

FORMET METAL VE CAM SANAYİ A.Ş.

KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ, TACETTİNELİ MAHALLESİ,
6442 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 1 ADET BÜRONUN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-41

Rapor Tarihi: 30.09.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	05.09.2025
DEĞER TARİHİ	30.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.09.2025
RAPOR NO	2025-PD-41
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Konu taşınmaz ile ilgili olarak şirketimiz tarafından daha önceki yıllarda; Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli, 15.02.2023 Rapor Tarihli 2023-PD-13 numaralı Değerleme Raporu ile 31.12.2023 Değer Tarihli, 01.03.2024 Rapor Tarihli 2024-PD-5 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	05.09.2025 tarih, 0909 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 Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak 30.09.2025 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 6442 ada 1 parselde yer alan 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Bütüredur.
SAHİBİ	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. / 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)	3.850.000,00	TL
Taşınmazın Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	91.885,44	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK LİSANS NO: 406517)
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.

İÇİNDEKİLER

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.....	- 11 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 11 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 14 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 19 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 19 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 19 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	- 21 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 21 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU 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 -
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 ALMAMA GEREKÇELERİ	- 27 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 27 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
9. EKLER.....	- 29 -

TABLO-GRAFİK-ŞEKİL ve HARİTA

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları.....	- 10 -
Tablo 2. Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	- 11 -
Tablo 3. Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	- 11 -
Tablo 4. Tapu Kayıt Bilgileri (6442 Ada 1 Parsel).....	- 12 -
Tablo 5. Taşınmaza Ait İzin Belgeleri.....	- 12 -
Tablo 6. Mimari Projeler	- 12 -
Tablo 7. Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri.....	- 16 -
Tablo 8. Ana Gayrimenkul Fiziksel ve Yapısal Özellikleri.....	- 18 -
Tablo 9. Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekân ve Teknik Özellikleri	- 18 -
Tablo 10. Emsal Tablosu (Satılık ve Kiralık Büro/Ofis Data Seti).....	- 20 -
Tablo 11. Satılık Ofis Emsal Uyumlaştırma Tablosu.....	- 24 -
Tablo 12. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Sonuçları	- 26 -
Tablo 13. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu	- 27 -
Tablo 14. Nihai Değerleme Tablosu.....	- 28 -
Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfus Artış Hızı	- 7 -
Grafik 2. Kayseri Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri.....	- 7 -
Grafik 3. Melikgazi Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralığına Göre Dağılımı.....	- 8 -
Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri	- 8 -
Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi	- 9 -
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri.....	- 9 -
Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları	- 9 -
Grafik 8. TÜFE Değişim Oranları.....	- 9 -
Grafik 9. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları.....	- 10 -
Grafik 10. Yabancılar tarafından yapılan konut satışları	- 10 -
Şekil 1. Resmi İmar Durum Görseli	- 13 -
Şekil 2. Topoğrafik Yapı	- 16 -
Şekil 3. Taşınmazın Konumlu Olduğu Yapı.....	- 17 -
Harita 1. Kayseri & Melikgazi, Lokasyon Haritası.....	- 14 -
Harita 2. Taşınmazın Konumu.....	- 15 -
Harita 3. Satılık/Kiralık Ofis Emsal Haritası	- 19 -

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi'nin 05.09.2025 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 30.09.2025 değerlendirme tarihli olarak 30.09.2025 tarihinde 2025-PD-41 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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 parselde yer alan 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Bünunun değeri belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dıkay (Lisans No: 406517), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından, 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek, gerekli çalışmalar 30.09.2025 tarihinde 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 05.09.2025 tarihli ve 2025-0909 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 taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli, 15.02.2023 Rapor Tarihli 2023-PD-13 numaralı Değerleme Raporu ile 31.12.2023 Değer Tarihli, 01.03.2024 Rapor Tarihli 2024-PD-5 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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, 05.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Tacettinveli Mahallesi, 6442 Ada 1 numaralı parselde yer alan 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Büronun 30.09.2025 değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

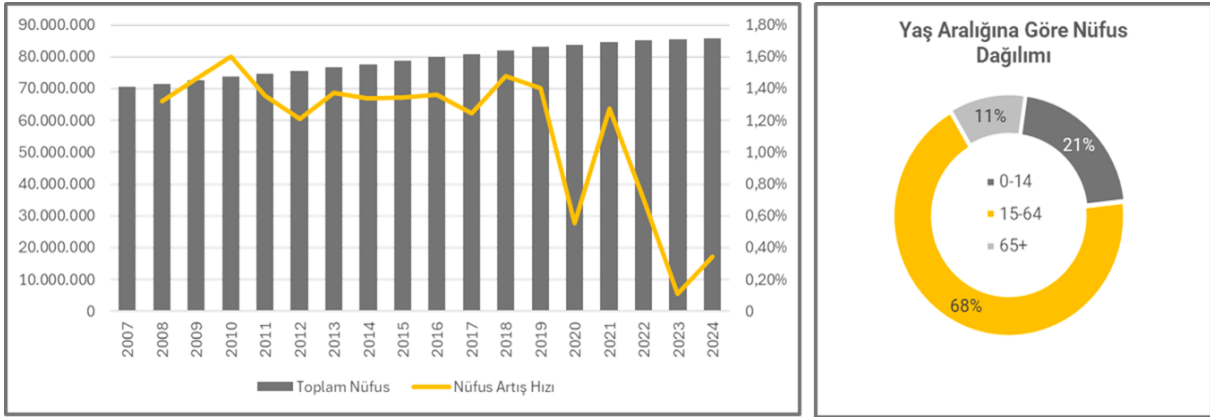
3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

