

FORMET METAL VE CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Kayseri İli Melikgazi İlçesi Tacettinveli Mahallesi
6442 Ada 1 Parselde Yer Alan 1 Adet Büronun
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2023_PD_13

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_13
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 Tacettinveli Mahallesi 6442 ada 1 parselde yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayımlanan "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	Tacettinveli Mahallesi, Lalezade Caddesi, No: 41 Melikgazi / Kayseri (UAVT: 1289889402)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kayseri İli Melikgazi İlçesi Tacettinveli Mahallesi'nde kain 6442 ada 1 parselde yer alan 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Bürodur.
SAHİBİ	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam Mülkiyet
MEVCUT KULLANIM	Büro (İşyeri) amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda kayıtlar vardır. BKZ. 4.1.1. Tapu İncelemesi

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	2.000.000,00	TL
Taşınmazın Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	106.609,24	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Osman Doğan PESEN (SPK Lisans No: 0405306)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

*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 (6442 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 VE KİRALIK BÜRO/OFİS DATA SETİ)	- 20 -
TABLO 16 SATILIK BİNA EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU	- 24 -
TABLO 18 DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ SONUÇLARI	- 26 -
TABLO 19 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU	- 27 -
TABLO 20 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 4 MERKEZ 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_13** 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, Tacettinveli Mahallesi, 6442 Ada 1 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, Tacettinveli Mahallesi, 6442 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın **31.12.2022** değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

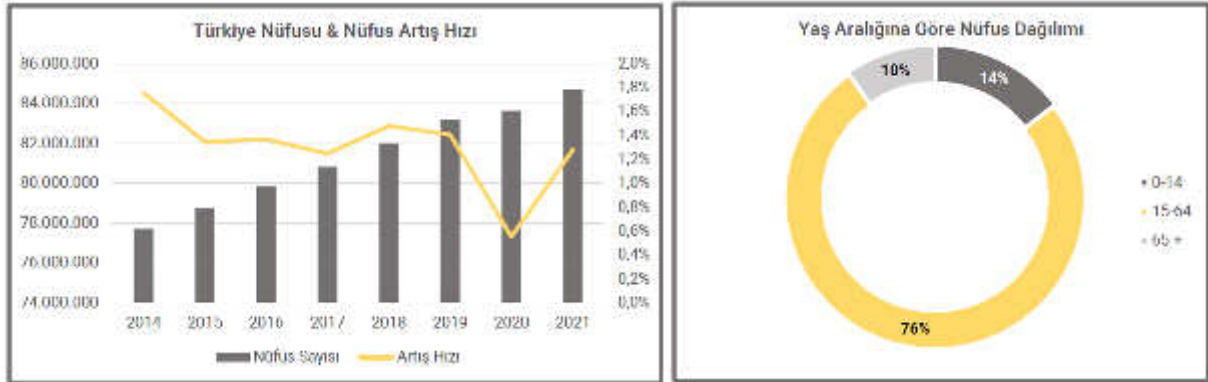
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Kayseri İli ve Melikgazi İlçesi özeline inilmekte ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilmektedir.

Türkiye

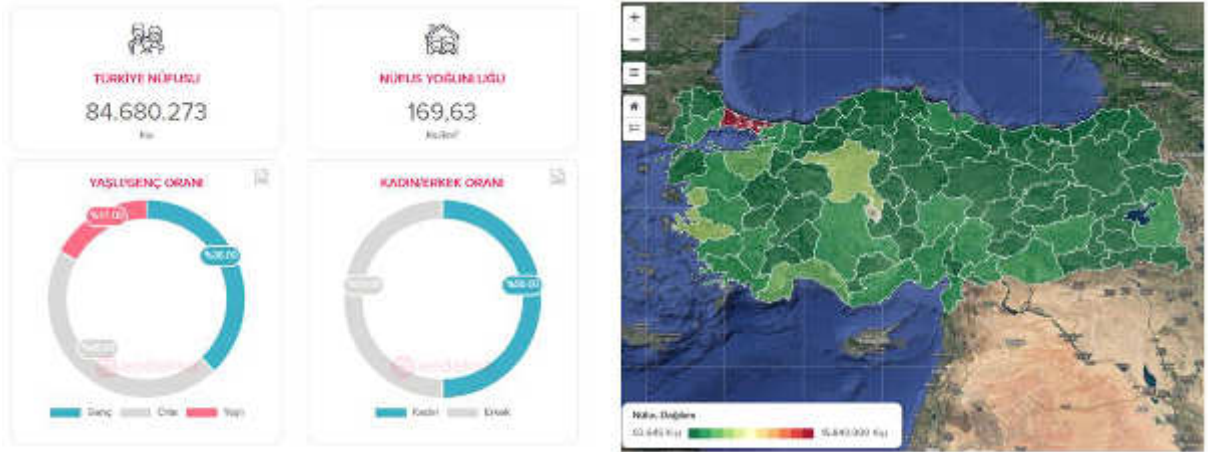
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %1,4 iken, 2020 yılında %0,6'lara düşmüş olup, 2021 yılında %1,3'e yükselmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu bir önceki 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.

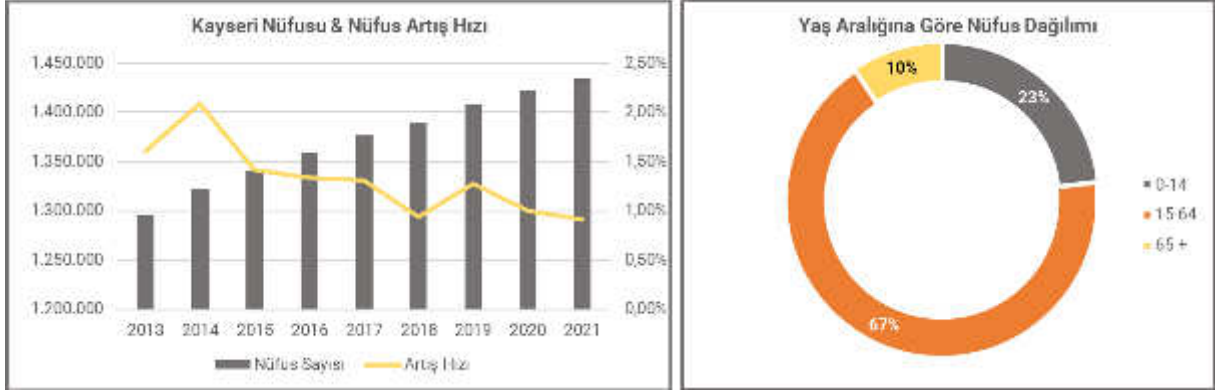
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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.



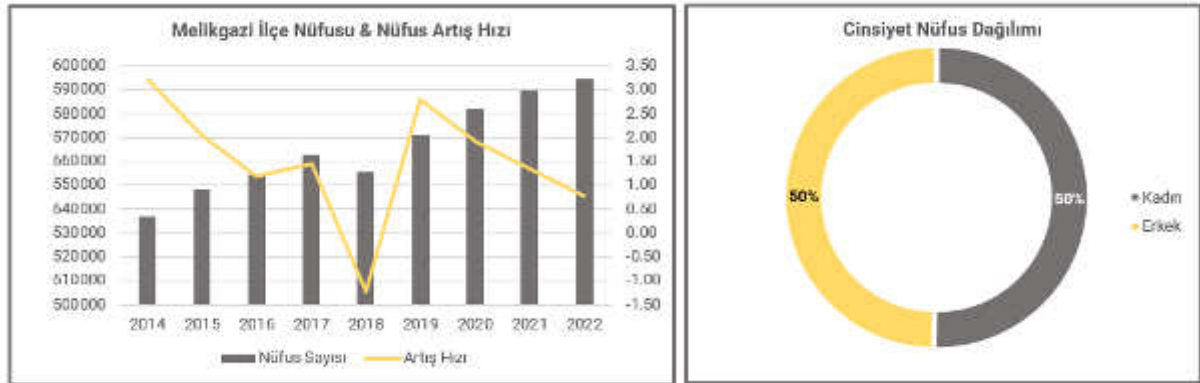
Grafik 2 Kayseri Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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.

Melikgazi

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 Merkez 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

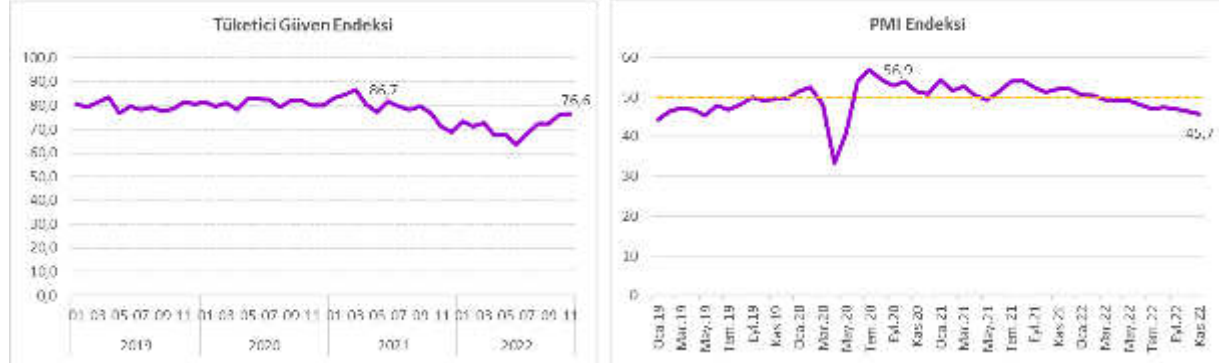
TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
SGYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
Kişi Başına Düşen GSYİH	9.792 \$	9.213 \$	8.562 \$	9.539 \$	*8.080 \$	*8.341 \$
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	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

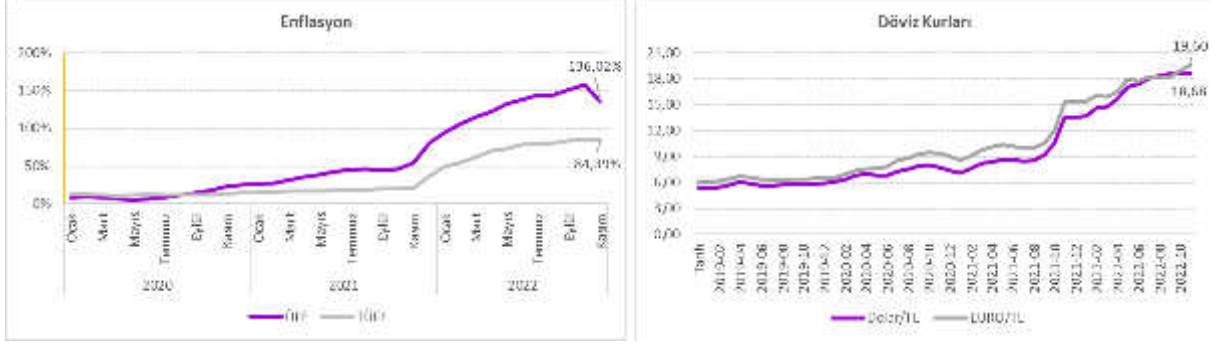
Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Ekim 2022'de 76,6 olarak kaydedilerek bir önceki aya göre %5,3 oranında artış ve bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 oranında artış göstermiştir.

