otopark İmkânı:	Açık & Kapalı Otopark

Tablo 12 Ana Gayrimenkul Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

5 numaralı bağımsız bölüm

Değerleme konusu taşınmazın yerinde saha tespitleri yapılmış ve mülkiyet sınırlarını gösterir kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Bu bağlamda taşınmaz;

- **Projesine (Yasal) göre,**

Değerlemeye konu 5 numaralı taşınmaz 3 katta bulunan dairedir. 2 cephesi mevcuttur. Taşınmaz blok girişine göre ön cephede yer almakta olup, asansörün sağında konumlandırılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz incelenen projesine göre salon, 3 adet oda, kiler, mutfak, WC, 1 adet banyo, antre ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 145 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Konu taşınmazın içine, gerçekleşen Maraş depremi ve kiracının içeriği göstermek istememesi sebebiyle müşteri bilgisi ve isteği dahilinde girilememiştir. İçi görülemeyen taşınmazın mimari projesi ile uygun olduğu kanaatiyle değerlendirme çalışması yapılmış olup, iç mekan özellikleri binanın yapıldığı dönemdeki standartları yansıtacağı düşünüldükçe vasat olarak kabul edilmiştir.

Kullanım Amacı	Dükkan / Mağaza
Bağımsız Bölüm Alanı	Yasal: 145 m ² , Mevcut: 145 m ²
Donatı Özellikleri	Yakın zamanda gerçekleşen deprem sebebiyle dairede ikamet eden kişinin şehir dışında olduğu, rapor talebinde bulunan kişinin talebi doğrultusunda taşınmaz tespiti dışarıdan yapılmıştır. İç mekan donatı özellikleri vasat olarak kabul edilmiştir.
Zemin	Tespit Edilememiştir.
Duvar	Tespit Edilememiştir.
Tavan	Tespit Edilememiştir.
Aydınlatma	Tespit Edilememiştir.

Tablo 13 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan ve Teknik Özellikleri

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Taşınmaz cadde cephesi olması
- Rekreeasyon ve park alanlarına yakın bir bölgede yer alması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Orta üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yakın konumlu olması

❖ Zayıf Yanlar

- Binanın yaşlı olması
- Araç yoğunluğunun fazla olması sebebiyle gürültü kirliliği
- Taşınmazın içinin görülebilmesi

❖ Fırsatlar

- Gelişen ve dönüşen bir bölgede yer alması
- Yeni konut projeleri ile bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun artması

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Satılık ve Kiralık Daire Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve yapı özelliklerine sahip pazarda satışta bulunan konut arzı fazlasıyla bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık ve kiralık daire emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.



Harita 3 Satılık Mesken Emsal Haritası

Satılık & Kiralık Konut Emsalleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	İrfan İtaç Gayrimenkul	Hacılar Ofis	Temel Mülk Ofisi	Durusoy Gayrimenkul	Sefa Adıgüzel
İletişim	0 (507) 777 05 07	0 (352) 336 97 24	0 (532) 740 51 38	0 (553) 538 45 66	0 (352) 320 55 66
Konum	Gölük	Gölük	Hürriyet Mah.	Gölük	Aydınlıkevler
Cephe/İ Olduğu Aka	Şiit Miralay Nazım Bey Bul.	Fırat Caddesi	Yunus Emre Caddesi	Sokullu Caddesi	Kartopu Sokak
Bina Yaşı	21-25	21-25	10-15	26-30	21-25
Daire Niteliği	Dakimlı	Standart	İç Yapılı	Standart	İç Yapılı
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Kayseri Uygulama Oteli Tower 352 Aytemiz	Alıcıoğlu AVM ŞOK İlay Fuaranesi	Kayseri Uygulama Oteli Tower 352 Aytemiz	Kayseri Uygulama Oteli Tower 352 Aytemiz	Alp Oteli Otel Düzece Düzece Belediyesi
Kullanım Fonksiyonu	Daire	Daire	Daire	Daire	Daire
Otopark	Kapalı	Yok	Yok	Açık	Yok
Tip	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Bina Kat Sayısı	9	7	7	9	9
Bulunduğu Kat	1. Kat	2. Kat	3. Kat	3. Kat	1. Kat
Pazarlanılan Alan	195	185	175	150	175
Gerçekleşen Brüt Alan	155	140	145	125	140
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	26%	32%	21%	20%	25%
Gerçekleşen Kira Fiyatı	3.750	3.250	3.750	3.000	3.250
Birim Kira Fiyatı, TL/brüt alan m ² -ay	24	23	26	24	23
Talep Edilen Satış Fiyatı	1.380.000,00	1.150.000,00	1.400.000,00	1.150.000,00	1.190.000,00
Birim Fiyat, TL/brüt alan m ²	8.903,23	8.214,29	9.655,17	9.200,00	8.500,00

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık Dükkan Data Seti)