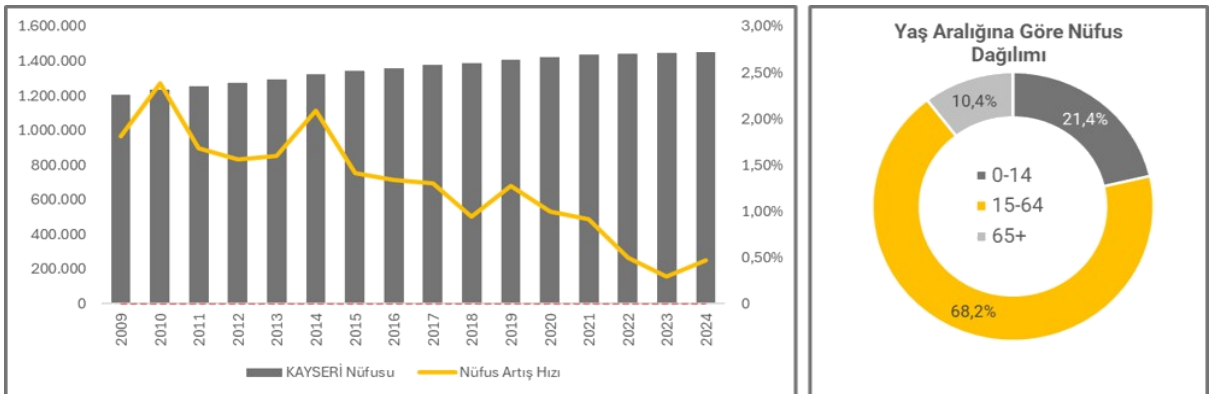


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfus Artış Hızı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Kayseri

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Kayseri Nüfusu bir önceki yıla göre 6.775 artmıştır. Kayseri Nüfusu 2024 yılına göre 1.452.458'dir. Bu nüfus, 725.633 erkek ve 726.825 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır. Yüzölçümü 16.970 km² olan Kayseri ilinde kilometrekareye 86 insan düşmektedir. Kayseri nüfus yoğunluğu 86/km²'dir.



Grafik 2. Kayseri Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

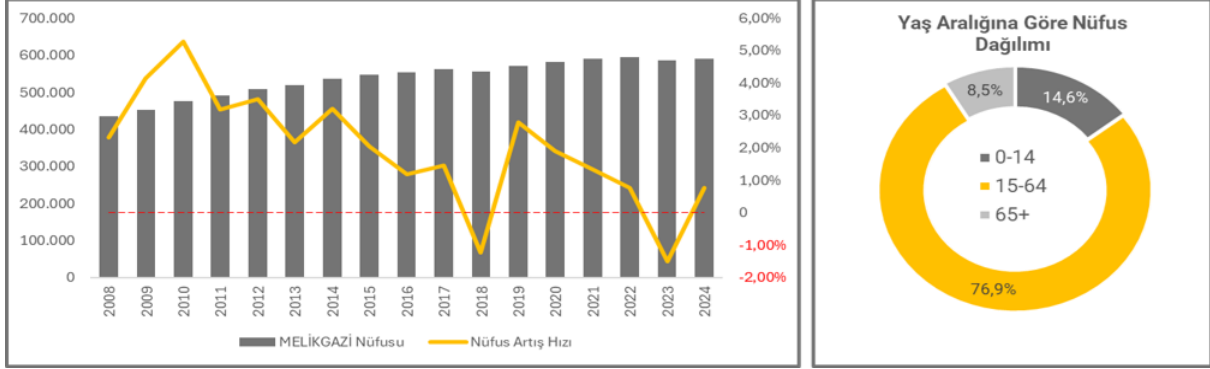
Kayseri nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Kayseri genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %23'ü 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %67'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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 Melikgazi Nüfusu bir önceki yıla göre 4.506 artmıştır. Melikgazi Nüfusu 2024 yılına göre 589.989'dir. Bu nüfus, 293.068 erkek ve 296.921 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,67 erkek, %50,33 kadındır.



Grafik 3. Melikgazi Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralığına Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler**Temel Ekonomik Göstergeler**

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı.

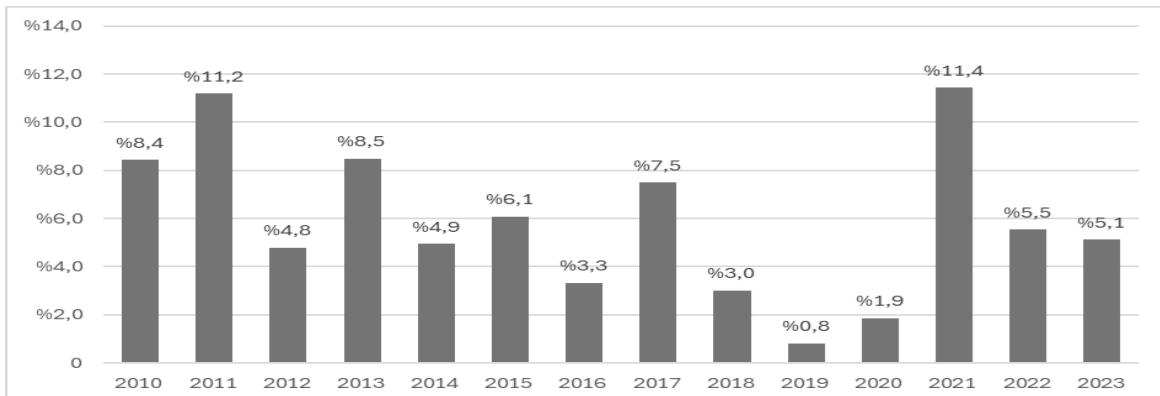
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı.