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, Tacettinveli Mahallesi, 6442 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 734,13 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu olan kat mülkiyeti kurulmuş Beş Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası nitelikli ana taşınmazın 2. Katında bulunan 5 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırılmış büro nitelikli taşınmazdır.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 6 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

SAHİBİ	:	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	Kayseri
İLÇESİ	:	Melikgazi
MAHALLESİ	:	Tacettinveli
MEVKİ	:	-
ANA G. NİTELİĞİ	:	Beş Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası
B.B. NİTELİĞİ	:	Büro
BB. NO	:	5
KAT	:	2
ARSA PAYI	:	10/368

ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
6442	1	77951786	734,13 m ²	2	133	34100	28.06.2021

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 bulunmakta olup 28.06.2021 tarih ve 34100 yevmiye numarası ile satış işlemi sonucunda gayrimenkulün mülkiyeti, Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

6442 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	28.06.2021 / 34100

Tapu İncelemesi

02.02.2023 tarih ve 17:10 saati itibari ile müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 Tapu Kayıt Bilgileri (6442 Ada 1 Parsel)

Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih	Yevmiye
Beyan	... KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz KM'ye çevrilmiştir.)	11.04.2014	10337
Beyan	Yönetim Planı: 05/06/2012 (Şablon: Yönetim Planının belirtmesi)	06.06.2012	12963
Şerh	İcrai Haciz: Ankara 28. İcra Dairesi'nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı: Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	17.01.2023	3884

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

Taşınmazın yapı denetim işlemleri Tacettin Veli Mahallesi Lalezade Caddesi Kartal İş Merkezi No: 45 / 13 Melikgazi / KAYSERİ adresine kayıtlı KCT Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan imar dosyasına göre, taşınmazın 29.05.2012 tarih 4/45 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 4 olmak üzere toplam 5 katlı 3.449 m² yüzölçümlü 12 Büro ve 10 Dükkan için alınmış 4-A sınıfı Yeni Yapı Ruhsatı, 15.11.2013 tarih 17/42 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 4 olmak üzere toplam 5 katlı 3.449 m² yüzölçümlü 12 Büro ve 10 Dükkan alınmış 4-A sınıfı Tadilat Ruhsatı, 24.02.2014 tarih 126 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 4 olmak üzere toplam 5 katlı 3.449 m² yüzölçümlü 12 adet Büro ve 10 adet Dükkan alınmış 4-A sınıfı Tadilat Ruhsatı, 03.04.2014 tarih 148 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 4 olmak üzere toplam 5 katlı 2.698 m² yüzölçümlü 12 adet Büro ve 10 adet Dükkan alınmış 4-A sınıfı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Taşınmaza ait 06.06.2012 tarih ve 7590 numaralı kat irtifakına esas mimari proje ile 13.08.2013 tarihli tadilat mimari projesi Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv ve Web Tapu sisteminde 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
6442 Ada 1 Parsel	Yeni Yapı Ruhsatı	29.05.2012	4/45	Büro ve Dükkan	3.449 m ²
6442 Ada 1 Parsel	Tadilat Ruhsatı	15.11.2013	17/42	Büro ve Dükkan	3.449 m ²
6442 Ada 1 Parsel	Tadilat Ruhsatı	24.02.2014	126	Büro ve Dükkan	3.449 m ²
6442 Ada 1 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	03.04.2014	148	Büro ve Dükkan	2.698 m ²

Tablo 10 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
6442 Ada 1 Parsel	Ruhsata Esas İlk Proje	06.06.2012	7590	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 m ²
6442 Ada 1 Parsel	Tadilat Ruhsatına Esas Proje	13.08.2013	-	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 m ²
6442 Ada 1 Parsel	Ruhsata ve Kat İrtifakına Esas Mimari Proje	06.06.2012	7590	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 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

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı binaya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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 Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi imar durum bilgisine göre değerlendirme konusu 6442 Ada 1 Parsel 19.02.2009 tasdik tarihli, 24.05.2018 Revizyon Tarihli 1/1000 Ölçekli Melikgazi Uygulama İmar Planı'nda, Hmax: 4 kat yapılaşma şartlarında bahçeli kütle nizamda ve M lejantlı Ticari Nitelikli Konut alanında kalmaktadır. M lejantlı ticarete konut alanında binanın tamamı ticari nitelikli olabileceği gibi ticaret nitelikli konut karma kullanımlı yapılaşmanın da mümkün olduğu bilgisi alınmıştır. Parsel üzerinde bina oturumu 15 metre x 38 metre şeklinde olacak şekilde 4 katlı yapılaşma izni bulunmaktadır. İmar Müdürlüğü'nde alınan şifahi bilgiye göre parsel üzerinde yer alabilecek binanın 570 m² taban oturum alanlı ve 2280 m² toplam inşaat alanlı olabileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parselin yola terkinin bulunmadığı bilgisi öğrenilmiştir.

YAPILAŞMA ŞARTLARI

Plan Adı:	Melikgazi Uygulama İmar Planı				
Plan Ölçeği	1/1000				
Fonksiyon	M (Ticari Nitelikli Konut)				
Emsal/KAKS	-				
TAKS	15 x 38 m = 570 m ² Oturum Alanlı				
Hmax:/Kat	4 Kat				
Terk Miktarı	-				
Çekme Mesafeleri					
Ön Bahçe	Yönetmelik	Ara Bahçe	Yönetmelik	Yan Bahçe	Yönetmelik



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde icrai haciz şerhi ve ipotek kaydı bulunmaktadır. Bahsi geçen icrai haciz kaydı taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle beraber değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir 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 itibariyle Kayseri'de 16 Sanayi Sitesi, 3 Organize Sanayi Bölgesi, 1 Serbest Bölge ve 2 Teknoloji geliştirme Bölgesi bulunmaktadır. 2020 yılının aralık ayı itibariyle 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, Tacettinveli Mahallesi, Lalezade Caddesi Altınay İş Merkezi No: 41/5'te yer alan Bürodur. (UAVT: 1289889402)

Değerleme konusu taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksek olup, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile taşınmaza erişim sağlanmaktadır. Taşınmaza özel araçlarla ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan kent çeperinde konumlu D300 Otoyolu üzerinden Etiket Bulvarı üzerinden Seyyid Burhanettin Bulvarı'na bağlantı sağlanarak üzerinden İstasyon Caddesi'nde devam edilir. İstasyon Caddesi'nden Seyyid Burhanettin Bulvarı'na bağlanarak yaklaşık 1,2 km. ilerlenerek Etiler Sokak'a dönülür. Etiler Sokak üzerinde Lalezade Caddesi'ne Güney yönünde ilerlendiğinde solda yer alan ikinci binadır. Değerleme konusu taşınmaz 6442 Ada 1 numaralı parselde konumlu Altınay İş Merkezi'nde yer alan 5 numaralı bağımsız bölümdür.

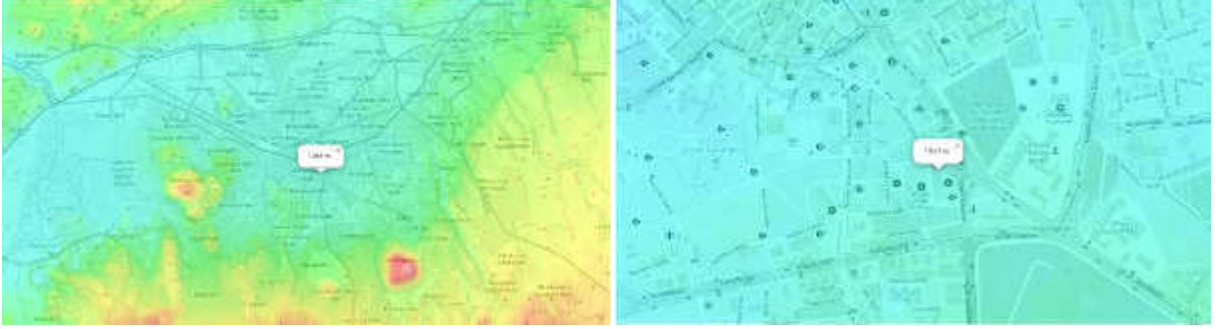
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede orta gelir grubunun ikamet ettiği zemin kat dükkan kullanımlı binalar, zemin kat dükkan üst katlar ofis olarak kullanılan binalar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde kısmen fiziksel yaşı yüksek 3-5 katlı binalar ile kısmet inşaatı son 5 yıl içerisinde tamamlanmış 10-12 katlı çoğunlukla ticaret amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Özel Kayseri Lazer Göz Merkezi, Kayseri Kızılay Hastanesi, Özel Erciyes Kartal Hastanesi, Kartal Hava Şehitliği ve Kayseri Gazinosu Hava Şehitliği, Kartal Kavşağı Şehitlik Parkı, Seyid Burhaneddin Camii, Seyid Burhaneddin Mezarlığı yer almaktadır. İlçenin ticaret aksı olan yaya sirkülasyonunun yüksek olduğu Tacettin Veli Bulvarı'na yaklaşık 450 metre mesafede yer almaktadır.



Harita 2 Taşınmazın Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölgede yükseklik açısından belirgin bir fark bulunmakta olup, kent çeperine gidildikçe yükseklik artmaktadır. Taşınmazın yer aldığı Melikgazi İlçe Merkezi yükseklik açısından çevresine göre düşük olup, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 6442 ada 1 parselin rakımı 1063 metredir.