Bölge gelişiminin devam ediyor olması taşınmazla benzer nitelikli emsallerin fazlaca olması gayrimenkul piyasasının yaşadığı zorluklar, enflasyon oranlarındaki yukarı yönlü hareketler, döviz fiyatlarındaki artış ve istikrarsızlık nedeniyle talep edilen fiyatların piyasa rayici üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede talep edilen fiyatların birim m² fiyatları 8.200-9.700-TL/m² arasında değiştiğinden, pazarlık paylarının %2-10 arasında değiştiği anlaşılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.
- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba

yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkul için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda rahatlıkla ulaşılabilir olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Pazarda arsa emsallerine ulaşılabilir olması ve konu taşınmazın yeni inşa edilmiş bir bina niteliğinde olması dikkate alınarak yerine koyma maliyetlerinin saptanabilir olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması ve kira satış korelasyonlarının pazardan temin edilebilir olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için “KONUT” fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün hali hazırdaki mevcut fonksiyonu olan konut olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık ve Kiralık Daire Değerleri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık konut emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU KONUT		Baz Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konut Alanı, Gerçekci Brüt Alan, m ²		145,00	155	140	145	125	140
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL			1.380.000	1.150.000	1.400.000	1.150.000	1.190.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²			8.903,23	8.214,29	9.655,17	9.200,00	8.500,00
Kira Fiyatı			3.700	3.200	3.700	3.000	3.150
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m ² -ay			24	23	26	24	23
Tahmin Edilen İskonto Oranı			10%	8%	10%	10%	8%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		8.071,94	8.012,90	7.557,14	8.689,66	8.280,00	7.820,00
Kira Korelasyonları		Kap Oranı	3,53%	3,57%	3,52%	3,48%	3,45%
		Kira Çarpanı (Ay)	340	335,68	330,63	340,54	345,00
Konum		Çelebi Sokak	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		-	0%	0%	0%	0%	3%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)		145,00	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama			0%	0%	0%	-3%	0%
Daire Niteliği		Standart/Vasat	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha İyi
Daire Niteliği İçin Ayarlama			-2%	0%	-5%	0%	-5%
Bina İçindeki Köşe/Ara / Bulunduğu Kat Konumu		3. Kat	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Bina İçindeki Köşe/Ara Konumu İçin Ayarlama			2%	1%	0%	-2%	2%
Bina Yaşı		27	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi
Bina Yaşı İçin Ayarlama			-3%	-3%	-10%	0%	-3%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m ² -ay		22,39	23,15	22,39	21,82	22,81	21,78
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m ²		7.608,90	7.769,41	7.403,73	7.429,66	7.870,97	7.570,76

DEĞERLEME TABLOSU (PAZAR DEĞERİ)			
BB No	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m ²
5	3. Kat	145,00	7.608,90
		Düzeltilme (Yuvarlama) Değeri	1.103.291,18
			-3.291,18
		Nihai Taşınmazın Değeri	1.100.000,00

DEĞERLEME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)			
BB No	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m ²
5	3. Kat	145,00	22,39
		Düzeltilme (Yuvarlama) Değeri	3.246,64
			3,36
		Nihai Taşınmazın Değeri	3.250,00

Tablo 15 Satılık ve Kiralık Daire Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan daire emsalleri araştırılmış olup, dairenin konumu, toplam kullanım alanı büyüklüğü, daire niteliği, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın satılık birim m² değerinin **7.400-7.900 TL/m²** aralığında, kiralık birim m² değerinin ise **21,80-23,15 TL/m²** olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Yunus Emre Caddesi üzerinde yer alması, Osman Kavuncu Bulvarı ve Necip Fazıl Bulvarı'na yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, cepheli olduğu aks, bina niteliği & yaşı gibi şerefiye parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın;

Piyasa Kira Değeri: 3.250 TL/Ay,

Piyasa Değeri: 1.100.000,00 TL olarak hesap edilmiştir..

7.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer in gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer in gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değer in tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

7.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bu çalışmada, gelir yaklaşımının, basamaklarından biri olan Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem tek bir yıllık gelir beklentisini dikkate alarak değer göstergesine dönüştürülmesi için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde tek bir yılın beklenen net gelirinin süre gelen yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılarak düzenli bir gelir akışını hedeflemesi sağlanmaktadır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon oranları, emsal karşılaştırma yaklaşımında sahada tespit edilen emsaller analiz edilerek tespit edilmiştir. Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın kira değeri hesaplanmış olup, kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir. Söz konusu bu görüşler değerlendirildiğinde, taşınmaz için oluşacak emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak %3,53 olarak kabul edilmiştir. Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın olası kira değeri hesaplanmış olup, kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir.

Tablo 16 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Sonuçları

Kiralanabilir Alan	145 m ²
Birim Kira Değeri	22,41 TL/m ²
Aylık Kira Geliri	3.250,00 TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	39.000,00 TL/Yıl
Boşluk Tahsilat Kaybı	1%
Sabit Giderler	2%
Net Gelir	37.830,00 TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	3,53%
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	1.070.000,00 TL

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas piyasa değeri **1.070.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal kısıtlamaya etken olabilecek bir unsura rastlanılmamıştır. Konu gayrimenkulün üzerinde icrai haciz ve ipotek kaydı bulunmamakta olup söz konusu kayıt taşınmazın alım satım işlemlerine engel teşkil edecek herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait yeni yapı ruhsatı ile kat irtifakına esas mimari projesi bulunmakta olup, daha sonrasında alınan iskan sonrası kat mülkiyetine geçişi tamamlandığı için yasal süreçleri tamamlanmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Her iki yaklaşımla elde edilen sonuçlar birbirleri ile uyumludur. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (31.12.2022 tarihi itibarıyla)

Tablo 17 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Değeri (USD)	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1.100.000 TL	\$58.635	1.100.000 TL	\$58.635
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.070.000 TL	\$57.036		