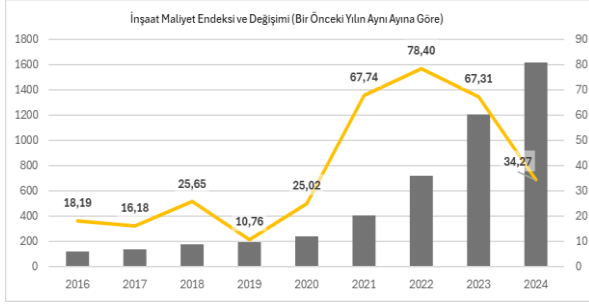
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %41,7 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %43,7 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %36,4 iken, 2025 yılı birinci çeyreğinde %35,0 oldu.



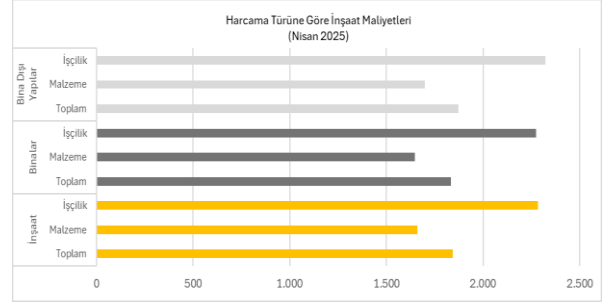
Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

*Kaynak: TÜİK

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



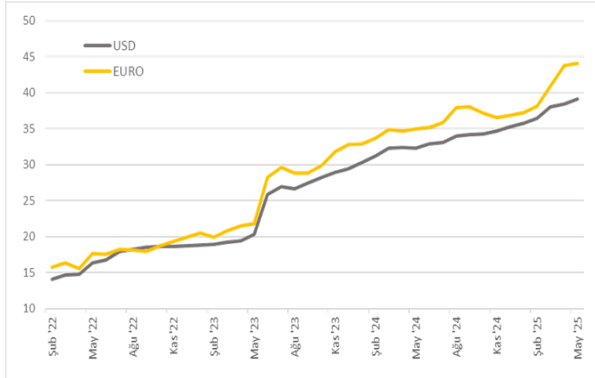
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

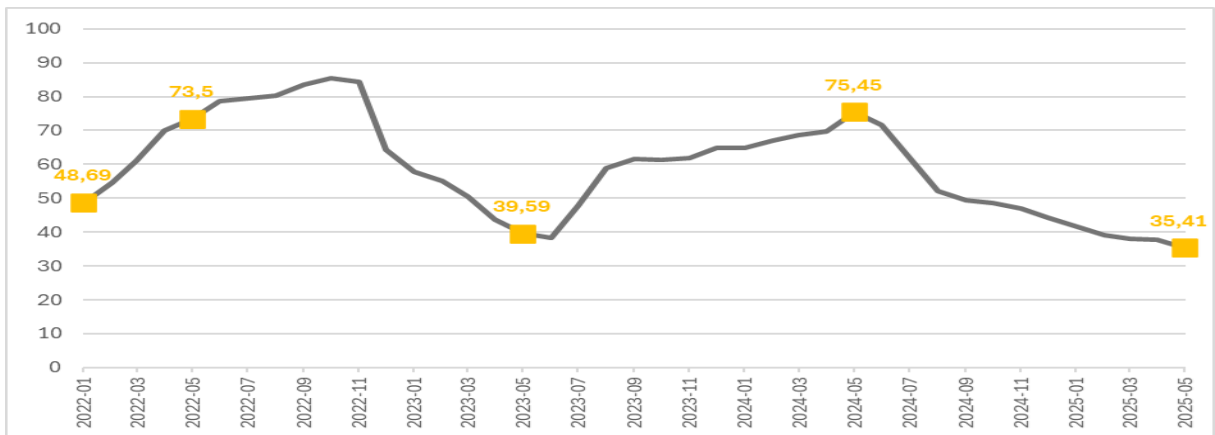
Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.



Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

*Kaynak: TCMB

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,53 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,09 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %45,80 artış olarak gerçekleşti.