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 Havalimanı	6,6 Km
Kayseri Kalesi	1,5 Km
Kayseri Otogar	9,5 Km
Forum Kayseri AVM	1,6 Km

Tablo 11 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Tacettinveli Mahallesi, 6442 Ada 1 parselde kayıtlı, 734,13 m² yüzölçümüne sahip, "Beş Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda 2. Normal katta yer alan 5 bağımsız bölüm numaralı "büro" vasfındaki taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz betonarme karkas sistemle inşa edilmiş olup, ana taşınmaz parselin tamamına oturmaktadır.



Şekil 3 Taşınmazın Konumlu Olduğu Yapı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina mimari projesine ve mahalde yapılan incelemeye göre 1 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup, toplamda 6 kat bulunmaktadır. Binada bodrum katta; sığınak, elektrik pano odası, kazan dairesi, jeneratör odası, su deposu, hidrofor odası ve 4 dükkan deposu (14bb-15bb-20bb-21bb), zemin katta; bina girişi ve 10 adet dükkan (13bb-14bb-15bb-16bb-17bb-18bb-19bb-20bb-21bb-22bb), asma katında, 9 dükkanın asma katı (13bb-14bb-15bb-16bb-18bb-19bb-20bb-21bb-22bb), 1. Katında 4 adet büro (1bb-2bb-3bb-4bb), 2. Katında 4 adet büro (5bb-6bb-7bb-8bb), 3. Katında 4 adet büro (9bb-10bb-11bb-12bb) ve çatı katında 4 adet büronun çatı katı (9bb-10bb-11bb-12bb) olup konu taşınmaz üzerinde 12 adet büro, 10 adet dükkan olmak üzere toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu blokta bina giriş kapısı zemin katta ve güney cephede bulunmaktadır. Bina merdiven ve kat sahanlıklarının zemini seramik kaplama merdiven tırabzanları alüminyum malzemeden imal, bina dış kapısı ise alüminyum camlı kapıdır. Binada 2 adet asansör bulunmaktadır. Web Tapu Portalı'nda incelenen mimari projesindeki vaziyet planında bina girişi gösterilmemiştir. Vaziyet planındaki kotlar ile kat planları karşılaştırılarak bina girişinin; güney cepheden, Lalezade Caddesi'ne yakın konumdan binaya bakış istikametinde ön cepheden, zemin kat seviyesinden sağlandığı tespit edilmiştir. Mahallindeki bina girişi, projesine uygundur.

İnşaat Tarzı & Nizamı:	Betonarme / Ayırık
Kat Dağılımı:	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 3 Normal Kat + Çatı Katı
Bina Toplam İnşaat Alanı:	3.449 m ²
Bina Yaşı:	9
Dış Cephe :	Akrilik Esaslı Dış Cephe Boyası & Kısmen Cam Giydirme
Elektrik/Su/Kanalizasyon.	Şebeke
Isıtma Sistemi:	Merkezi Sistem
Havalandırma :	Mevcut
Asansör:	2 Adet
Jeneratör:	Yok
Yangın Merdiveni:	Var
Otopark İmkânı:	Yok

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,**

Bina girişi güney yönünden zemin kat seviyesinden sağlanmakta olup, değerlendirme konusu taşınmaz bina girişine göre 2. Normal katta sağ ön ve yan cephede konumlandır. Konu taşınmaz büro hacmi, mutfak nişi, duş ve WC alanlarından oluşmakta olup yaklaşık brüt 128 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Bina girişine göre 2. Normal katta bulunmakta olup, 5 bağımsız bölüm numaralı büronun alan ve kullanım tertibi bakımından uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mahalde yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın büro hacmi, mutfak nişi, duş ve WC alanlarından oluşmakta olup yaklaşık brüt 128 m² kullanım alanına sahip olduğu görülmüştür.

Taşınmazın yer aldığı binanın dış cephesi betonarme ısı yalıtımı üstü kompozit kaplama ve plastik boya ile boyalıdır. Bina merdiven ve kat sahanlıklarının zemini seramik kaplamadır. Bina dış kapısı ise alüminyum camlı kapı ve rüzgarlık kapısı alüminyum camlı kapıdır. Taşınmazın iç mekanda zemin laminant parke, duvarlar duvar kağıdı ve taş duvar kaplaması, pencereleri PVC kaplama olup tavanı dekoratif ters tavan uygulaması yapılmıştır. Mutfak nişinde mutfak dolapları mevcut olup tezgâh arası seramik kaplıdır. Duş ve WC bölümlerinde zemin ve duvarları seramik kaplama tavanı ters tavan uygulaması yapılmıştır. Duş ve EC bölümünde banyo dolapları vardır. Taşınmazın ısıtma sistemi merkezi kalorifer sistemidir.

Kullanım Amacı	Büro
Bağımsız Bölüm Alanı	Yasal: 128 m ² , Mevcut: 128 m ²
Donatı Özellikleri	
Zemin	Laminant Parke
Duvar	Duvar kağıdı ve taş duvar kaplama
Tavan	Dekoratif Ters Tavan
Aydınlatma	Spot & Dekoratif Aydınlatma

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

- Gayrimenkulün reklam kabiliyetinin yüksek olması
- Taşınmazın cadde cephe olması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Yaya sirkülasyonunun yüksek olduğu bölgede yer alması

❖ Zayıf Yanlar

- Taşınmazın bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu oluşması
- 6 Şubat'ta meydana gelen depremlerin yer aldığı bölgeye yakın konumda olması
- Otoparkının bulunmaması

❖ Fırsatlar

- Gelişen ve dönüşen bir bölgede yer alması
- Tercih edilen ofis kullanımlarının yer aldığı bölgede konumlu olması

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- 6 Şubat'ta meydana gelen depremlerin gayrimenkul alım satımlarını olumsuz etkilemesi
- Bölgede benzer nitelikli ofis arzının yüksek olması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Satılık ve Kiralık Ofis Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve yapı özelliklerine sahip pazarda satışta bulunan ofis 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 ofis emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.



Harita 3 Satılık Dükkan Emsal Haritası

Satılık & Kiralık Büro/Ofis Emsalleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Fatih Yıldız Gayrimenkul	Rey Global	Getin Emlak	Caldwell Banker Anadolus	Akıdınlar Emlak
İlanın	0 (541) 501 84 56	0 (552) 222 44 41	0 (542) 281 02 11	0 (552) 388 02 00	0 (552) 763 12 48
Konum	Tacettinveli Mah.	Tacettinveli Mah.	Tacettinveli Mah.	Tacettinveli Mah.	Cumhuriyet Mah.
Çapraz Olduğu Cde	Denizliçay Cad.	Elbise Sok.	Tacettinveli Bld.	Alman Bulvarı Cad.	Milki Cad.
Rakım Kalitesi	İyi	Orta	İyi	Orta	Orta
Bina Yapı	5+10	11	0	5+10	5+10
Bina / Proje Niteliği	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı	Bakımlı
Uygunluk	Yüksek	Yüksek	Yüksek	Orta	Yüksek
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Kayseri Kızılay Hastanesi Özel Eriyos Kızılay Hastanesi Hacı Vahid Camii	Kayseri Kızılay Hastanesi Özel Eriyos Kızılay Hastanesi Melikgazi Uyesi	Kayseri Kızılay Hastanesi Özel Eriyos Kızılay Hastanesi Mevazı Dış Hastanesi	Hacı Camii Nuh M. Bekdemir Uyesi İzci Sina Hastanesi	Kayseri Kızılay Kayseri Kızılay Camii Hacı Camii
Kullanım Fonksiyonu	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
Çapraz	Orta	Orta	Orta	Yeni	Yeni
Tip	2+1	2+1	2+1	2+1	3+1
Bulunduğu Kat	5/15	2/9	2/11	1/7	6/10
Pazarlanılan Alan	166	150	160	100	120
Çaprazlı Brüt Alan	140	135	140	85	110
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Oranı	11%	11%	7%	13%	5%
Çaprazlı Kira Fiyatı	7.000	8.250	10.000	3.500	4.750
Birim Kira Fiyatı, TL/Brüt Alan m ² ay	50	61	71	41	48
Talep Edilen Satış Fiyatı	2.050.000,00	3.000.000,00	3.200.000,00	1.125.000,00	1.675.000,00
Birim Emsal, TL/Brüt Alan m ²	18.214,29	20.222,22	22.857,14	13.335,29	15.222,22

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık ve Kiralık Büro/Ofis 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 rayıcı üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede talep edilen fiyatların birim m² fiyatları 13.300-22.250-TL/m² arasında değiştiğinden, pazarlık paylarının %3-10 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 takdirı 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 değerin 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 “Ofis” 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 geliştirilmemiş boş arsa 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 Büro/Ofis Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık ofis 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 OFİS	5 No'lu BB	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Ofis Alanı, Gerçekci Brüt Alan, m² (Baz Taşınmaz 6 Numaralı BB)	128,00	140	135	140	85	110
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		2.550.000	3.000.000	3.200.000	1.125.000	1.675.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²		18.214,29	22.222,22	22.857,14	13.235,29	15.227,27
Kira Fiyatı		7.000	8.250	10.000	3.500	4.750
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m²-ay		50	61	71	41	43
Tahmin Edilen İskonto Oranı		10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	16.516,12	16.392,86	20.000,00	20.571,43	11.911,76	13.704,55
Kira Korelasyonları	3,9%	3,66%	3,67%	4,17%	4,15%	3,78%
Kira Çarpanı (Ay)	310	327,86	327,27	288,00	289,29	317,37
Konum	Lalezade Caddesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	-	-1%	-5%	-10%	12%	-4%
Alan Büyüklüğü (Perakende Elkesi)	128,00	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		2%	1%	2%	-3%	-1%
Reklam Kabiliyeti / Ticari Hareketlilik	Hareketli	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Reklam Kabiliyeti / Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		-6%	-10%	-10%	12%	5%
Bina İçindeki Koşu/Ara / Bulunduğu Kat Konumu	2. Kat	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina İçindeki Koşu/Ara Konumu İçin Ayarlama		0%	0%	0%	10%	5%
Bina Yaşı	9	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		0%	-10%	-10%	0%	9%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²-ay	50,58	47,97	47,50	53,11	55,11	49,20
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²	15.625,00	15.725,83	15.543,90	15.296,50	15.943,24	15.615,53

DEĞERLEME TABLOSU (PAZAR DEĞERİ)				
BB No	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	Pazar Değeri, TL
5	2	128,00	15.625,00	2.000.000,00