Taşınmazın nihai değeri Pazar yaklaşımına göre tespit edilen değer olarak belirlenmiş olup toplam piyasa değeri **1.100.000 TL** olarak saptanmıştır

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur. Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlara esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazı değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 18 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	1.100.000,00	1.298.000,00
Taşınmazın Pazar Değeri, USD	58.635,08	69.189,40
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	1.100.000,00	1.298.000,00

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %18 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 30.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:18.7601 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **1.100.000 TL (Birmilyonyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Osman Doğan PESEN

Lisans No: 405306

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

- *TAŞINMAZ GÖRSELLERİ*
- *MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ*
- *İMAR DURUM BELGESİ*
- *YAPI RUHSATLARI*
- *KONUM*
- *TAKYİDAT BELGELERİ*
- *UZMANLARA AİT SPK LİSANSLARI*

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI



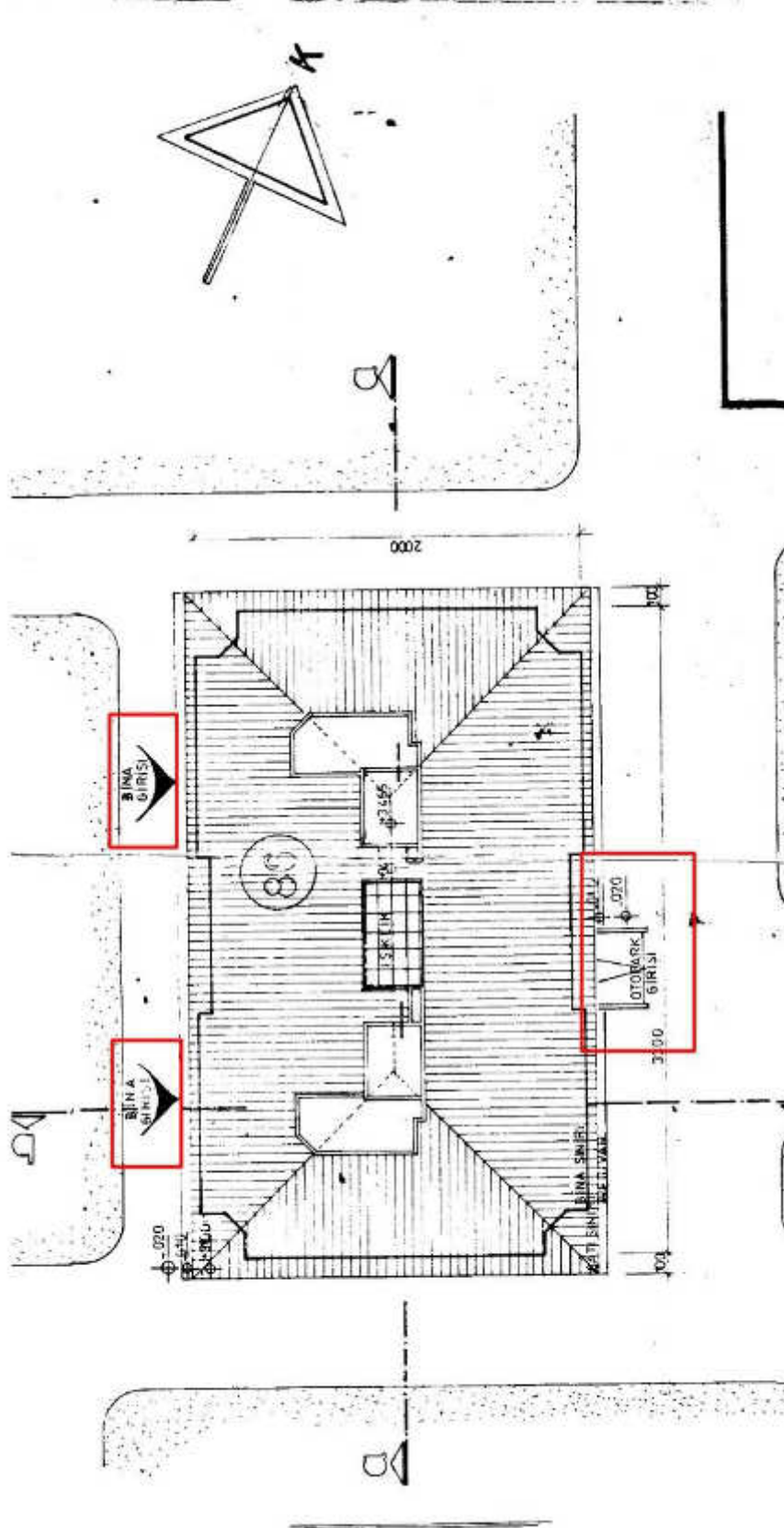


İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI

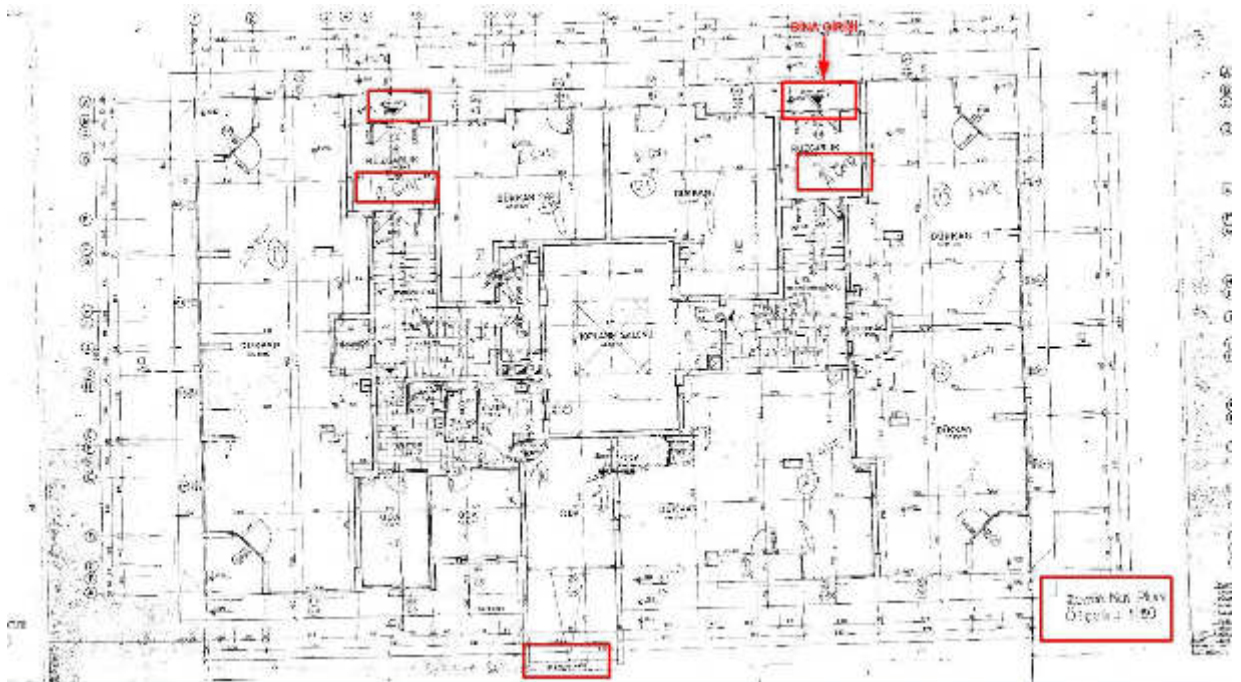
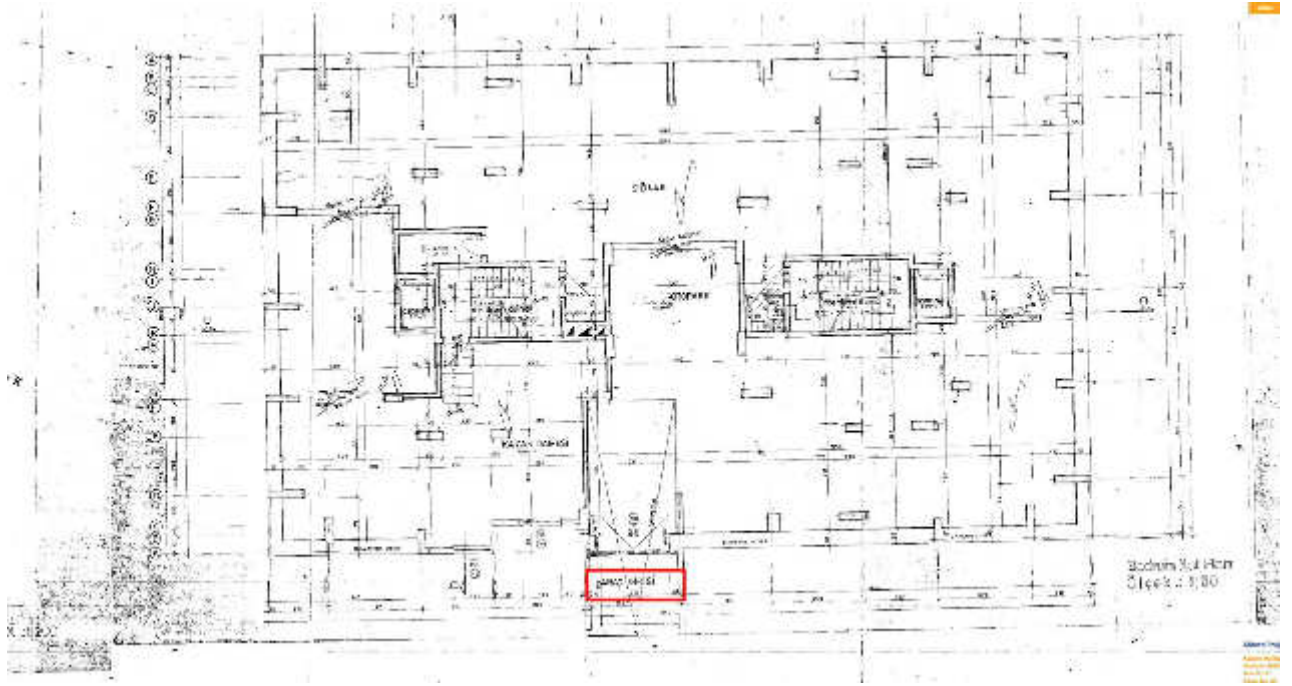