Grafik 8. TÜFE Değişim Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

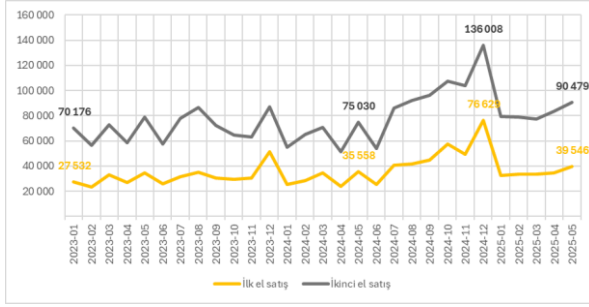
TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2025	Mayıs 2025	Mayıs 2024	Mayıs 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,53	3,37	0,04
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	15,09	22,72	15,26
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	35,41	75,45	39,59
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	45,8	62,51	63,72

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

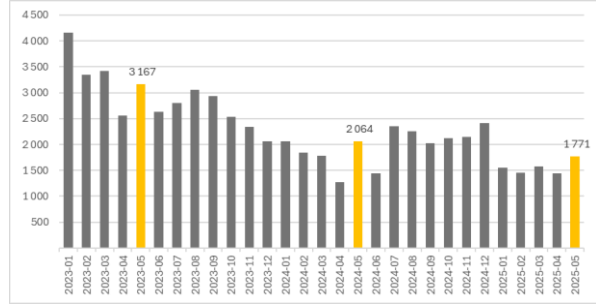
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,2 oranında artarak 39 bin 546 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 174 bin 55 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 90 bin 479 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,0 oranında artarak 410 bin 115 olarak gerçekleşti.



Grafik 9. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 10. Yabancılar yapılan konut satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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.

SAHİBİ	:	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. (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

Tablo 2. Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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 Metal ve Cam Sanayi A.Ş.'ne geçmiştir.

6442 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. (1/1)
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	28.06.2021 / 34100

Tablo 3. Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Tapu İncelemesi

17.09.2025 tarih ve 15:32 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.

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

Tablo 4. Tapu Kayıt Bilgileri (6442 Ada 1 Parsel)

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.

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 5. Taşınmaza Ait İzin Belgeleri

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

Tablo 6. Mimari Projeler

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.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

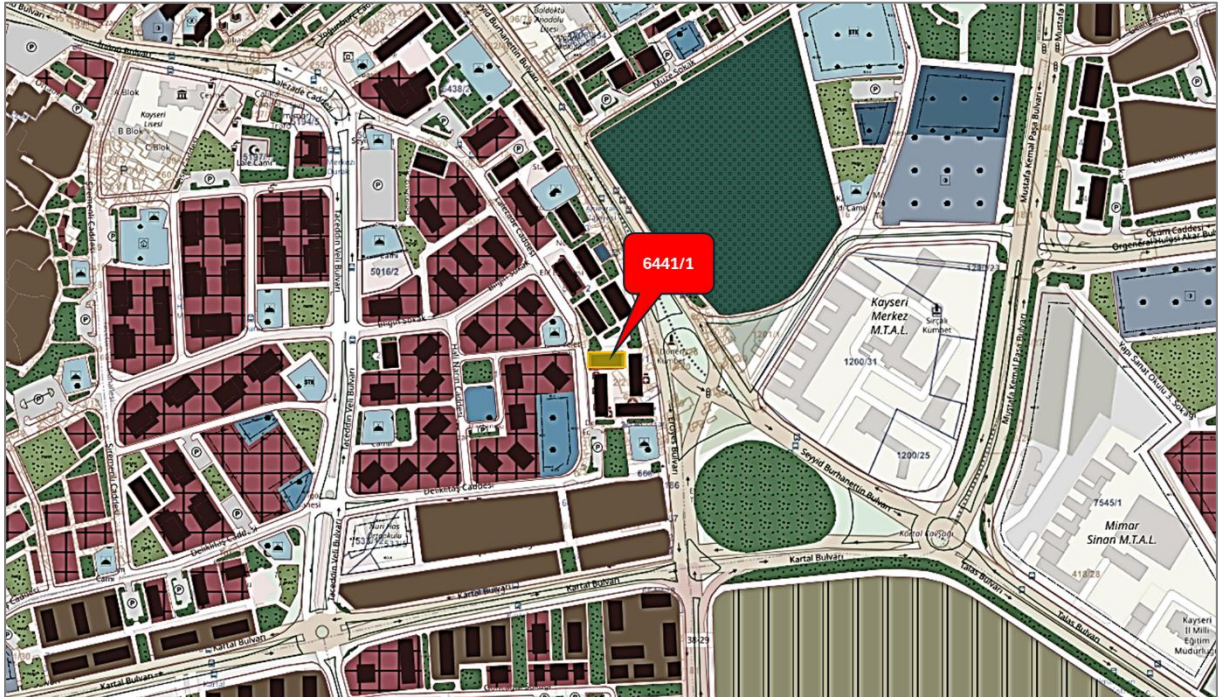
4.1.3. İmar Durumu

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 m² Oturum Alanlı				
Hmax:/Kat	4 Kat				
Terk Miktarı	-				
Çekme Mesafeleri					
Ön Bahçe	Yönetmelik	Ara Bahçe	Yönetmelik	Yan Bahçe	Yönetmelik



Şekil 1. Resmî İmar Durum Görseli

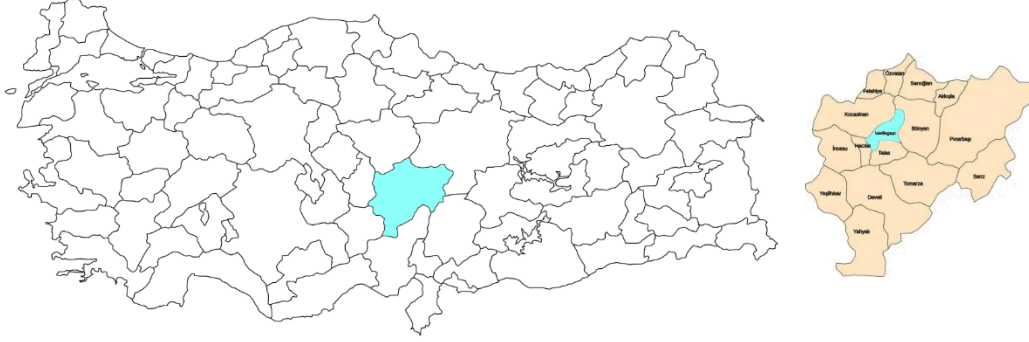
4.1.4. Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde icrai haciz şerh kaydı bulunmaktadır. Bahsi geçen icrai haciz kaydı taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle beraber terkin edilmesi gerekmektedir. 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.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.2. FİZİKİ TANIMI**4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı**

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli 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, Kahraman Maraş 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 mıldan 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, Diyatomit, Turba, Kömür, Jeotermal Kaynak, Maden Suyu /Memba Suyu, Karbondioksit'dir. Günümüz itibarıyla Kayseri'de 16 Sanayi Sitesi, 3 Organize Sanayi Bölgesi, 1 Serbest Bölge ve 2 Teknoloji geliştirme Bölgesi bulunmaktadır. 2020 yılının aralık ayı itibarıyla 4.404 firmanın sanayi sicil belgesi bulunmaktadır. Kayseri Serbest Bölgesi 6 milyon 905 bin metrekare alan üzerinde kurulmuş olup 2020 yılı ticaret hacmi 1.063.568.260 \$ olarak gerçekleştiği görülmektedir. Sanayi, özellikle mobilya imalatı, gıda ürünleri, makine ve ekipmanları, kauçuk ve plastik imalatı, metal ürünleri sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Kayseri'den otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

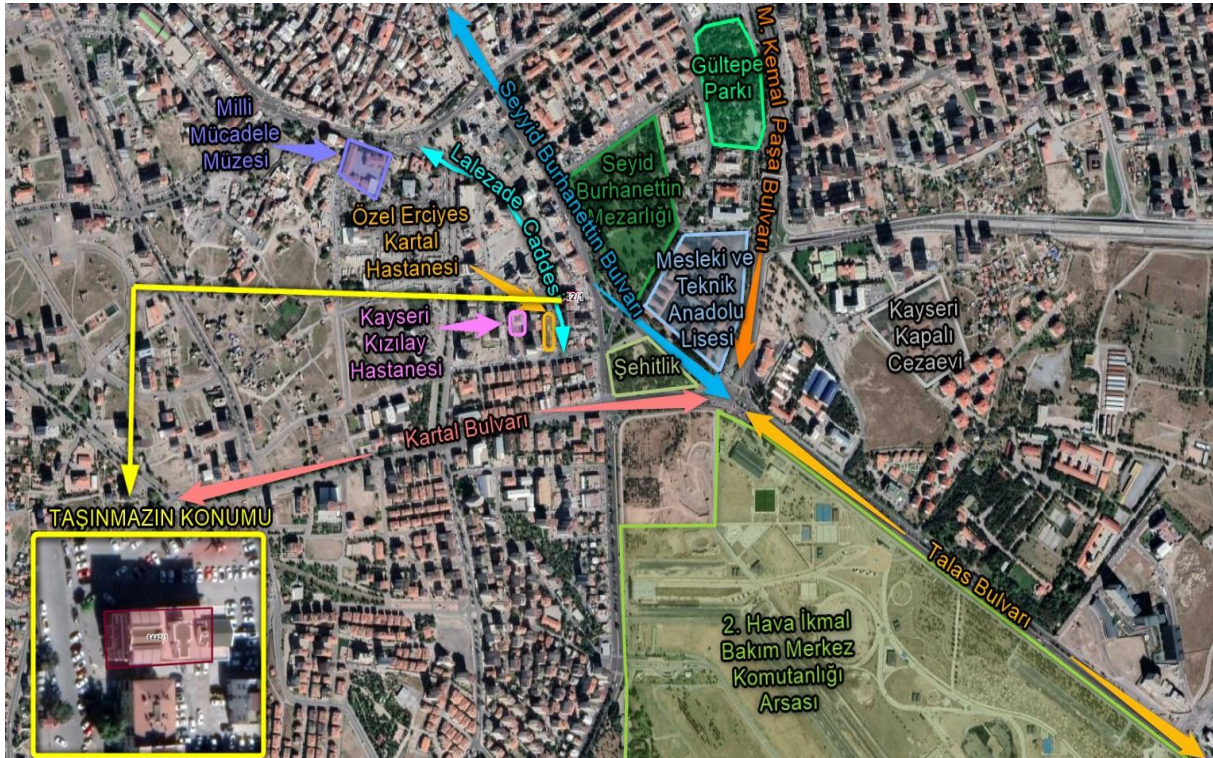
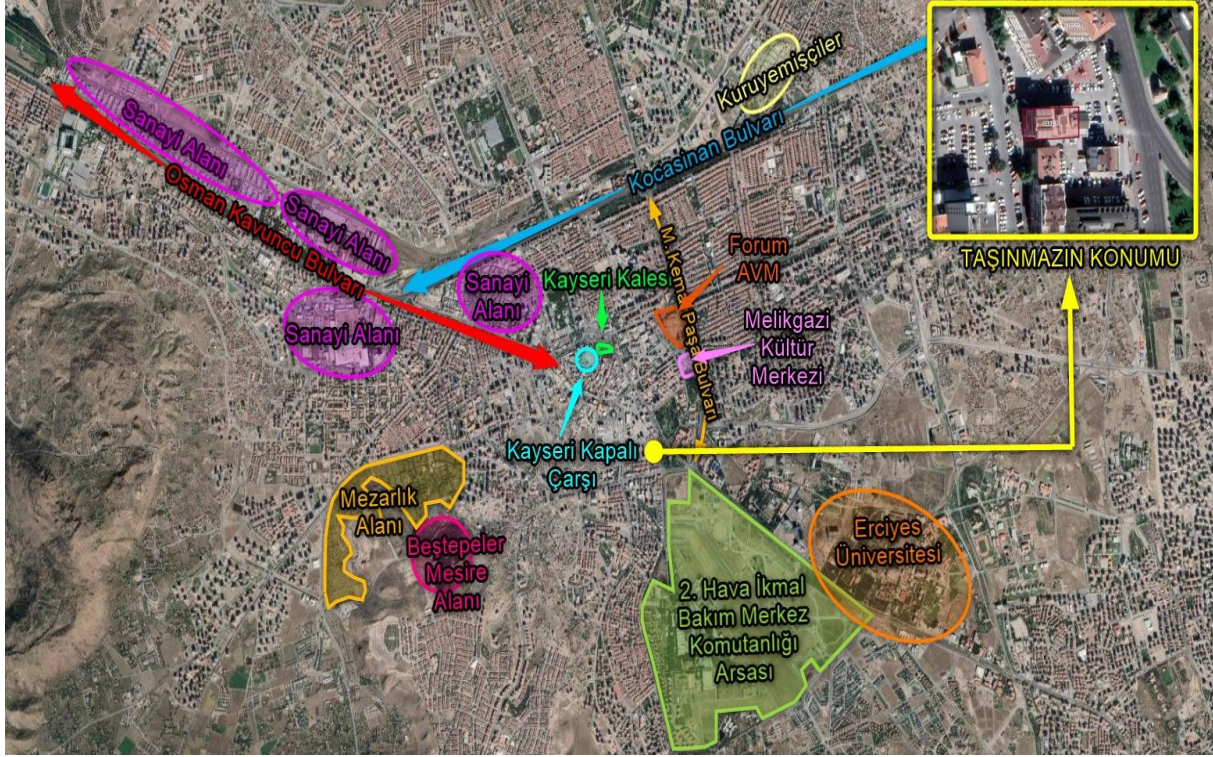
Taşınmazın Konumu

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Melikgazi İlçesi, 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.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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.

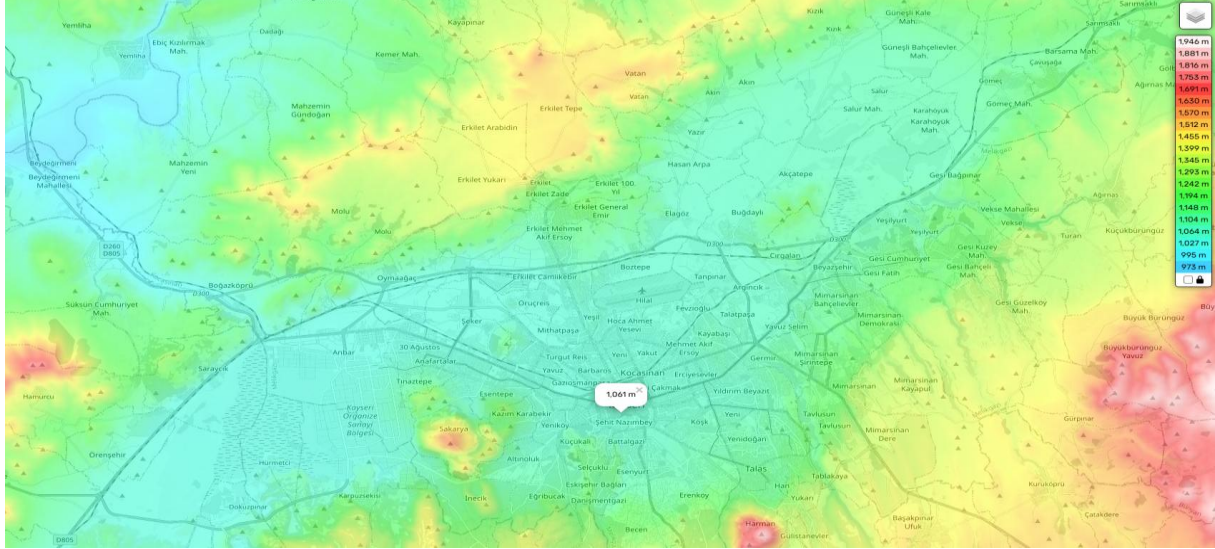


Harita 2. Taşınmazın Konumu

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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.

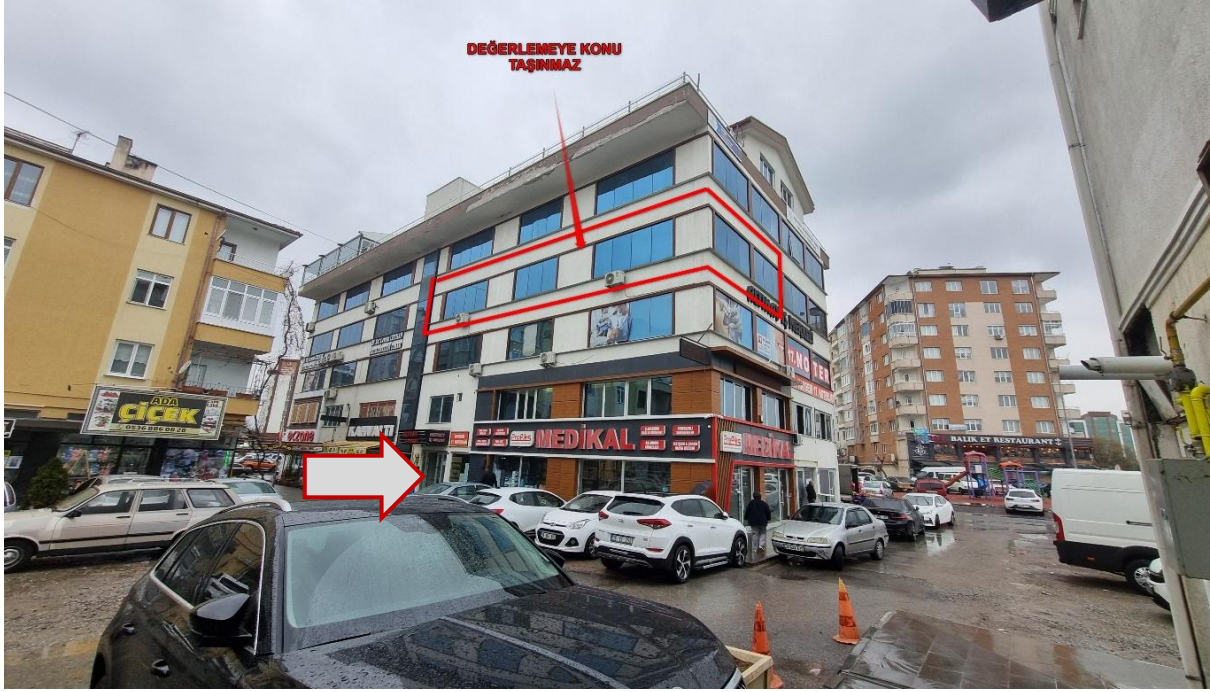
Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Kayseri Havalimanı	6,6 Km
Kayseri Kalesi	1,5 Km
Kayseri Otogar	9,5 Km
Forum Kayseri AVM	1,6 Km

Tablo 7. Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

4.2.2. Geliştirmelerin/Yapının 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-

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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 / Ayrık
Kat Dağılımı:	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 3 Normal Kat + Çatı Katı
Bina Toplam İnşaat Alanı:	3.449 m ²
Bina Yaşı:	10
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 8. 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, değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre 2. Normal katta sağ ön ve yan cephede konumlanmaktadır. 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 mekânda 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 WC 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 9. Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekân 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 cepheye olması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Yaya sirkülasyonun yüksek olduğu bölgede yer alması

❖ Zayıf Yanlar

- Taşınmazın bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu oluşması
- 6 Şubat Büyük Türkiye deprem bölgesine yakın konumda olması
- Otoparkının bulunmaması

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- 6 Şubat Büyük Türkiye deprem bölgesine yakın konumda olması
- 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/Kiralık Ofis Emsal Haritası

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

Satılık & Kiralık Büro/Ofis Emsalleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Fatih Çelik- Sahibinden	Halil Ç- Sahibinden	Emlak Ofisi
İletişim	0 (542) 741 46 21	0 (533) 144 67 38	0 (542) 352 06 84	0 (533) 317 33 63	0 (552) 411 94 48
Konum	Tacettin Veli Mah.	Tacettin Veli Mah.	Tacettin Veli Mah.	Tacettin Veli Mah.	Tacettin Veli Mah.
Cepheli Olduğu Aks	Şehit Burak Kurtuluş Cd.	Etiler Sok.	Lalezade Cad.	Lalezade Cad.	Şehit Burak Kurtuluş Cd.
Ticari Hareketlilik	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite	Normal Ticari Aktivite
Bina Yaşı	2	5	11	25	2
Bina / Proje Niteliği	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Kayseri Kızılay Has. Özel Erciyes Kartal Has. Hacı Veled Camii	Kayseri Kızılay Has. Özel Erciyes Kartal Has. Hacı Veled Camii	Kayseri Kızılay Has. Özel Erciyes Kartal Has. Hacı Veled Camii	Kayseri Kızılay Has. Özel Erciyes Kartal Has. Hacı Veled Camii	Kayseri Kızılay Has. Özel Erciyes Kartal Has. Hacı Veled Camii
Kullanım Fonksiyonu	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis
İç Yapı Özellikleri	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı	Normal Bakımlı
Tip	2+1	2+1	5+1	3+1	4+1
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	3	9	1	1	10+Çatı
Pazarlanan Alan	140	150	190	100	400
Gerçekci İndirgenmiş Brüt Alan	130	140	128	90	250
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	8%	7%	48%	11%	60%
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL	35.000,00	30.000,00	30.000,00	15.000,00	60.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı, TL/brüt m ²	269,23	214,29	234,38	166,67	240,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	7.250.000,00	5.990.000,00	4.500.000,00	2.958.000,00	12.750.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m ²	55.769,23	42.785,71	35.156,25	32.866,67	51.000,00

Tablo 10. 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 rayici üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede talep edilen ofis fiyatların satış birim m² fiyatları **32.866- 55.769 -TL/m²** arasında, kiralık ofis birim m² fiyatları **166,67- 269,23-TL/m²** arası ve pazarlık paylarının %10 ile %15 civarında olduğu öğrenilmiştir.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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 değerlendirilmesi 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 takdir edilen 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.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

- 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 değerleme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

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

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu 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 kullanılmamıştır.**

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 uygulanmadığı 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

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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 takdirir. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdirir 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 (SATILIK/KIRALIK OFİS)		Taınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Gerçekci Brüt Alan(Ofis)		128,00	130	140	128	90	250
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL			7.250.000	5.990.000	4.500.000	2.958.000	12.750.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²			55.769,23	42.785,71	35.156,25	32.866,67	51.000,00
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL			35.000,00	30.000,00	30.000,00	15.000,00	60.000,00
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m²			269,23	214,29	234,38	166,67	240,00
Tahmin Edilen İskonto Oranı			17%	15%	10%	10%	15%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		37.445,39	46.288,46	36.367,86	31.640,63	29.580,00	43.350,00
Kira Korelasyonları	Kap Oranı	7,27%	6,98%	7,07%	8,89%	6,76%	6,64%
	Kira Çarpanı (Ay)	167	171,93	169,72	135,00	177,48	180,63
Konum	Celebi Sokak		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Benzer	Daha iyi
Konum İçin Ayarlama			-10%	-5%	-3%	0%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	128,00		Benzer	Benzer	Benzer	Daha iyi	Daha Kötü
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama			0%	0%	0%	-10%	-10%
Ticari Hareketlilik	Hareketli		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama			0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	2.Kat		Daha iyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha kötü
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama			-5%	0%	0%	0%	5%
Cadde Etkisi			Daha iyi	Daha iyi	Benzer	Benzer	Daha iyi
AVM Etkisi İçin Ayarlama			-10%	-5%	0%	0%	-5%
Bina Yaşı	10		Daha iyi	Daha iyi	Benzer	Daha Kötü	Daha iyi
Bina Yaşı İçin Ayarlama			-15%	-8%	0%	15%	-15%
Birim Kira Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²-ay	183,74		176,10	177,92	227,34	172,50	164,83
Birim Satış Değeri, Emsal Ortalaması TL/m²	30.310,18		30.276,13	30.196,23	30.691,41	30.615,30	29.771,86
DEĞERLEME TABLOSU (SATIŞ DEĞERİ)							
BB No	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	Satış Değeri, TL			
5	2. Kat	128,00	30.310,18	3.879.703,61			
		Düzeltilme (Yuvarlama) Değeri		-29.703,61			
Nihai Taşınmazın Değeri		128		3.850.000,00			
DEĞERLEME TABLOSU (KİRA DEĞERİ)							
BB No	Kat	Alan	Birim Değer, TL/m²	Kira Değeri, TL			
5	2. Kat	128,00	183,74	23.518,44			
		Düzeltilme (Yuvarlama) Değeri		-18,44			
Nihai Taşınmazın Değeri		128		23.500,00			

Tablo 11. Satılık Ofis 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 mekân 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 **29.771TL/m² – 30.691 TL/m²** arasında, birim m² kira değerinin **164,83 – 227,34 TL/m²** arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Lalezade Caddesi cepheli olması, hastaneler bölgesinde yer alması, 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: 23.500 TL/Ay,

Piyasa Değeri: 3.850.000,00 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.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

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 **%7,27** olarak hesap 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.

Kiralanabilir Alan	128 m ²
Birim Kira Değeri	183,74 TL/m ²
Aylık Kira Geliri	23.500 TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	282.000 TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	7,27%
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	3.880.000 TL

* 10.000'lik en yakın değere yuvarlanmıştır

Tablo 12. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Sonuçları

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas piyasa değeri **3.880.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

SONUÇ**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 kaydı bulunmakta 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 iskân 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 Almama 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, (30.09.2025 tarihi itibarıyla)

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Nihai Değer, TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	3.850.000 TL	3.850.000 TL
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	3.880.000 TL	

Tablo 13. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

SONUÇ

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazı nihai değerinin belirlenmesi aşamasında pazar yaklaşımına göre; 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.

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	3.850.000,00	4.620.000,00
Taşınmazın Pazar Değeri, USD	91.885,44	110.262,53
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	3.850.000,00	4.620.000,00
	Üç Milyon Sekiz Yüz Elli Bin Türk Lirası	Dört Milyon Altı Yüz Yirmi Bin Türk Lirası

Tablo 14. Nihai Değerleme Tablosu

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 30.09.2025 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz satış kuru: **1 USD: 41,57 TL** belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen taşınmazın piyasa değeri K.D.V. Hariç **3.850.000 TL (Üç Milyon Sekiz Yüz Elli Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

C.Özgür DİKAY
Lisans No: 406517
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

9. EKLER

- Taşınmaz Görselleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durum Belgesi
- UAVT Kodu
- Konum
- Takyidat Bilgileri
- Şirkete Ait SPK Lisansı
- Uzmanlara Ait SPK Lisansları
- Uzmanlara Ait Özgeçmişler