DEĞERLEME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)				
BB No	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	Kira Değeri, TL
5	2	128,00	50,58	6.450,00

Tablo 15 Satılık Bina Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan satılık ve kiralık büro/ofis emsalleri araştırılmış olup, taşınmazın konumu, cephesi, cepheli olduğu aks, bulunduğu akstaki yaya sirkülasyonu, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephes, iç mekan özellikleri, 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 birim m² satış değerinin **15.300 – 16.000 TL/m²** arasında, birim m² kira değerinin **50-55 TL/m²** arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Lalezade Caddesi cepheli olması, hastaneler bölgesinde yer aması, tercih edilen büro/ofis alanının yer alması, işhanı ve ofis binalarının yer aldığı bölgede konumlu olması, iş merkezinde yer alması, alan büyüklüğü, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti ve bina niteliği & yaşı gibi şerefiye parametreleri dikkate alınarak taşınmazın Pazar yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın;

Piyasa Kira Değeri: **6.450 TL/Ay,**

Piyasa Değeri: **2.000.000,00 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 %3,88 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	128 m ²
Birim Kira Değeri	50,39 TL/m ²
Aylık Kira Geliri	6.450,00 TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	77.400,00 TL/Yıl
Boşluk Tahsilat Kaybı	1%
Sabit Giderler	2%
Net Gelir	75.078,00 TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	3,9%
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	1.930.000,00 TL

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas piyasa değeri **1.930.000 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 değerlemesi 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	2.000.000 TL	\$106.609	2.000.000 TL	\$106.609
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.930.000 TL	\$102.878		

**Nihai Değerlemede Pazar Yaklaşımı Sonucunda Tespit Edilen Değer Kullanılmıştır.*

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın 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	2.000.000,00	2.360.000,00
Taşınmazın Pazar Değeri, USD	106.609,24	125.798,90
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	2.000.000,00	2.360.000,00
	İki Milyon Türk Lirası	İki Milyon Üç Yüz Altmış Bin Türk Lirası

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 taşınmazın piyasa değeri K.D.V. Hariç **2.000.000 TL (İki Milyon 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

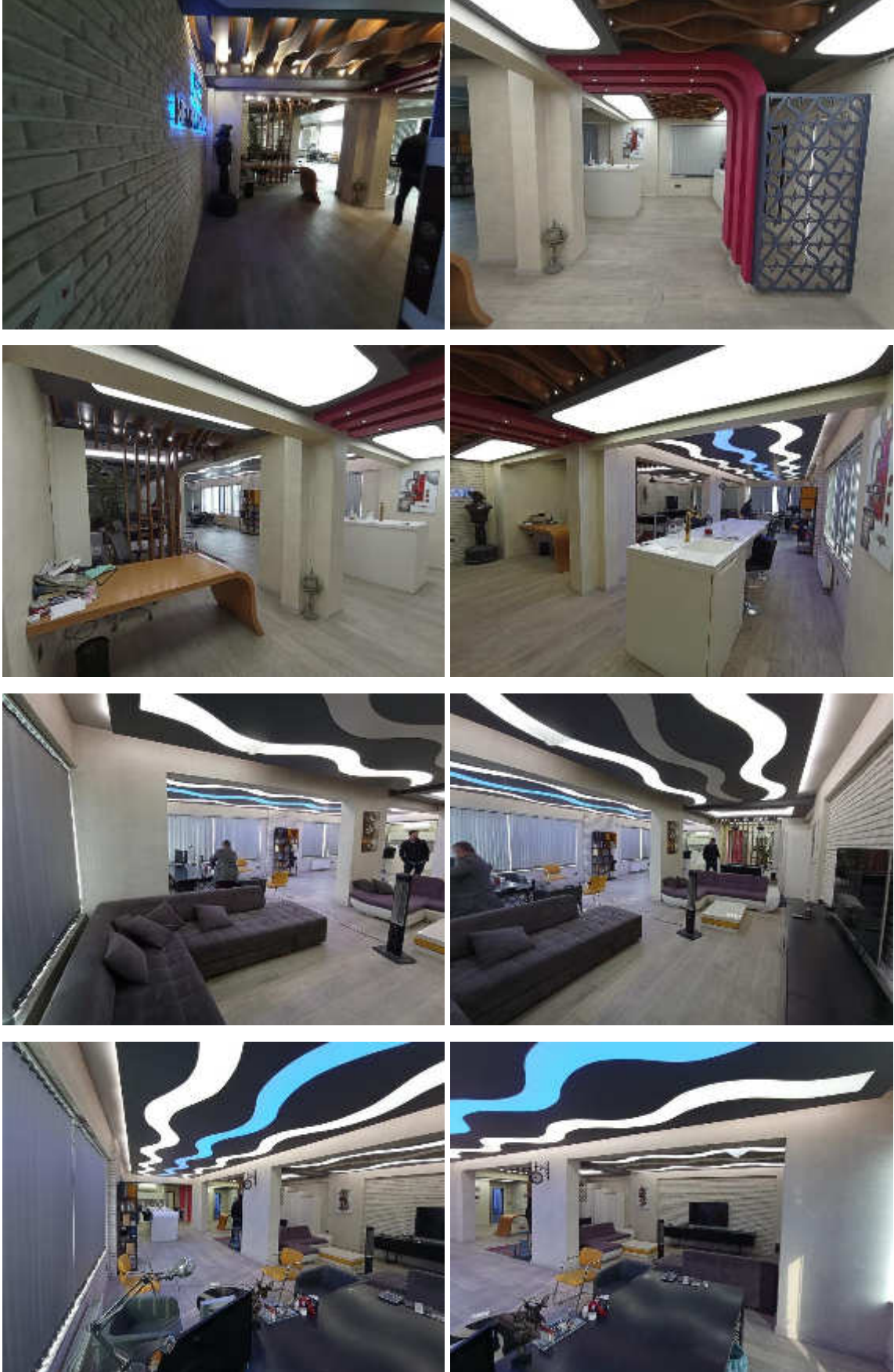
- *TAŞINMAZ GÖRSELLERİ*
- *KONUM*
- *İMAR DURUM BELGESİ*
- *YAPI RUHSATLARI*
- *TAKYİDAT BELGELERİ*
- *UZMANLARA AİT SPK LİSANSLARI*

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI



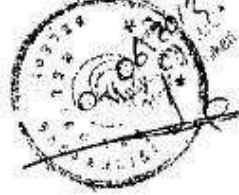


İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI





Bağımsız Bölüm Listesi

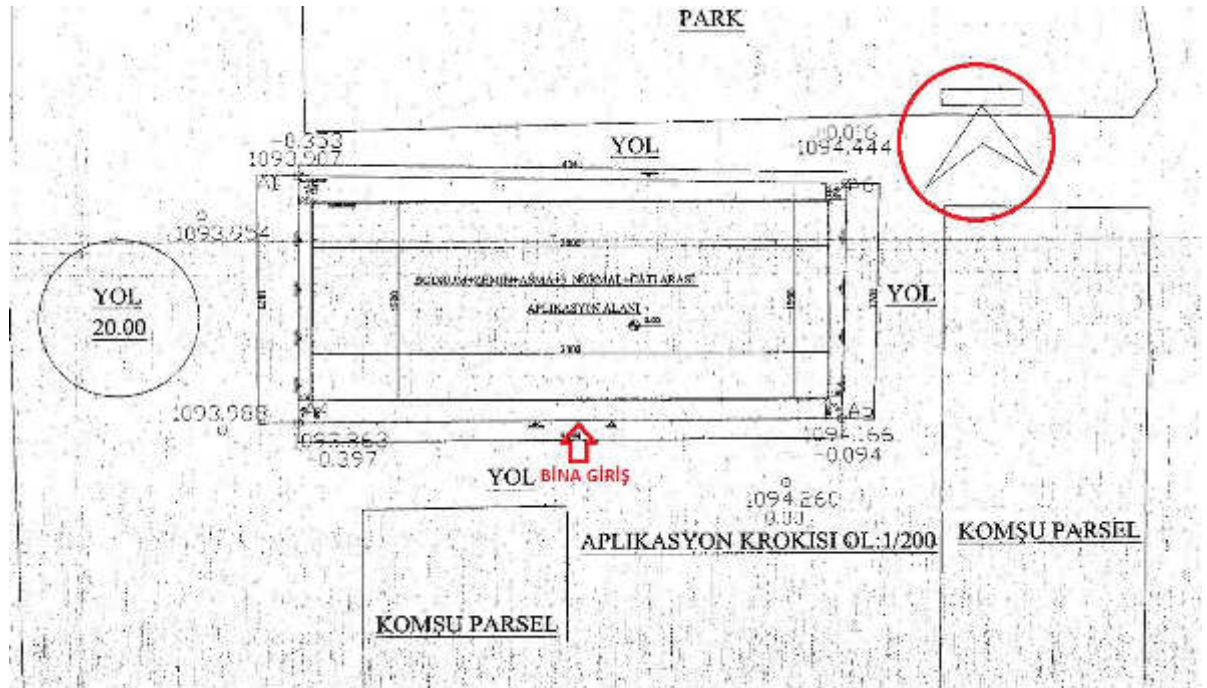
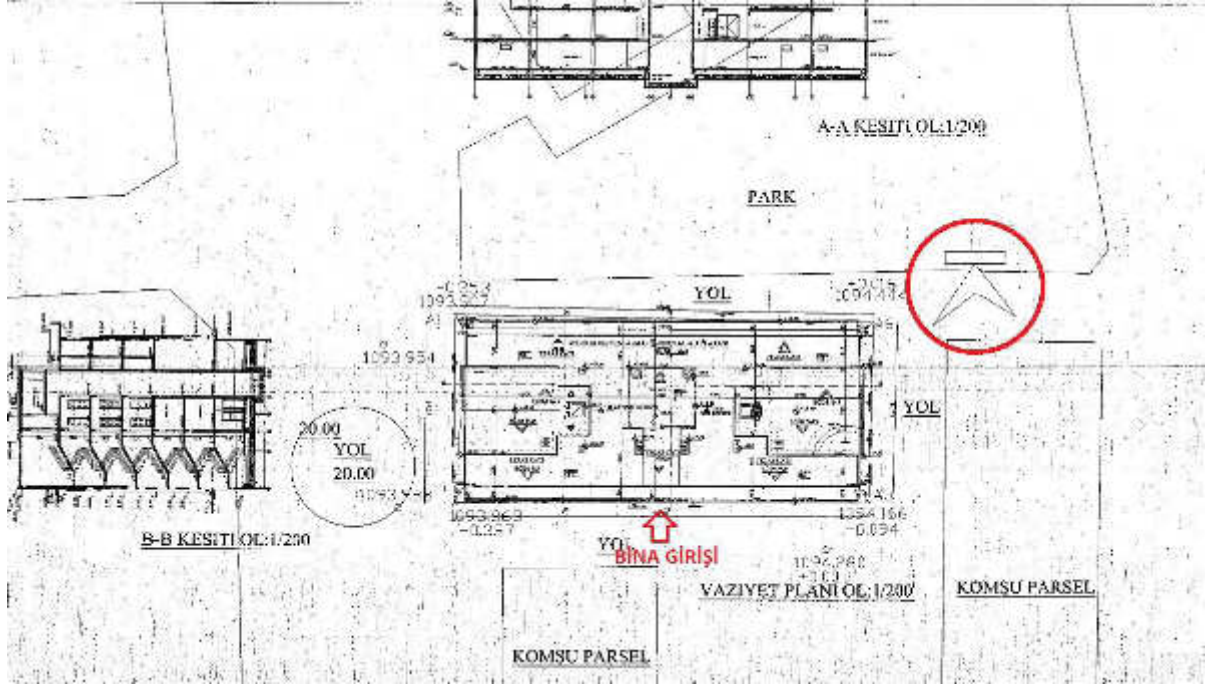