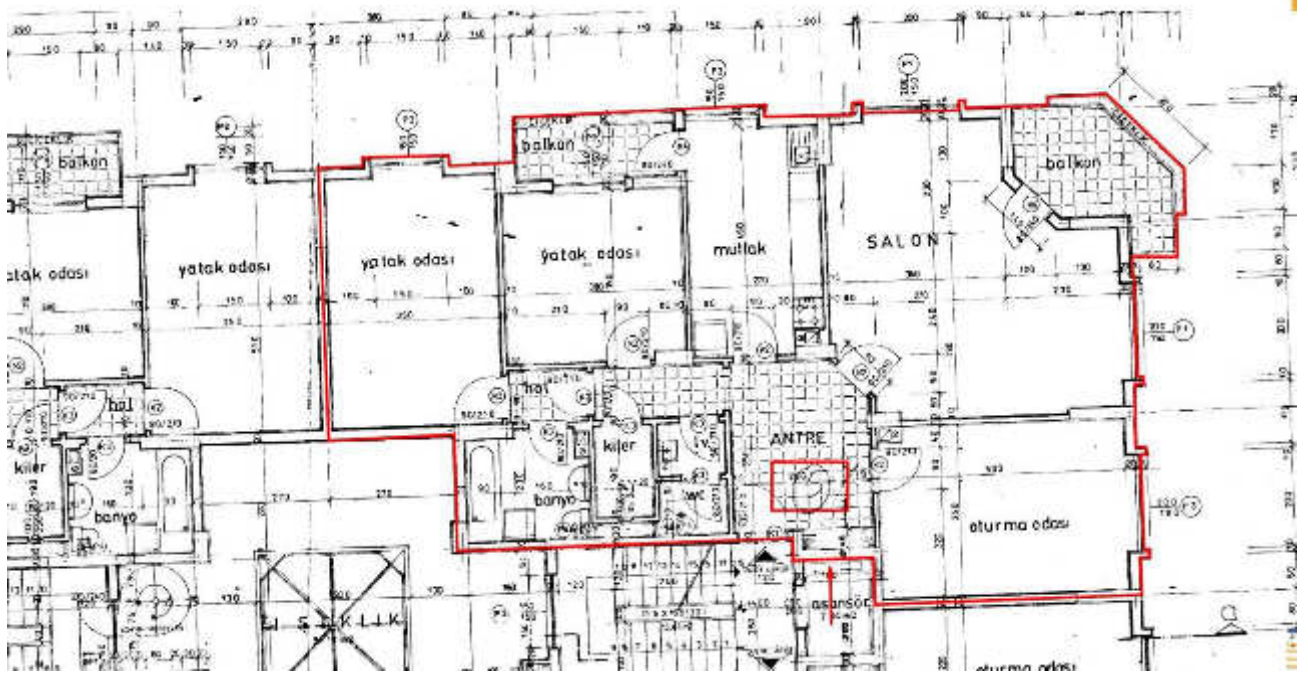
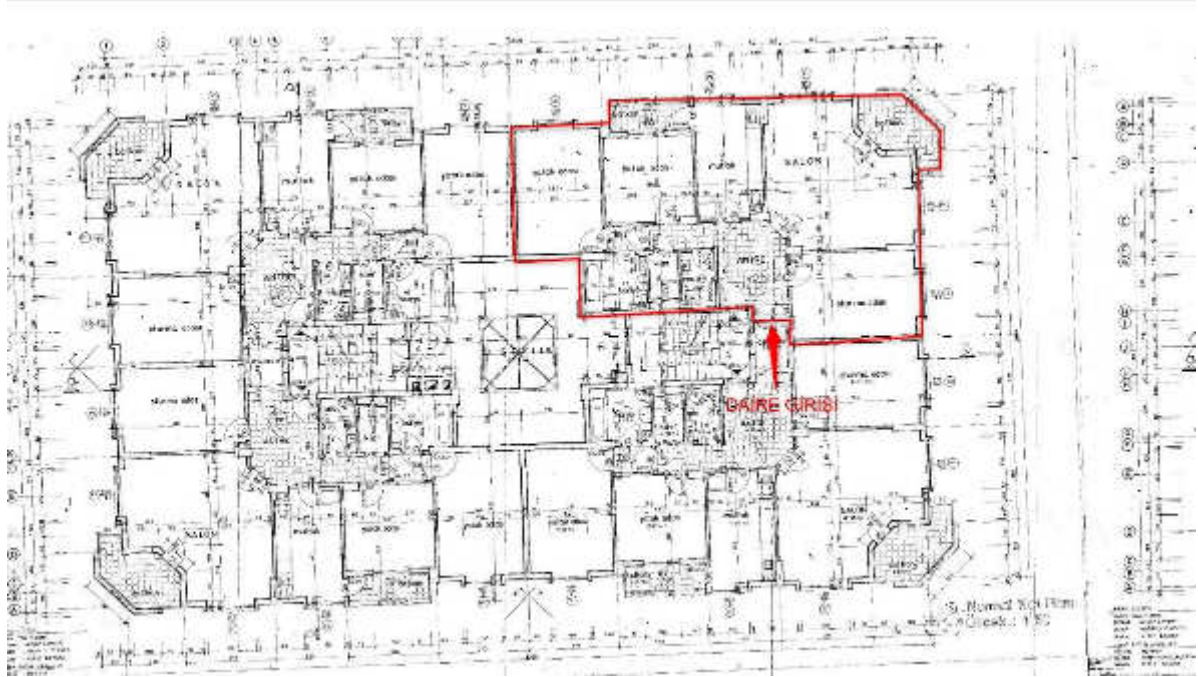
ONAYLI MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ

Vaziyet Planı



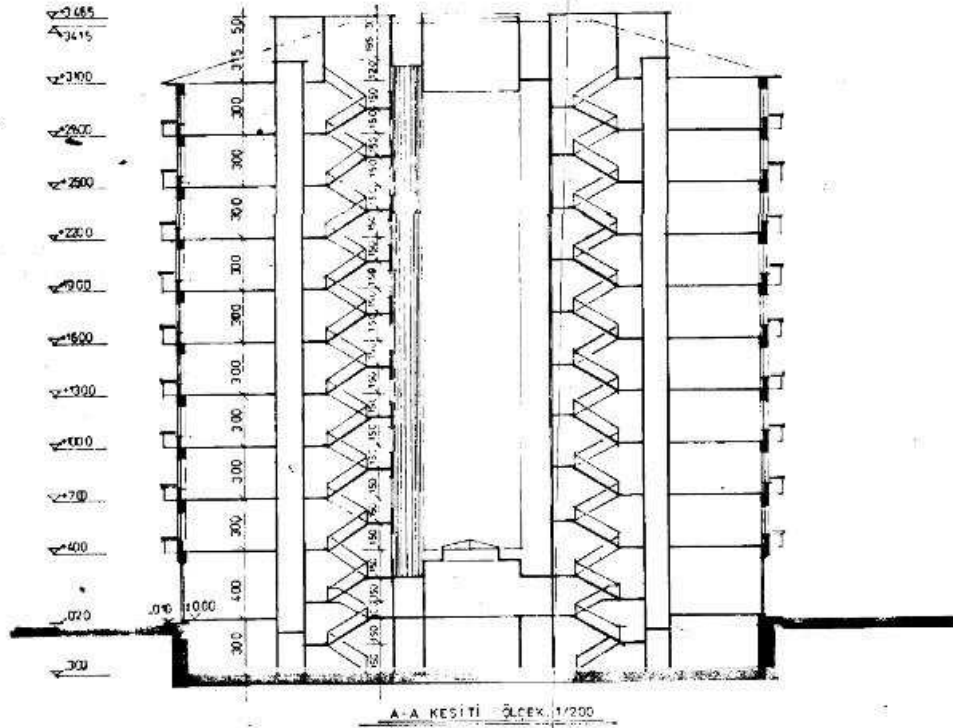
Kat Planları

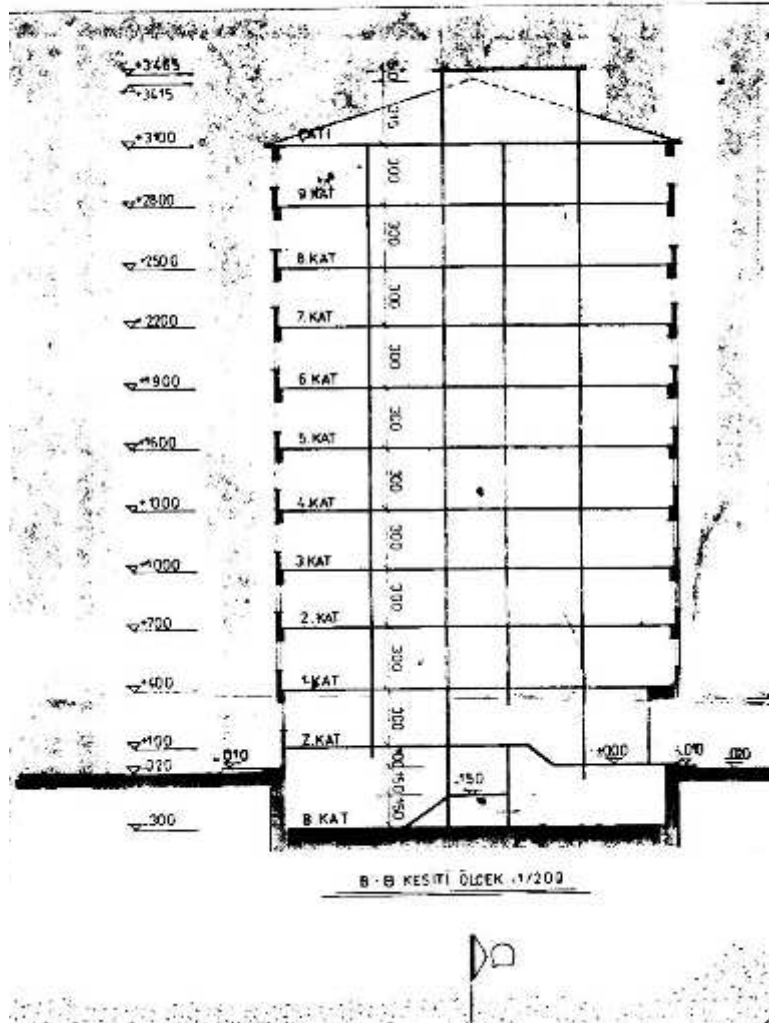


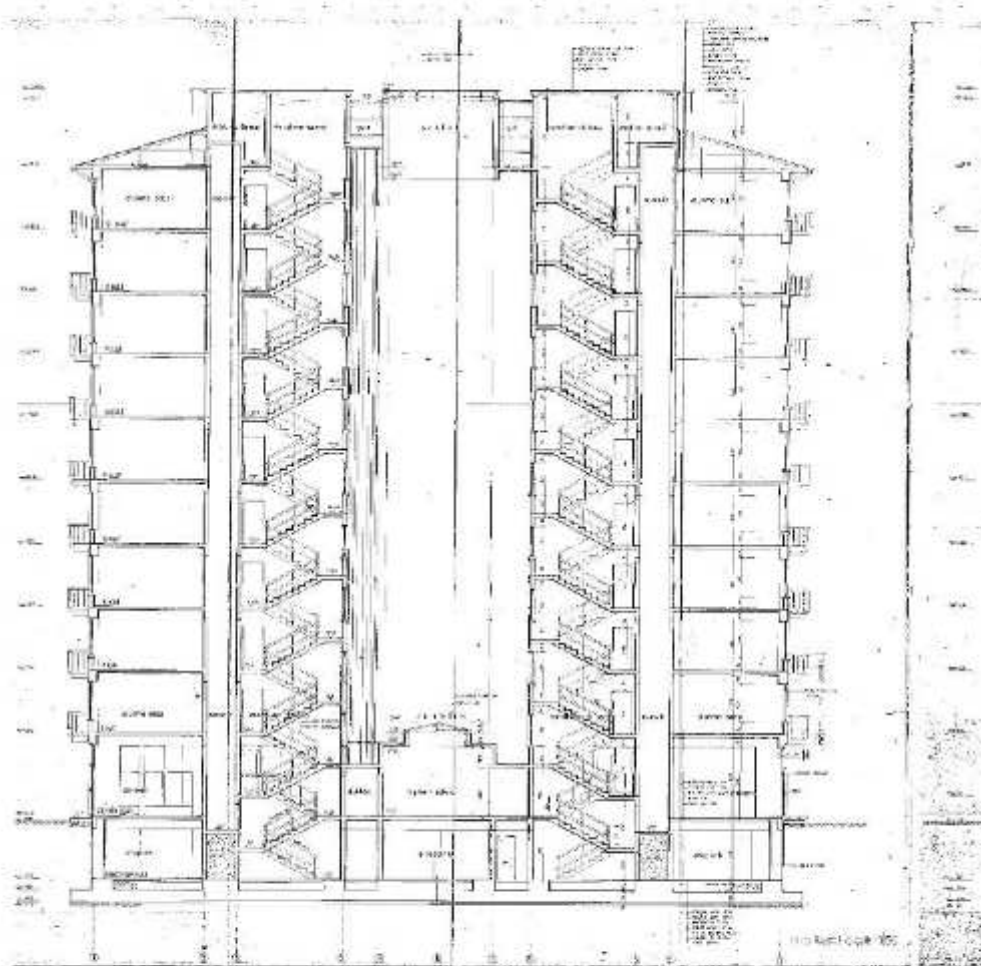


Kesitler











Yeni Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI				kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.			
1. Ruhsatı veren kurum Melikgazi Belediyesi				2. Ruhsat tarihi 27-10-1994		3. Ruhsat numarası 6-11	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı Yeni Yapı		5. Mahallesi Daracık		6. Parça no 317		7. Ada no 21	
8. Parsel no 86		9. İmar durumu tarihi 17-3-1993		10. İmar durumu numarası 93-80		11. Isınma türü Kaloriferli	
12. Yakıt türü SIVI		13. Tapu tescil belgesi veren kurum Melikgazi Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu tescil belgesi tarihi 30-3-1990		15. Tapu tescil belgesi numarası 1661	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı Ahmet AKYURT ve ortakları				20. Adı soyadı / Ünvanı Sedat AKSOY		21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Mimarşin		23. Vergi dairesi sicil numarası 5189920016	
19. Adresi				24. Adresi Osman Kavuncu cad. Anatamir			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı				26. Ünite sayısı			
27. Yüz ölçümü				28. Yol seviyesi altında kat sayısı			
29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı				30. Toplam kat sayısı			
31. Yapının yüksekliği				32. 1 m ² 'sinin maliyeti			
33. Yapının sınıfı				34. Yapının grubu			
Daire				36			
Dükkan				6			
Kazan dairesi				1			
Otopark + sığınak				1			
Top. salon + kapı				38			
Toplam				7110			