L I S T E

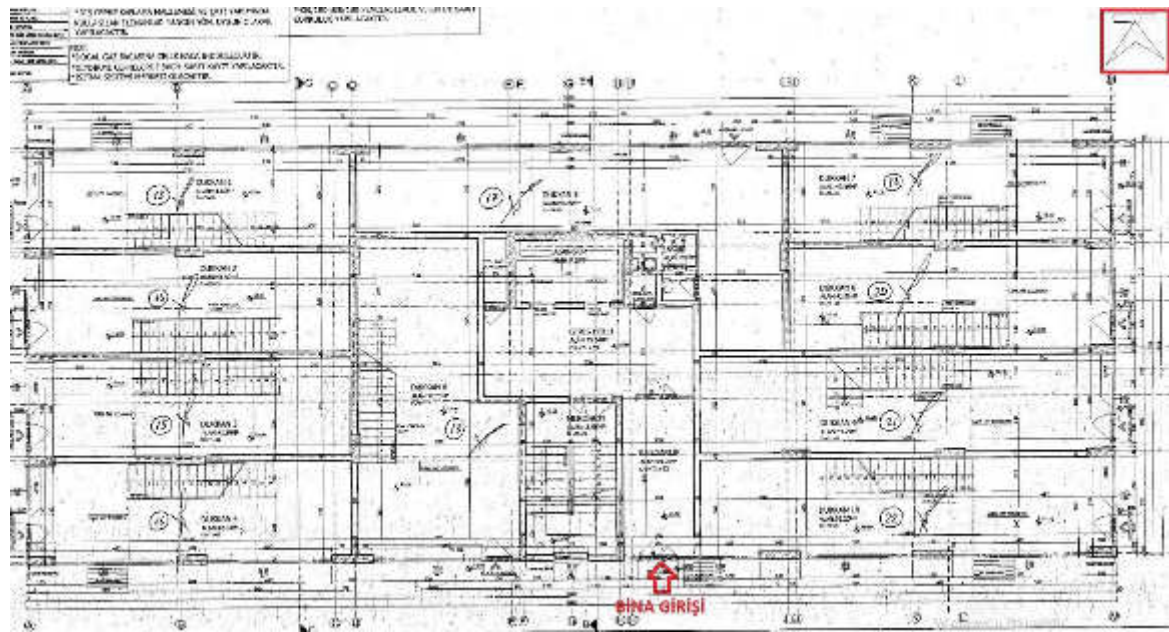
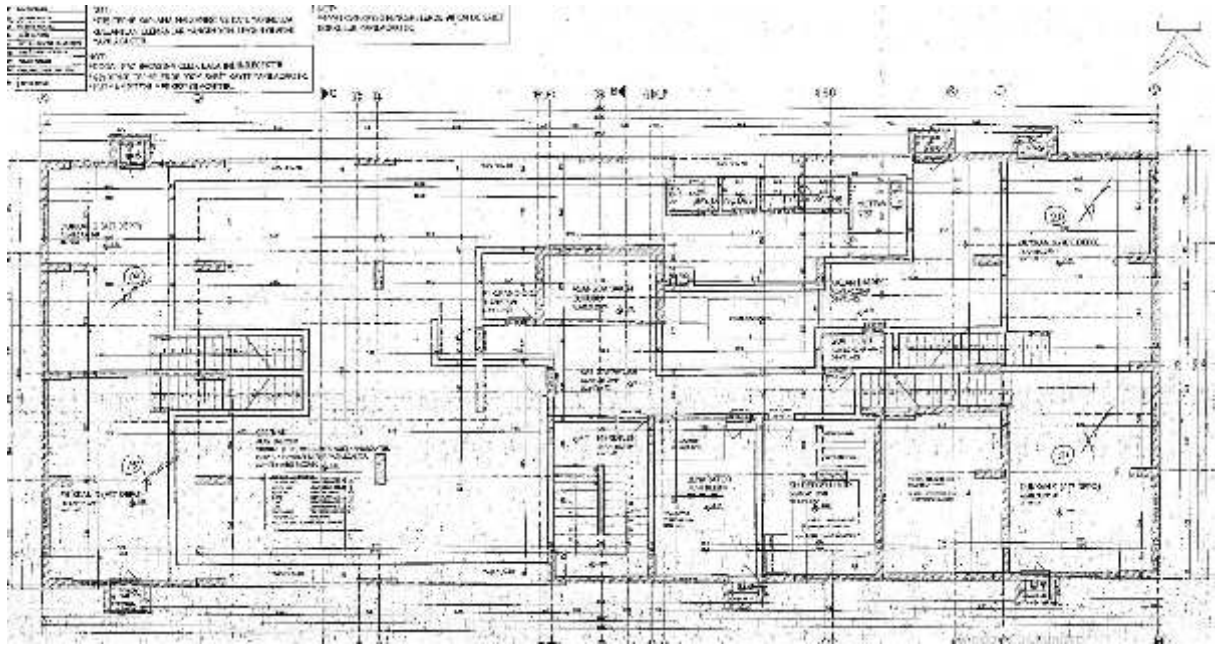
B.B.	ARSALAYI	DEĞERİ	BULUNDUĞU	NİTELİĞİ	MALİKİ
NO			KAT		
1	10 / 368	10.000	Birinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
2	10 / 368	10.000	Birinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
3	10 / 368	10.000	Birinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
4	10 / 368	10.000	Birinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
5	10 / 368	10.000	İkinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
6	10 / 368	10.000	İkinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
7	10 / 368	10.000	İkinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
8	10 / 368	10.000	İkinci	Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
9	12 / 368	12.000	Üçüncü	Dubleks Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
10	12 / 368	12.000	Üçüncü	Dubleks Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
11	12 / 368	12.000	Üçüncü	Dubleks Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
12	12 / 368	12.000	Üçüncü	Dubleks Büro	Süleyman Tuna Han Taşçı
13	30 / 368	30.000	Zemin	Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
14	30 / 368	30.000	Zemin	Depolu Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
15	30 / 368	30.000	Zemin	Depolu Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
16	30 / 368	30.000	Zemin	Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
17	20 / 368	20.000	Zemin	Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
18	20 / 368	20.000	Zemin	Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
19	20 / 368	20.000	Zemin	Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
20	20 / 368	20.000	Zemin	Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
21	20 / 368	20.000	Zemin	Depolu Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı
22	20 / 368	20.000	Zemin	Depolu Asmakatlı Dükkan	Süleyman Tuna Han Taşçı

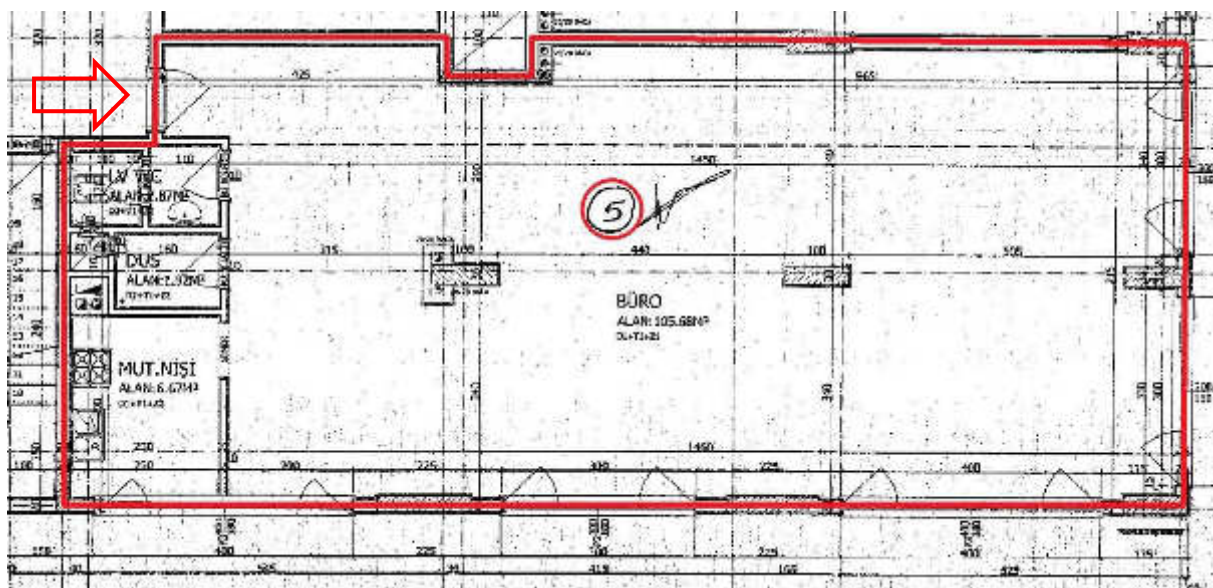
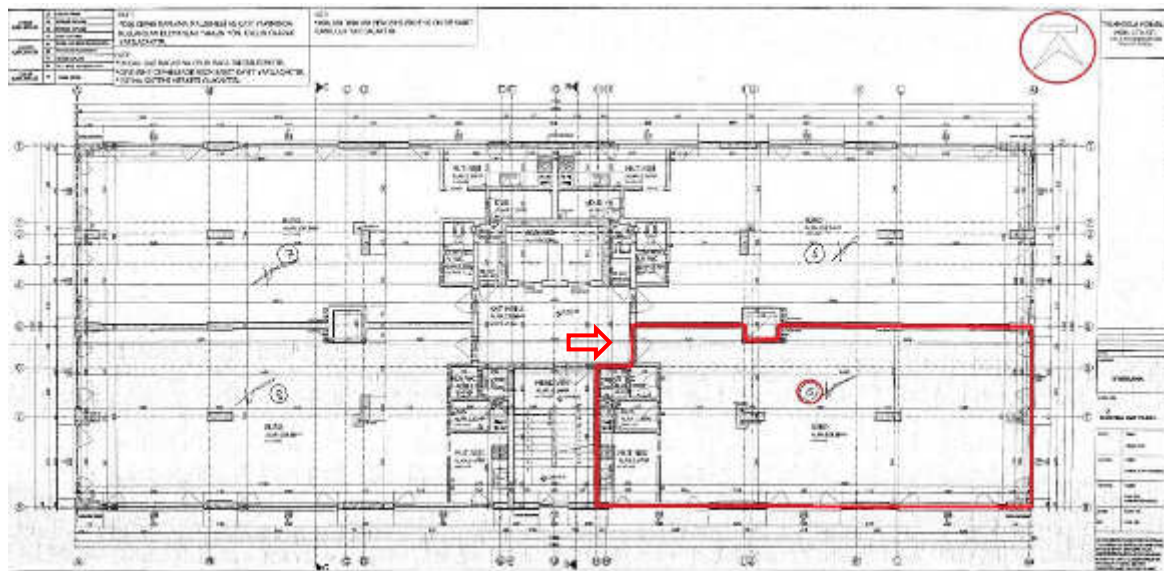
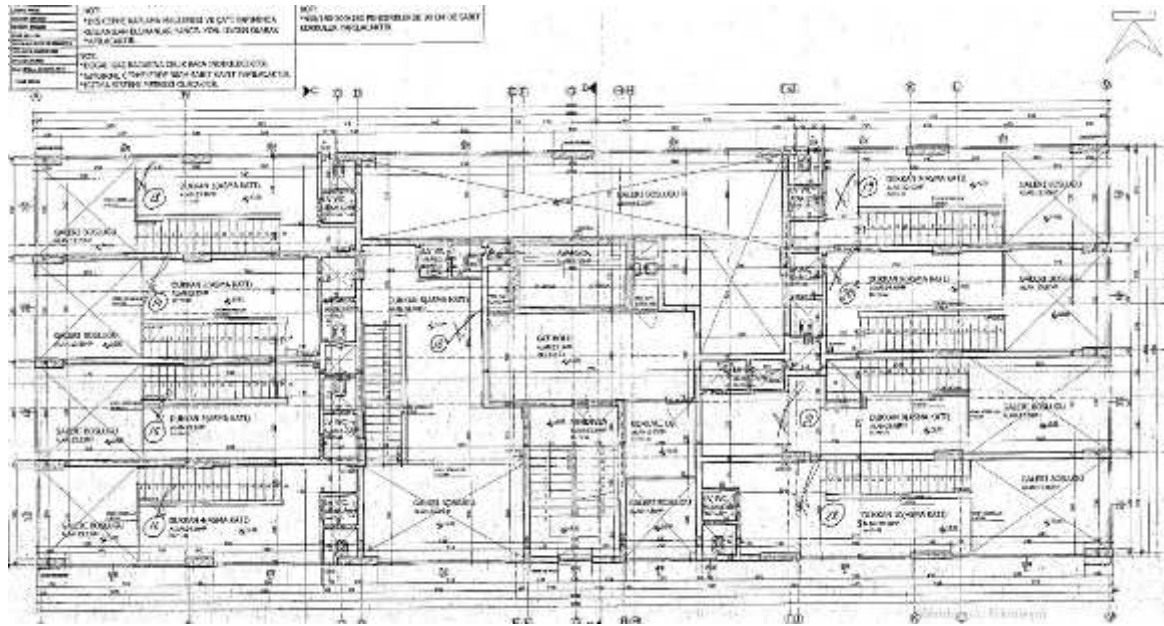


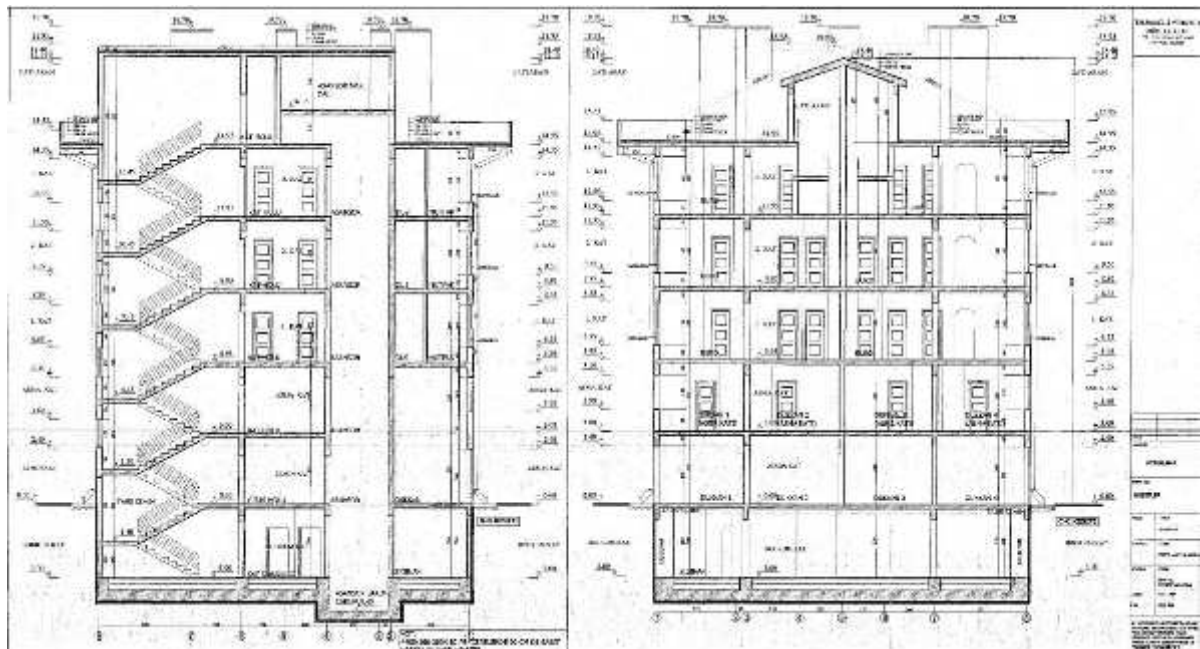
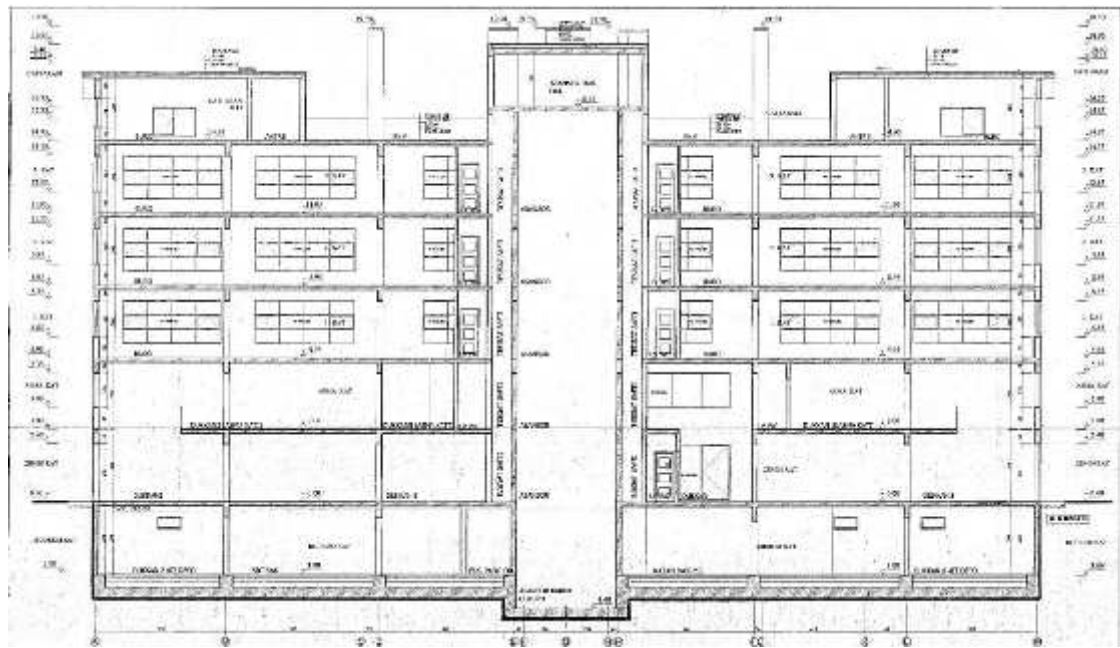
VAZİYET PLANI



Kat Planı







Yeni Yapı Ruhsatı

[illegible]

Tadilat Ruhsati

[illegible]

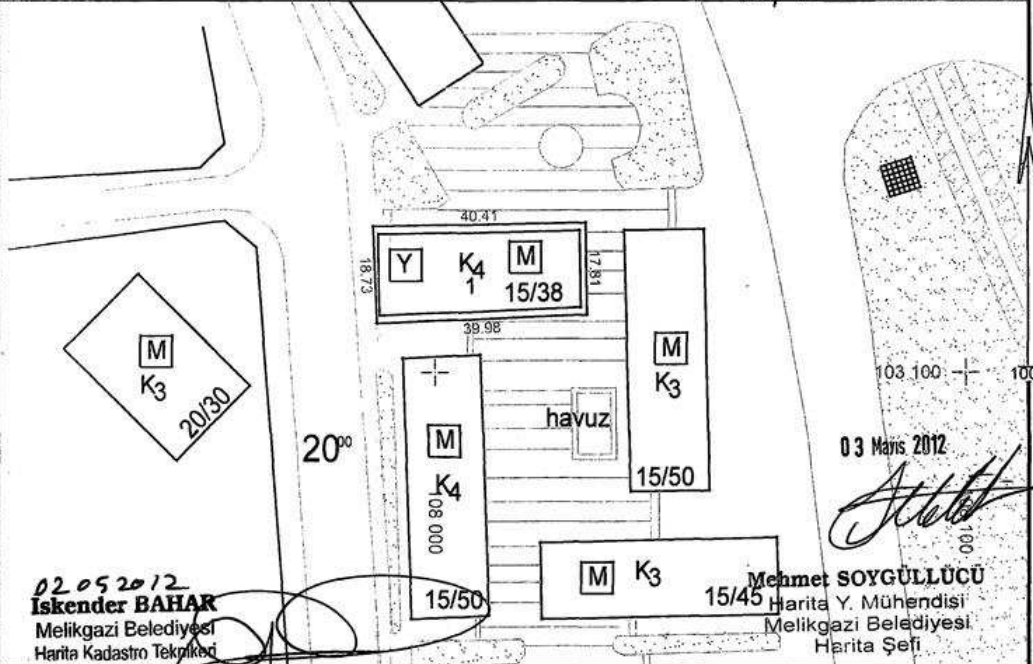
Tadilat Ruhsatı

YAPI RUHSATI										2572313			
1. Ruhsat veren kurum MELİKGAZİ BELEDİYESİ			8. Ruhsat veriliş amacı ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Çöğlendirme ☐ 3. Yürütme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Foseptik ☐ 5. Kat katman ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. Sıvı ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Çerçeve ☐ 16. Isı değiştiricisi ☐ 8. Tesisat ☐ 17. Isıtılacak alan ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka duvar			9. Ruhsat onay tarihi 24.02.2014		10. Ruhsat no 126		11. İlk ruhsat tarihi 29.05.2012		12. İlk ruhsat no 4445	
2. Ruhsat verilen yapının adresi KAYSERİ Büyük: MELİKGAZİ BELEDİYESİ Mühür: TACETTİN VELİ Meydan/bahçe/duvar/köprü/köprü adı: LALEBADE CADDESİ Cadde/duvar/tesisat kodu: 4 Değerlendirme no: 41 Site adı: Mülkiyet			3. Parçanın no 306-344			4. Ada no 6442		5. Parçanın no 1		6. Blok no 5			
7. Bağımsız bölüm no 0			23. ÇED raporu onay tarihi ...			24. Planlanan inşaat başlama tarihi 25.02.2014		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi ...		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 24.02.2019			
Yapı Sahibinin 37. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no SÜLEYMAN TUNAHAN TAŞCI AD VERİCİSİ AYHAN GÖKMAN 4455524224			Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no ALTINAY TOPKUYU MÜC. KAY. TALİH SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 32167955130			Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı ünvanı ALEV TALHAOĞLU MİNAR							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no 000611387476640			43. TC kimlik no 4085544950			44. Oda sicil no 23525				
29. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı EĞİTİM			35. Vergi kimlik no 610053784			45. Sigorta sicil no				
30. Adres ÇORANÇILAR MAH. MEVLANA CAD. NO:170 MELİKGAZİ KAYSERİ			31. İmza			36. Sigorta sicil no 11072470181549			37. Södeleme tarihi 24.04.2012				
38. Södeleme no 20254			39. Yapı mühendisi yetki belge no 0038311387476640			40. Södeleme tarihi 24.04.2012			41. İmza				
46. Södeleme tarihi 11.05.2012			47. Södeleme no 04550			48. Adres BAKIR İŞ MERKEZİ KAT:311			49. İmza				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler													
Yapı ile İlgili Özellikler													
50. Kullandırma amaçlarına göre yapılan bölümler													
51. Bölümün toplam alanı (m ²)													
52. Yüzölçümü (m ²)													
53. Bölümün toplam alanı (m ²)													
54. Yüzölçümü (m ²)													
55. Yüzölçümü (m ²)													
56. Yüzölçümü (m ²)													
57. Yüzölçümü (m ²)													
58. Yüzölçümü (m ²)													
59. Yüzölçümü (m ²)													
60. Yüzölçümü (m ²)													
61. Yüzölçümü (m ²)													
62. Yüzölçümü (m ²)													
63. Yüzölçümü (m ²)													
64. Yüzölçümü (m ²)													
65. Yüzölçümü (m ²)													
66. Yüzölçümü (m ²)													
67. Yüzölçümü (m ²)													
68. Yüzölçümü (m ²)													
69. Yüzölçümü (m ²)													
70. Yüzölçümü (m ²)													
71. Yüzölçümü (m ²)													
72. Yüzölçümü (m ²)													
73. Yüzölçümü (m ²)													
74. Yüzölçümü (m ²)													
75. Yüzölçümü (m ²)													
76. Yüzölçümü (m ²)													
77. Yüzölçümü (m ²)													
78. Yüzölçümü (m ²)													
79. Yüzölçümü (m ²)													
80. Yüzölçümü (m ²)													
81. Yüzölçümü (m ²)													
82. Yüzölçümü (m ²)													
83. Yüzölçümü (m ²)													
84. Yüzölçümü (m ²)													
85. Yüzölçümü (m ²)													
86. Yüzölçümü (m ²)													
87. Yüzölçümü (m ²)													
88. Yüzölçümü (m ²)													
89. Yüzölçümü (m ²)													
90. Yüzölçümü (m ²)													
91. Yüzölçümü (m ²)													
92. Yüzölçümü (m ²)													
93. Yüzölçümü (m ²)													
94. Yüzölçümü (m ²)													
95. Yüzölçümü (m ²)													
96. Yüzölçümü (m ²)													
97. Yüzölçümü (m ²)													
98. Yüzölçümü (m ²)													
99. Yüzölçümü (m ²)													
100. Yüzölçümü (m ²)													
101. Yüzölçümü (m ²)													
102. Yüzölçümü (m ²)													
103. Yüzölçümü (m ²)													
104. Yüzölçümü (m ²)													
105. Yüzölçümü (m ²)													
106. Yüzölçümü (m ²)													
107. Yüzölçümü (m ²)													
108. Yüzölçümü (m ²)													
109. Yüzölçümü (m ²)													
110. Yüzölçümü (m ²)													
111. Yüzölçümü (m ²)													
112. Yüzölçümü (m ²)													
113. Yüzölçümü (m ²)													
114. Yüzölçümü (m ²)													
115. Yüzölçümü (m ²)													
116. Yüzölçümü (m ²)													
117. Yüzölçümü (m ²)													
118. Yüzölçümü (m ²)													
119. Yüzölçümü (m ²)													
120. Yüzölçümü (m ²)													
121. Yüzölçümü (m ²)													
122. Yüzölçümü (m ²)													
123. Yüzölçümü (m ²)													
124. Yüzölçümü (m ²)													
125. Yüzölçümü (m ²)													
126. Yüzölçümü (m ²)													
127. Yüzölçümü (m ²)													
128. Yüzölçümü (m ²)													
129. Yüzölçümü (m ²)													
130. Yüzölçümü (m ²)													
131. Yüzölçümü (m ²)													
132. Yüzölçümü (m ²)													
133. Yüzölçümü (m ²)													
134. Yüzölçümü (m ²)													
135. Yüzölçümü (m ²)													
136. Yüzölçümü (m ²)													
137. Yüzölçümü (m ²)													
138. Yüzölçümü (m ²)													
139. Yüzölçümü (m ²)													
140. Yüzölçümü (m ²)													
141. Yüzölçümü (m ²)													
142. Yüzölçümü (m ²)													
143. Yüzölçümü (m ²)													
144. Yüzölçümü (m ²)													
145. Yüzölçümü (m ²)													
146. Yüzölçümü (m ²)													
147. Yüzölçümü (m ²)													
148. Yüzölçümü (m ²)													
149. Yüzölçümü (m ²)													
150. Yüzölçümü (m ²)													
151. Yüzölçümü (m ²)													
152. Yüzölçümü (m ²)													
153. Yüzölçümü (m ²)													
154. Yüzölçümü (m ²)													
155. Yüzölçümü (m ²)													
156. Yüzölçümü (m ²)													
157. Yüzölçümü (m ²)													
158. Yüzölçümü (m ²)													
159. Yüzölçümü (m ²)													
160. Yüzölçümü (m ²)													
161. Yüzölçümü (m ²)													
162. Yüzölçümü (m ²)													
163. Yüzölçümü (m ²)													
164. Yüzölçümü (m ²)													
165. Yüzölçümü (m ²)													
166. Yüzölçümü (m ²)													
167. Yüzölçümü (m ²)													
168. Yüzölçümü (m ²)													
169. Yüzölçümü (m ²)													
170. Yüzölçümü (m ²)													
171. Yüzölçümü (m ²)													
172. Yüzölçümü (m ²)													
173. Yüzölçümü (m ²)													
174. Yüzölçümü (m ²)													
175. Yüzölçümü (m ²)													
176. Yüzölçümü (m ²)													
177. Yüzölçümü (m ²)													
178. Yüzölçümü (m ²)													
179. Yüzölçümü (m ²)													
180. Yüzölçümü (m ²)													
181. Yüzölçümü (m ²)													
182. Yüzölçümü (m ²)													
183. Yüzölçümü (m ²)													
184. Yüzölçümü (m ²)													
185. Yüzölçümü (m ²)													
186. Yüzölçümü (m ²)													
187. Yüzölçümü (m ²)													
188. Yüzölçümü (m ²)													
189. Yüzölçümü (m ²)													
190. Yüzölçümü (m ²)													
191. Yüzölçümü (m ²)													
192. Yüzölçümü (m ²)													
193. Yüzölçümü (m ²)													
194. Yüzölçümü (m ²)													
195. Yüzölçümü (m ²)													
196. Yüzölçümü (m ²)													
197. Yüzölçümü (m ²)													
198. Yüzölçümü (m ²)													
199. Yüzölçümü (m ²)													
200. Yüzölçümü (m ²)													
201. Yüzölçümü (m ²)													
202. Yüzölçümü (m ²)													
203. Yüzölçümü (m ²)													
204. Yüzölçümü (m ²)													
205. Yüzölçümü (m ²)													
206. Yüzölçümü (m ²)													
207. Yüzölçümü (m ²)													
208. Yüzölçümü (m ²)													
209. Yüzölçümü (m ²)													
210. Yüzölçümü (m ²)													
211. Yüzölçümü (m ²)													
212. Yüzölçümü (m ²)													
213. Yüzölçümü (m ²)													
214. Yüzölçümü (m ²)													
215. Yüzölçümü (m ²)													
216. Yüzölçümü (m ²)													
217. Yüzölçümü (m ²)													
218. Yüzölçümü (m ²)													
219. Yüzölçümü (m ²)													
220. Yüzölçümü (m ²)													
221. Yüzölçümü (m ²)													
222. Yüzölçümü (m ²)													
223. Yüzölçümü (m ²)													
224. Yüzölçümü (m ²)													
225. Yüzölçümü (m ²)													
226. Yüzölçümü (m ²)													
227. Yüzölçümü (m ²)													
228. Yüzölçümü (m ²)													
229. Yüzölçümü (m ²)													
230. Yüzölçümü (m ²)													
231. Yüzölçümü (m ²)													
232. Yüzölçümü (m ²)													
233. Yüzölçümü (m ²)													
234. Yüzölçümü (m ²)													
235. Yüzölçümü (m ²)													
236. Yüzölçümü (m ²)													
237. Yüzölçümü (m ²)													
238. Yüzölçümü (m ²)													
239. Yüzölçümü (m ²)													
240. Yüzölçümü (m ²)													
241. Yüzölçümü (m ²)													
242. Yüzölçümü (m ²)													
243. Yüzölçümü (m ²)													
244. Yüzölçümü (m ²)													
245. Yüzölçümü (m ²)													
246. Yüzölçümü (m ²)													
247. Yüzölçümü (m ²)													
248. Yüzölçümü (m ²)													
249. Yüzölçümü (m ²)													
250. Yüzölçümü (m ²)													
251. Yüzölçümü (m ²)													
252. Yüzölçümü (m ²)													
253. Yüzölçümü (m ²)													
254. Yüzölçümü (m ²)													
255. Yüzölçümü (m ²)													
256. Yüzölçümü (m ²)													
257. Yüzölçümü (m ²)													
258. Yüzölçümü (m ²)													
259. Yüzölçümü (m ²)													
260. Yüzölçümü (m ²)													
261. Yüzölçümü (m ²)													
262. Yüzölçümü (m ²)													
263. Yüzölçümü (m ²)													
264. Yüzölçümü (m ²)													
265. Yüzölçümü (m ²)													
266. Yüzölçümü (m ²)													
267. Yüzölçümü (m ²)													
268. Yüzölçümü (m ²)													
269. Yüzölçümü (m ²)													
270. Yüzölçümü (m ²)													
271. Yüzölçümü (m ²)													
272. Yüzölçümü (m ²)													
273. Yüzölçümü (m ²)													
274. Yüzölçümü (m ²)													
275. Yüzölçümü (m ²)													
276. Yüzölçümü (m ²)													
277. Yüzölçümü (m ²)													
278. Yüzölçümü (m ²)													
279. Yüzölçümü (m ²)													
280. Yüzölçümü (m ²)													
281. Yüzölçümü (m ²)													
282. Yüzölçümü (m ²)													
283. Yüzölçümü (m ²)													
284. Yüzölçümü (m ²)													
285. Yüzölçümü (m ²)													
286. Yüzölçümü (m ²)													
287. Yüzölçümü (m ²)													
288. Yüzölçümü (m ²)													
289. Yüzölçümü (m ²)													
290. Yüzölçümü (m ²)													
291. Yüzölçümü (m ²)													
292. Yüzölçümü (m ²)													
293. Yüzölçümü (m ²)													
294. Yüzölçümü (m ²)													
295. Yüzölçümü (m ²)													
296. Yüzölçümü (m ²)													
297. Yüzölçümü (m ²)													
298. Yüzölçümü (m ²)													
299. Yüzölçümü (m ²)													
300. Yüzölçümü (m ²)													
301. Yüzölçümü (m ²)													
302. Yüzölçümü (m ²)													
303. Yüzölçümü (m ²)													
304. Yüzölçümü (m ²)													
305. Yüzölçümü (m ²)													
306. Yüzölçümü (m ²)													
307. Yüzölçümü (m ²)													
308. Yüzölçümü (m ²)													
309. Yüzölçümü (m ²)													
310. Yüzölçümü (m ²)													
311. Yüzölçümü (m ²)													
312. Yüzölçümü (m ²)													
313. Yüzölçümü (m ²)													
314. Yüzölçümü (m ²)													
315. Yüzölçümü (m ²)													
316. Yüzölçümü (m ²)													
317. Yüzölçümü (m ²)													
318. Yüzölçümü (m ²)													
319. Yüzölçümü (m ²)													
320. Yüzölçümü (m ²)													
321. Yüzölçümü (m ²)													
322. Yüzölçümü (m ²)													
323. Yüzölçümü (m ²)													
324. Yüzölçümü (m ²)													
325. Yüzölçümü (m ²)													
326. Yüzölçümü (m ²)													
327. Yüzölçümü (m ²)													
328. Yüzölçümü (m ²)													
329. Yüzölçümü (m ²)													
330. Yüzölçümü (m ²)													
331. Yüzölçümü (m ²)													
332. Yüzölçümü (m ²)													
333. Yüzölçümü (m ²)													
334. Yüzölçümü (m ²)													
335. Yüzölçümü (m ²)													
336. Yüzölçümü (m ²)													
337. Yüzölçümü (m ²)													
338. Yüzölçümü (m ²)													
339. Yüzölçümü (m ²)													
340. Yüzölçümü (m ²)													
341. Yüzölçümü (m ²)													
342. Yüzölçümü (m ²)													
343. Yüzölçümü (m ²)													
344. Yüzölçümü (m ²)													
345. Yüzölçümü (m ²)													
346. Yüzölçümü (m ²)													
347. Yüzölçümü (m ²)													
348. Yüzölçümü (m ²)													
349. Yüzölçümü (m ²)													
350. Yüzölçümü (m ²)													
351. Yüzölçümü (m ²)													
352. Yüzölçümü (m ²)													
353. Yüzölçümü (m ²)													
354. Yüzölçümü (m ²)													
355. Yüzölçümü (m ²)													
3													

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

İmar Durum

T.C. KAYSERİ MELİKGAZİ BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		İSİM : SÜLEYMAN TUNA HAN TAŞCI ADRES : KAYSERİ 12/502			
					
02.05.2012 İskender BAHAR Melikgazi Belediyesi Harita Kadastro Teknikeri		03 Mayıs 2012 Mehmet SOYGÜLLÜCÜ Harita Y. Mühendisi Melikgazi Belediyesi Harita Şefi			
Mahalle-Mevkii		TACETTİN VELİ		Kat Adedi : Max : DÖRT	
İmar Planı Pafta No		29 M IV b - 29 M III a		Bina Yüksekliği : Max : ONDÖRTDOKSANBEŞ	
KADASTRO	Pafta No	Ada No	Parsel No	Alan(m ² 'si)	Bina Derinliği : Max : ONBEŞ
	336-344	6442	1	734.13	Bina Cephesi : Max : OTUZSEKİZ
Mer'i İmar Planı	VARDIR			Ön Bahçe Mes : Min : PROJESİNDE	
Ölçüsü	1 / 1000			Komşu Mes : Min : PROJESİNDE	
Tasdik Tarihi	19.02.2009			Arka Bah Mes : Min : PROJESİNDE	
Kadastro Durumu	Cephe m	18.73	Derinlik m	40.41 39.98	Saçak Parapet : Mecburi var
	Bina Su basmanı Kotu	Belediye Elemanlarınca gösterilecek			Çatı Meyili : Max : %45
Bu İmar Durumu yürürlükteki Mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar Durumu ile yalnızca Proje hazırlanabilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. 1) Projelendirme ve yapılanmada İmar Planı lejantının 1. ve 2. maddelerine mecburi uyulacak, 46. maddesine ise isteğe bağlı uyulabilecektir. 2) TİCARET.....Alanıdır. Çıkma YAPILAMAZ 3) Parsel Otopark Hesabında (.2.) Bölgededir. 4) Bu Parselde Proje çalışması yapılmadan önce İmar müdürlüğü'nün görüşünün alınması uygun olacaktır. 5) TABAN ALANI : 570.00 m² TOPLAM İNŞAAT ALANI : 2280.00 m²'dir. 6) Zemin Katta Asma Kat yapılabilir. 7) İmar yönetmeliği'nin 65. maddesine göre de Mimari Proje düzenlenebilir.					
				Plan ve Proje Müdürü 3.5.2012 Ali SÜRELİ Plan ve Proje Şefi	

UAVT

NUFUS VE KAYIT BÖLÜMÜ

KAYSERİ / MELLİRGAZ / FACETTİRVELİ MAHALLESİ / LALEZADE (Cadde) / 41 - İlgili - Bina Ana Giriş - İskan / İş Kapı No : 6 - Kullanım Amacı : Ofis ve İlgili - Tip : Özel - Durum : İskan



Mülkiyet Bilgileri									Bağımsız Emlak Bilgileri						
Kat No	Dahil	Parçesi	Pozisyonu	Mülkiyet Türü	Alan (m²)	İnşaat Alanı (m²)	İnşaat Durumu	İnşaat Tarihi	Kat No	İş Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Detaylı	Tipi	
01/01/01	01/01	1	1	İmarat	100.00	100.00	İnşaat	2023	01/01/01	1	Ofis ve İlgili	Ofis	İskan	1	

Bağımsız Emlak Kimlik No : 1203659402

KONUM



TAKYIDAT BİLGİLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2023-17:10



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

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
061523103181	00120230202050/2456380596	10318

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6442/1
Taşınmaz Kimlik No:	77951786	AT Yüzölçümü(m²):	734.13
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TACETTİNEVİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//5
Cilt/Sayfa No:	2/133	Arsa Pay/Payda:	10/368
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Beş Katlı Betonarme İşçeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Melikgazi - 11-04-2014 16:08 10337	-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Melikgazi - 11-04-2014 16:08 10337	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Melikgazi - 06-06-2012 09:46 12963	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
589920409	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARİ T ANONİM ŞİRKETİ İ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-06-2021 34100	-

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
Serh	İcraî Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARİ T ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 17-01-2023 16:47 3884	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QV9imFCvDyPpg kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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





SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurululuğu

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