35. İnşaatın toplam maliyet tutarı (Arsa hariç) 29709135000				36. Ait olduğu yıl 1994		37. Yapının arsa değeri 7000000	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 29716135000				39. İskeletin cinsi B. Arma Kargas			
40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla				41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)			
42. Mimari proje MUSTAFA PAYROZÖĞÜ (Mimar)				49. Adı soyadı SEDAT AKSOY			
43. Statik proje SEDAT AKSOY (İns. müh.)				50. Adresi Osman Kavuncu cad. Set Cimento			
44. Tesisat projeleri OSMAN GILSAI (mek. müh.)				51. Taahhüdü 31-8-1994 29930			
45. Dolgu toplamı				52. Kurum sicil no 80			
46. Kazi toplamı 900m³				53. Ada sicil no 27253			
47. Harice çıkacak kazi toplamı 900m³				54. İmzası [İmza]			
48. Harice çıkacak kazi toplamının döküleceği yer Kum Dökülmesi							
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı (TL.)	
Yol-kanal harcı		16-6-1994		1891290		17825000	
Bina-İnşaat harcı		27-10-1994		163578		4452000	
Ceza							
Toplam				22277000			
59. Açıklama		60. Otopark harcı		61. Otopark harcı		62. Otopark harcı	
EKli plana göre inşaat yapmasına		Trafik Komisyonun.....		gün ve sayılı		kararı gereğince parselinde	
		otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL		otopark bedeli tahsil edilmiştir.			
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası MUSTAFA PAYROZÖĞÜ		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Muhammed Aygün		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Mehmet YERİBASAR		64. İmar Müdürü İMAR MÜDÜRÜ	

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ														
I. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)				Kod	2. Belgenin tarihi		3. Belgenin numarası		4. Belgenin veriliş maksadı	Kod				
Kocaeli					21-01-1998		1-15		Yapının Tamamı					
Milletgazi Belediyesi					5. Mahalle, cadde/sokak, bina no		Dancılar Mah.							
Sokullu Cad. No 86					9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası							
6. Pafta		7. Ada no		8. Parsel no		17-03-1993		93-80						
317		21		86										
11. Tapu tescil belgesi veren kurum				12. Tapu tescil belgesi tarihi		14. İnşaat türü		Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		17. Varas ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası			
Melikgazi Tapu Sicil Müdürlüğü				9-1-1997		Katlı Tarihli			27-10-1994- 6/11		/			
13. Tapu tescil belgesi no				315		15. Yakıt türü								
Sıvı														
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN								
18. Adı soyadı/unvanı				Yapi Malikleri		Kod		22. Adı soyadı/unvanı		Kod				
Arta Sayfada								Sedat Aliyay						
19. Bağlı olduğu vergi dairesi				20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası						
						Mumassinan		5189970016						
21. Adresi				26. Adresi		Osman Karuncu Cad. Anatamir		Gölcük Set Cimenlik						
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı				Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı			
Daire		36		3815	-	9	9	3000	3246	32	B			
Dükkan		6		540	-	1	1	600						
Toplam				42	6355									
37. İnşaatin toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)				38. Arsa olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)						
205.052.825.835				1997		21.000.000		205.073.825.835						
41. İskeletin cinsi				42. İskeletin dolgu maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod					
Betonsarme Karkas				Tuğla										
44. Yapı ile ilgili özellikler														
☒ Elektrik	☐ Hava gazı	☐ Doğal gaz	☒ Kalorifer	☒ Şehir suyu	☐ Sıcak su	☒ Kanalizasyon	☐ Foseptik	☒ Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)					
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama														
A Blok Onsekiz daire üsdükten B Blok Onbezdahire üsdükten Toplam Otuzaltı daire Altıdükten														
46. Konutla ilgili özellikler						47. Dairelerinin özellikleri								
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Daire sayısı		47. Dairelerinin özellikleri			
		1	2	3	4	5	6	7+			Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke
Daire sayısı					2				36		36	36		
Bir dairenin Yüzölçümü					161				36		36	36		
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.														
BINA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih						
Orhan Usta Bld. Fen Memuru				Mustafa YAPAN Mak. Müh.				Naim Kemal ÇAKICI Çevre Sağ. Tek.						
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ														
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası						52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih								

KONUM



TAKYIDAT BİLGİLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2.2.2023 17:11



Kaydı Oluşturan: TOLGA ERDEM (Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061523103171	0012023020205062356380570	10317

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	21/B6
Taşınmaz Kimlik No:	7335474	AT Yüzölçümü(m2):	700.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜLÖK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	/3/A/5
Çift/Sayfa No:	3/210	Arsa Pay/Payda:	72/2880
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ON KATLI KARGİR APT.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: FORMET ÇELİK KAPI TAŞIMACILIK PETROL ÜRÜNLERİ MAKİNE OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞİRKETİ ADI AYNI SERMAYE KONUSU MASİ TAAHHÜTÜ) Tarih: 06/08/2014 Sayı: -5533(Şablon: Diğer)	(SN:7836442) KAYSERİ TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Melikgazi - 07-08-2014 11:44 - 21593	-

1 / 3

		VKN.		
Beyan	Y.P.T:24/12/1996(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
213277156	(SN:50305698) MUSTAFA SEZEN - KAYA Oğlu	-	1/1	0.00	0.00	Satış ve İpotek 31-05-2012 12432	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: FORMET ÇELİK KAPI TAŞIMACILIK PETROL ÜRÜNLERİ MAKİNE OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ nin Türk Ticaret Kanununun 180 İla 193 üncü maddelerine göre turunu 28.12.2016 tarihinde yapılan tescil ile ANONİM ŞİRKETİ' ne çevrilmiştir.) Tarih: 03/01/2017 Sayı: 2017/171	MUSTAFA SEZEN	(SN:7786079) KAYSERİ TİCARET SİCİL MEMURLUĞU VKN:	Melikgazi - 04-01-2017 16:28 - 469	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapi.tkgm.gov.tr> adresinden) rSYvSNzf7jKwK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

LİSANSLAR VE SERTİFİKALAR



Tarih : 15.02.2016

No : 405306

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Osman Doğan PESEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 10.01.2019

No : 411407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.10670
Konu :Listeye alınma

08.08.2019

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Balmumcu Mah. Morbasan Sok.
Koza İş Merkezi Sit. A Blok Apt. No:10
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : 08.08.2019 tarihli ve 5 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda özetle; Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma tarihinizi belirtir bir yazı verilmesi talep edilmektedir.

Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 “*Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ*” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebiniz Kurulumuzun 25.07.2019 tarihli 42/969 sayılı toplantısında uygun bulunmuştur.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı