



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kayseri/Melikgazi/Demirciyazısı – 1553 Ada, 2600 Parsel

2020_M_0270/ 22.09.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ©

EYLÜL 2020

AVRUPA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Bank Cad. No: 17/11
Kayseri/Melikgazi/İST.
Tic. Sic. No: 264 63 40
FAX: 0318 394 00 70
E-Posta: info@avrupa.com.tr
Tic.Sic.No:500 390-507980

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer.....	3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer.....	3
2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	4
3. SEKTÖR ANALİZİ.....	4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler.....	4
3.2. Gayrimenkul Pazarı.....	12
3.3. Kayseri İli.....	12
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER.....	15
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	15
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	15
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri.....	16
4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri.....	16
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler.....	20
4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri.....	20
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı.....	23
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	23
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	23
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri.....	24
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	31
6.1. Değere Etki Eden Faktörler.....	31
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi.....	31
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	32
6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi.....	32
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı.....	38
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	38
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	39
8. SONUÇ.....	40
9. RAPOR EKLERİ.....	41

UYGUNLUK BEYANI

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analizler, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 11.09.2020 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Tayfun UR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	10.09.2020/0001
Değerleme Tarihi	:	11.09.2020
Rapor Tarihi	:	22.09.2020
Rapor Numarası	:	2020_M_0270
Rapor Türü	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
Talebin Kapsamı	:	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi dahilinde yer alan 1553 ada, 2600 parselin 22.09.2020 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Resmi imar başvurusu sonucunda tarafımıza iletilen resmi imar durumu bilgisinde plan fonksiyonuna ait plan notları yer almamakta olup bu bilgi ilgili belediyeden şifahen öğrenilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi dahilinde yer alan 1553 ada, 2600 parsel için 22.09.2020 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	BİRLİK MENSUCAT TİC. VE SAN. İŞL. A.Ş.: TOPLAM DEĞER: 55.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	BİRLİK MENSUCAT TİC. VE SAN. İŞL. A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	:	Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde Sonu 16400 İnegöl / Bursa
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sitmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun UR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılıır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 ikinci çeyrek raporuna göre, 2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

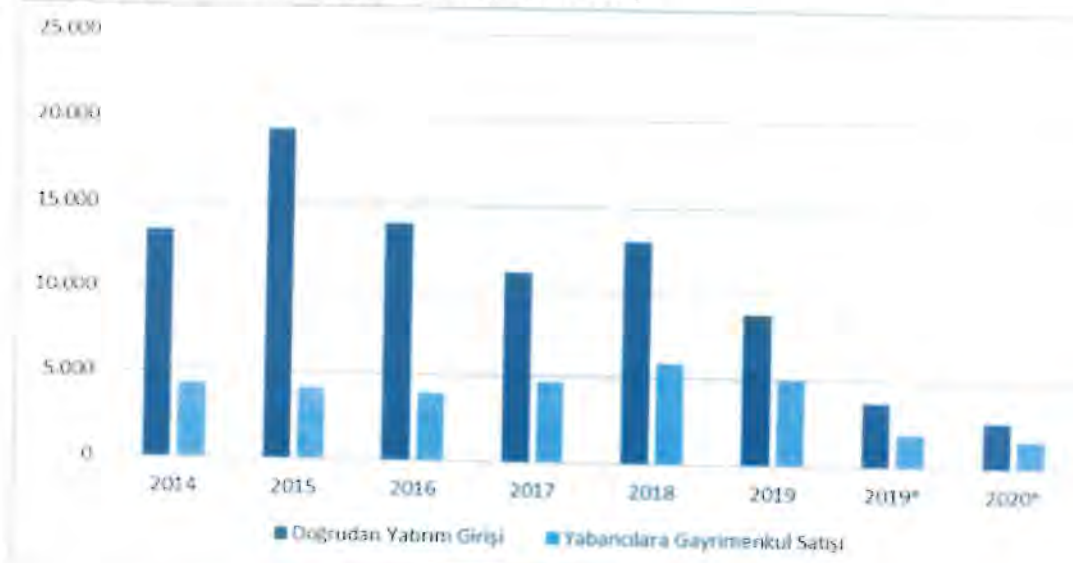
Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



**Sanayi Bakanlığı 2019-2020 Mayıs sonu verisidir.*

**Nisan ve Mayıs ayında, Covid-19 pandemi sürecine bağlı olarak, turizm amaçlı ziyaretler gerçekleşmemiştir.*

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek Raporu - GYODER

2020 Yılı Mayıs sonunda 2262 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı aynı döneminde 3690 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2020 yılında %27,9 oranında düşüş görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YILI İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

Kaynak: TÜİK, 2020 1. Çeyrek verisidir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 artmıştır.

Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 artmıştır.

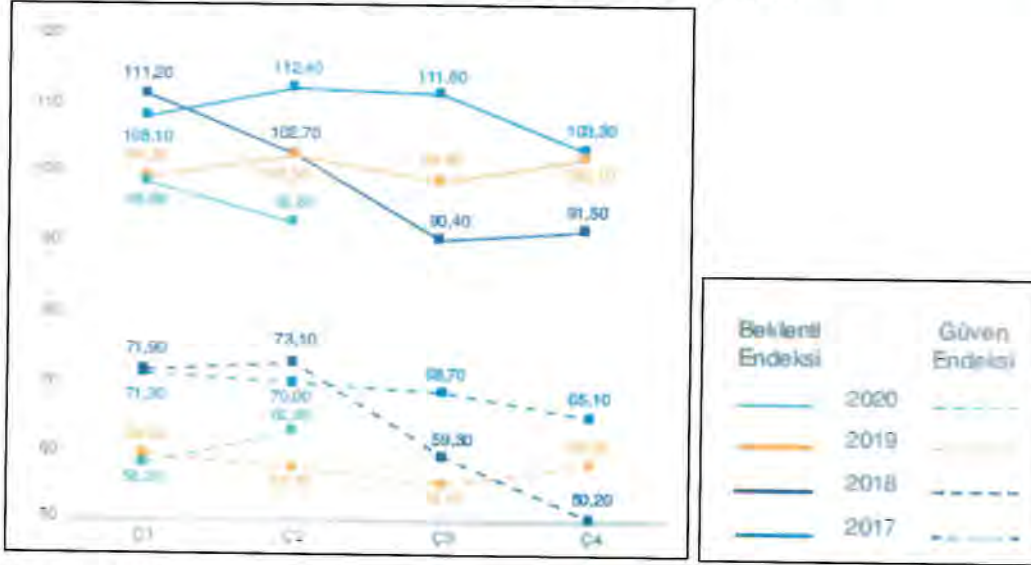
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 artmıştır. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2020 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,7'lik düşüşle 92,60, Güven Endeksi ise %8,8'lik artışla 103,30 olarak açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 artmıştır.

Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 artmıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibarıyla %5,5 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL olmuştur.

TÜİK verilerine göre;

GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azalmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azalmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2020

Tablo. 3	YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2018		I	790 113	207 165	158,5	7,4
		II	890 436	205 827	173,3	5,6
		III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
		IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019		I	921 063	171 549	154,8	-2,4
		II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5
		III	1 145 880	201 987	186,6	1
		IV	1 189 855	205 692	191,5	6
2020		I	1 073 600	176 591	161,3	4,4
		II	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

***Kaynak: TÜİK**

Üretim yöntemiyle GSYH tahmini, 2020 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 artarak 1 trilyon 041 milyar 643 milyon TL olmuştur. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 153 milyar 180 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azalmıştır. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azalmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %6,3, ihracatı ise %35,3 azalmıştır.

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2020 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2019	I	-4	7,3	-14,2	9,1	-29,6
	II	-0,5	3,4	-20,9	6,2	-18,6
	III	2	6,3	-14	4,7	3,6
	IV	8,2	1,6	0,6	0,6	27,8
2020	I	4,5	3,2	-0,3	0,3	21,9
	II	-8,6	-0,8	-6,1	-35,3	-6,3

***Kaynak: TÜİK**

İşgücü ödemeleri, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 artarken net işletme artışı/karma gelir %2,4 azalmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %36,7 iken bu oran 2020 yılında %36,8 olmuştur. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,0'dan %43,9'a düşmüştür

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2020

Tablo. 6	YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2018		I	38,2	-0,9	19,3	43,4
		II	35,3	-1	18,0	47,7
		III	31,3	-0,4	17,1	52
		IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019		I	39,1	-0,9	21,2	40,5
		II	37,0	-0,7	19,3	44,4
		III	33,3	0,9	17,7	50
		IV	32,4	0,9	17,6	50,9
2020		I	39,0	-1,3	20,4	41,9
		II	36,8	-3,2	22,5	43,9

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2019

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 83 milyon 154 bin 997 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7'den %7,2'ye gerilemiştir.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya takip etmektedir. Tunceli ise 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. (TÜİK, Şubat 2020).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2020 yılı Haziran döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 152 bin kişi azalarak 4 milyon 101 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,4 puanlık artış ile %13,4 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 0,6 puanlık artış ile %15,9 olmuştur.

İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Haziran döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 milyon 981 bin kişi azalarak 26 milyon 531 bin kişi, istihdam oranı ise 4,0 puanlık azalış ile %42,4 olmuştur.

İşgücü 2020 yılı Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 134 bin kişi azalarak 30 milyon 632 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 4,3 puanlık azalış ile %49,0 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri 2019/2020

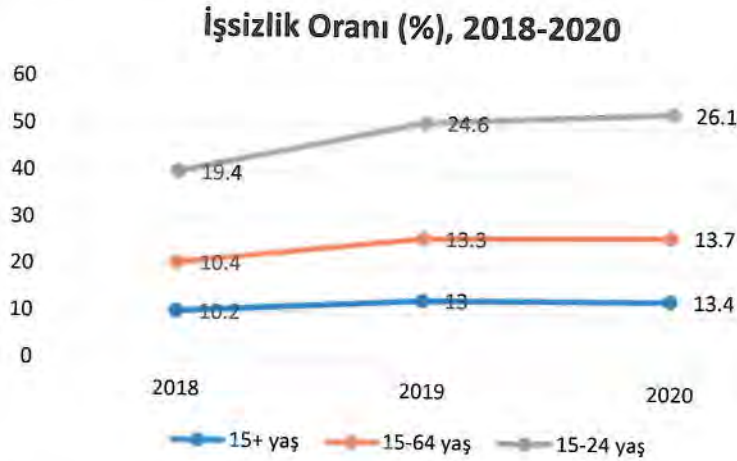
	Toplam		Erkek		Kadın	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	(Bin)					
Nüfus	61 426	62 525	30 351	30 926	31 075	31 600
İşgücü	32 766	30 632	21 976	20 914	10 700	9 718
İstihdam	28 512	26 531	19 405	18 219	9 107	8 312
Tarım	5 392	5 118	2 953	3 027	2 438	2 091
Sanayi	5 616	5 297	4 241	4 028	1 375	1 271
İnşaat	1 617	1 526	1 556	1 447	60	79
Hizmet	15 888	14 590	10 654	9 720	5 234	4 870
İşsiz	4 253	4 101	2 571	2 695	1 693	1 406
İşgücüne dahil olmayan	28 660	31 894	8 375	10 012	20 285	21 882
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	53,3	49	72,4	67,6	34,7	30,8
İstihdam oranı	46,4	42,4	63,9	58,9	29,3	26,3
İşsizlik oranı	13,0	13,4	11,7	12,9	15,6	14,5
Tarım dışı işsizlik oranı	15,3	15,9	13,2	14,8	20,0	18,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

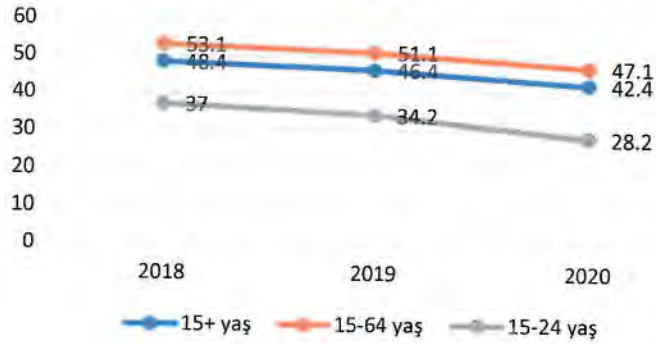
15-64 yaş grubunda işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,4 puanlık artışla %13,7, tarım dışı işsizlik oranı ise 0,6 puanlık artışla %16,0 olmuştur. Bu yaş grubunda istihdam oranı 4,0 puanlık azalışla %47,1, işgücüne katılma oranı ise 4,4 puanlık azalışla %54,5 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,3 puanlık artışla %26,1, istihdam oranı ise 6,0 puan azalarak %28,2 olmuştur. Aynı dönemde işgücüne katılma oranı 7,4 puanlık azalışla %38,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ne eğitimde ne de istihdamda olanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 3,1 puanlık artışla %29,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 8 İşsizlik ve İstihdam Oranları


Kaynak: TÜİK

İstihdam Oranı (%), 2018-2020



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki döneme göre 0,2 puan artarak %14,3 olmuştur. İşsiz sayısı bir önceki döneme göre 136 bin kişi artarak 4 milyon 330 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı bir önceki döneme göre 0,6 puan artarak %41,6 olmuştur. İstihdam edilenlerin sayısı 431 bin kişi artarak 26 milyon 36 bin kişi olarak tahmin edilmiştir.

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı bir önceki döneme göre 0,9 puan artarak %48,6 olmuştur. İşgücüne katılan sayısı 567 bin kişi artarak 30 milyon 366 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. Ekonomik faaliyete göre, mevsim etkilerinden arındırılmış istihdam, tarım sektöründe 36 bin kişi, sanayi sektöründe 25 bin kişi, inşaat sektöründe 141 bin kişi, hizmet sektöründe 230 bin kişi artmıştır.

3.2. Gayrimenkul Pazarı

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporuna göre; 2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir.

Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 artmıştır. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörler için de biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artış ifade etmektedir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek Raporu – GYODER

3.3. Kayseri İli

Kayseri ili 16.917 km² yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metredir. İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 34°56' ve 36°59' doğu boylamlarıyla 37°45' ve 38° 8' kuzey enlemleri arasında yer alan Kayseri ili 16.917 km² yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metredir.

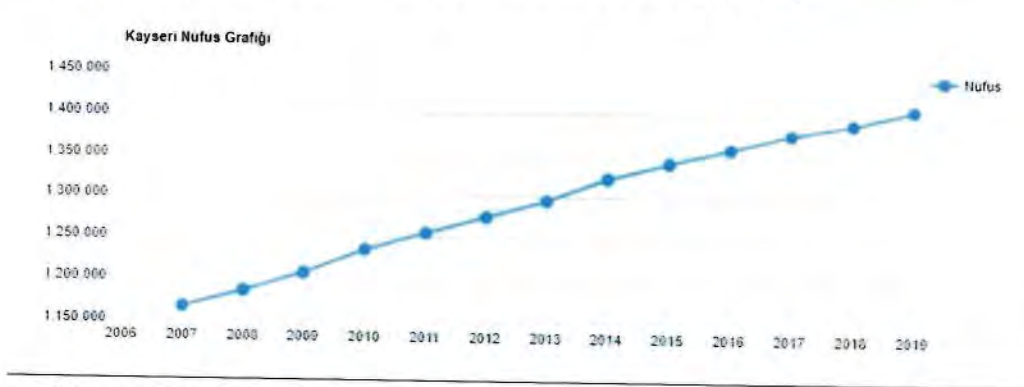
İl alanı kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat'ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas'ın Gemerek, Şarkışla, Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Feke ve Aladağ; güneybatıdan Niğde'nin Merkez ve Çamardı; batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu, Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir.

İli, güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları; kuzeyden ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlar. Kayseri il topraklarının %36,1'i dağlarla, %14,8'i ovalarla, %49,1'i gibi büyük bir bölümü ise platolarla kaplıdır. Toprakların %53,4'ü tarım arazisi olan ilin toprak kullanımında en küçük payı, %6,23 ile orman ve fundalık alan oluşturmaktadır.

Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğü olarak, 6360 sayılı Kanun ile 2014 yerel seçimleri itibariyle Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarının il mülki sınırları haline getirilmesine karar verilmiştir. Böylece, Kayseri Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda bulunan ilçe belediyesi sayısı 5'ten 16'ya çıkmıştır. Melikgazi, Kocasinan, Talas, Hacılar ve İncesu Belediyeleri bağıyken, 6360 sayılı Kanun'dan sonra Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Özvatan, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar Belediyeleri de bağlanmış ve yüzölçümü 2150 km²'den 17.193 km²'ye çıkmıştır. 5 belediyede 229 adet mahalle bulunurken, 11 Belediye bağlandıktan sonra toplam 757 mahalleye çıkmıştır.

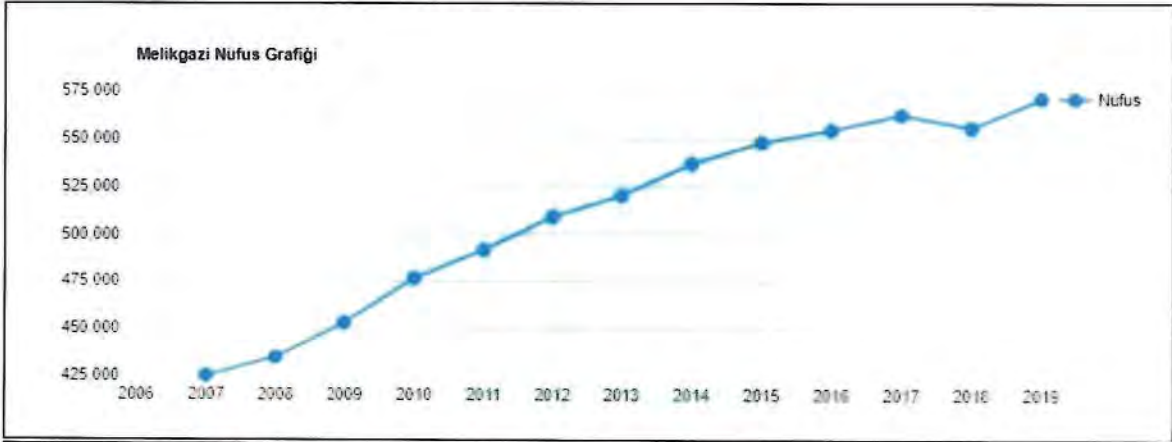


Tablo. 9 Kayseri İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

Tablo. 10 Melikgazi İlçesi Nüfus Tablosu



Yıllara Göre Melikgazi Nüfusu

Yıl	Melikgazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	571.166	285.154	286.012
2018	555.671	277.262	278.409
2017	562.598	281.084	281.514
2016	554.549	277.380	277.169
2015	548.028	274.388	273.640
2014	537.035	268.664	268.371
2013	520.319	260.456	259.863
2012	509.309	255.275	254.034
2011	492.013	247.069	244.944
2010	476.855	239.737	237.118
2009	452.990	227.934	225.056
2008	434.980	218.574	216.406
2007	425.092	214.524	210.568

Kaynak: TÜİK 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER**4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: KAYSERİ
İLÇESİ	: MELİKGAZİ
MAHALLESİ	: DEMİRCİYAZISI
MEVKİİ	: KARAMAŞAT
PAFTA NO	: 165
ADA NO	: 1553
PARSEL NO	: 2600
YÜZÖLÇÜMÜ	: 69.026.00
NİTELİĞİ	: PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
CİLT/SAYFA	: 19/1810
MALİK/HİSSE	: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH/YEV.	: 20.07.1983 / 2577

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 10.9.2020 tarih ve saat 03:56 itibari ile alınan takbis belgesine göre taşınmazın kaydında;

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Taşınmaz üzerinde Teferruat bilgilerinde toplamda 109 adet ekipman için Teferruat bilgisi tesis edilmiştir. Ancak tarih ve yevmiye tarihlerinin büyük bölümünün belirtilmiş olmadığı görülmektedir. Buna ek olarak halihazırda işletmenin büyük bölümü yıkılmış olup herhangi bir ekipman mevcut değildir.

Ayrıca;

**05-05-1977 Tarih ve 4760 yevmiye ile "Tanım: 05/05/1977 TARİH VE 4760 YEVMİY NOLU (M-İPOTEĞİN) 39 PARÇA CİNS VE 10.000.000 TL DEĞERİNDE 05/05/1977 TARİHLİ LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRAAT VARDIR. 4760 YEV. 05/05/1977 " Tip: 05/05/1977 TARİH VE 4760 YEVMİYE NOLU (İPOTEĞİN) 39 PARÇA CİNS VE 10.000.000 TL" tesis edilmiştir.

** 14-10-1981 tarih ve 3063 yevmiye ile "Tanım: 14/10/1981 TARİH VE 3063 YEVMİYE NOLU 95 PARÇA CİNSİ VE (28.463.341.59) LİRA DEĞERİNDE VE 14/10/1981 TARİH VE 105734 SAYILI YAZIYA BAĞLI LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRUAT VARDIR 14/10/1981 TARİH 3063 YEV." Tip: 14/10/1981 TARİH VE 3063 YEVMİYE NOLU 95 PARÇA CİNSİ VE (28.463.341,59) LİRA DEĞERİNDE VE 14/10/1981 TARİH VE 105734 SAYILI YAZIYA BAĞLI LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRUAT VARDIR 14/10/1981 TARİH 3063 YEV." tesis edilmiştir.

** 31-12-1992 tarih ve 8041 yevmiye ile "Tanım: VARDI. 31/12/1992 TARİH 8041 YEV." Tip: 31/12/1992 TARİH 457 SAYILI YAZIYA EKLİ 396 PARÇA VE 50.000.000.000 TL DEĞERİNDE TEFERRUAT VARDI. 31/12/1992 TARİH 8041 YEV." tesis edilmiştir.

** 14-02-2007 tarih ve 2549 yevmiye ile "Tanım: 08/02/2007 TARİHLİ LİSTE BAHSİ GEÇEN 4314 DET TEŞHİZAT" Tip: 08/02/2007 TARİHLİ LİSTE BAHSİ GEÇEN 4314 DET TEŞHİZAT" tesis edilmiştir.

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

** İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (30-01-2019 tarih ve 3369 yevmiye ile)

** YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 16-04-2013 tarih ve 10860 yevmiye ile 11.000.000.-USD bedelle 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.

** İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı Resmi Yazı (30-01-2019 tarih ve 3369 yevmiye ile)

** YAŞAR KÜÇÜKÇALIK: NUH MEHMET Oğlu lehine 6.000.000.-TL bedelle 03-09-2018 tarih ve 34176 yevmiye ile 2. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.

** İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı Resmi Yazı (30-01-2019 tarih ve 3369 yevmiye ile)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde Kayseri Tapu müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın son üç yıl içinde herhangi bir malik değişikliği olmadığı beyan edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi: Melikgazi belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 27.10.1987 onay tarihli 1/1000'lik uygulama imar planına göre Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.K.Ç.A) dahilinde olduğu E:0,5 yoğunluk ile yollardan 10'ar m çekme mesafesi öngörüldüğü beyan edilmiştir. Ancak Hmax ile ilgili detaylı bilgi edinilememiştir. Buna ek olarak taşınmazın yola terk ve ihdas alanlarının olduğu yola ve ihdas alanları sonrasında parsel alanının 68.580,94 m² kaldığı bilgisi şifahen belirtilmiştir.

Bu bilgilere ek olarak taşınmazın 1/25.000'lik planlarda "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" dahilinde olduğu beyan edilmiş ise de orta vadede bu durumun taşınmazın değerine olumlu etkilerinin olmayacağı düşünülmektedir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi: Kayseri Büyükşehir belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın 1 /5000'lik planlarda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.K.Ç.A) dahilinde olduğu, herhangi bir 1/5000'lik plan iptali olmadığı ve ayrıca herhangi bir 1/5000'lik plan çalışması yapılmadığı belirtilmiştir.

Bu bilgilere ek olarak tarafımıza sunulan imar durumu yazısı aşağıdaki gibidir;

Taşınmazın Melikgazi belediyesinden alınan ve ekte sunulan 17.09.2020 tarih ve 7 5535474-t 15.02.01-E .67 522 sayılı resmi imar durumuna yazısına göre; ilgi tarihli dilekçede bahse konu olan Tapunun Demirciyazısı Mahallesi 1553 ada 2600 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalış Alanı ve yol olarak planı alanda bulunmakta olup, imar durumu belgesi yazısı ekteki gibidir.



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Harita ve Taşınmaz Yönetim Şefliği

Sayı : 75535474-115.02.01-E.67522
Konu : İmar Durumu (Belgesi)

17.09.2020

BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.
Osman Kavuncu Mahallesi Mensucat Caddesi No: No: D. 22 Melikgazi Kayseri

İlgi : 16.09.2020 tarih ve 100495 sayılı dilekçeniz.

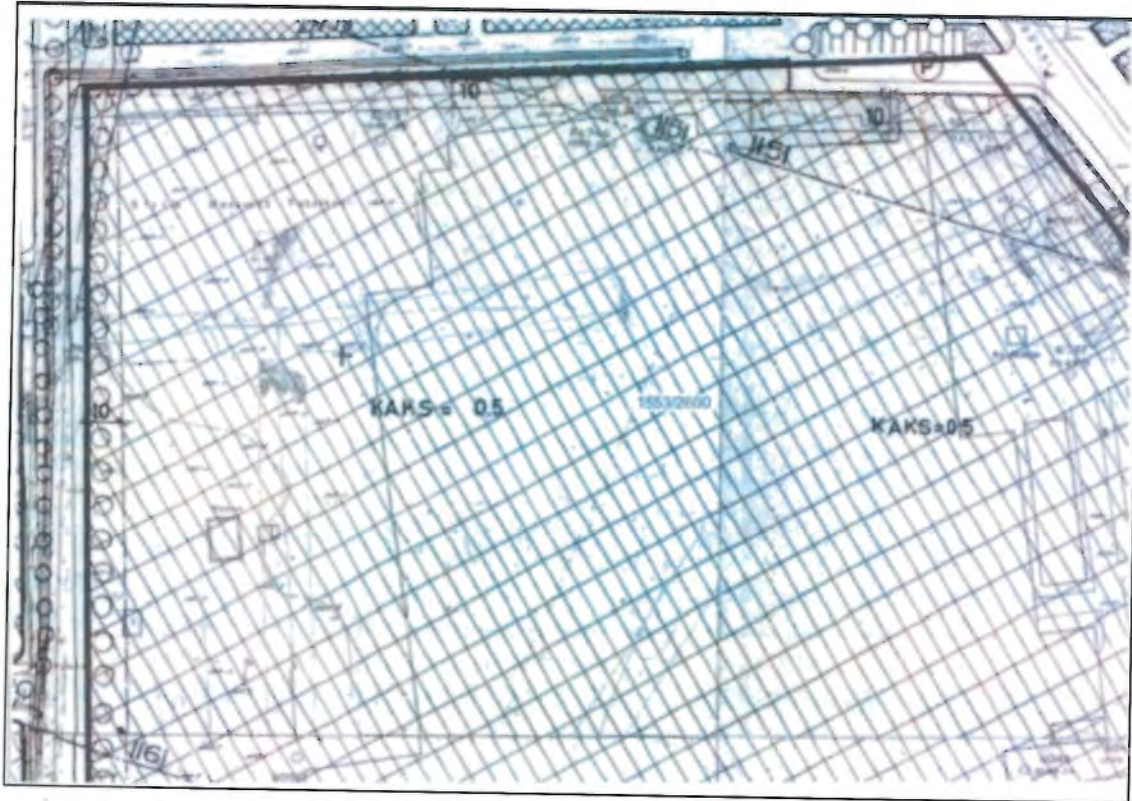
İlgi tarihli dilekçede bahse konu olan Tapunun Demirciyazısı Mahallesi 1553 ada 2600 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı ve yol olarak planlı alanda bulunmakta olup, imar durumu belgesi yazınız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza

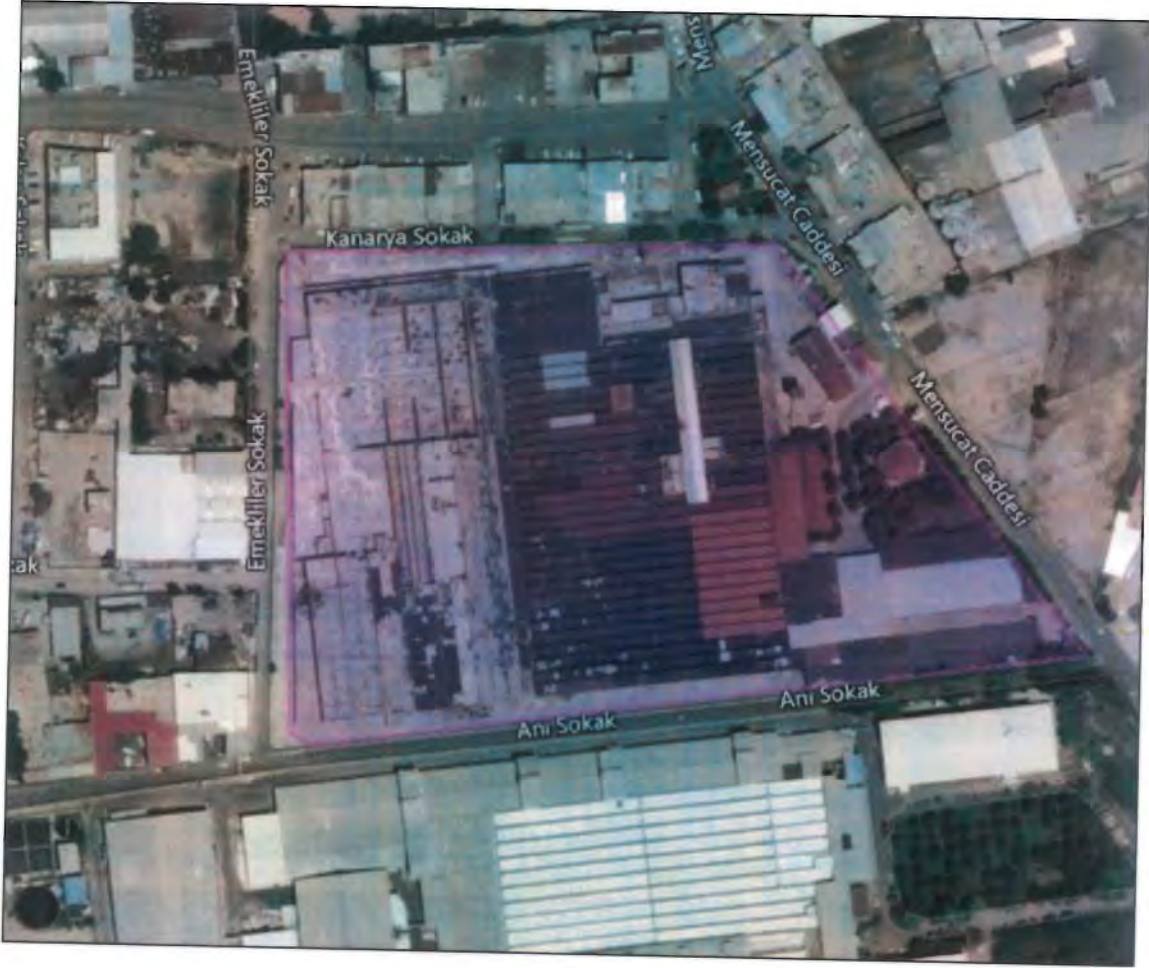
Mehmet KARAKÖSE
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

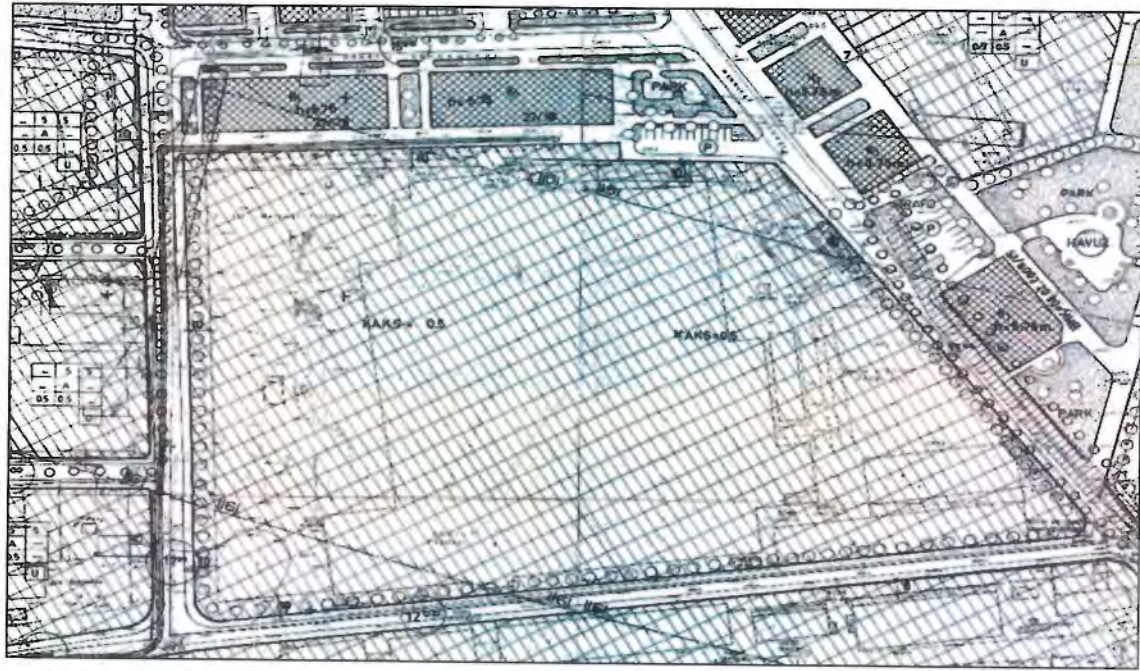
Ek : İmar Plan Fot.



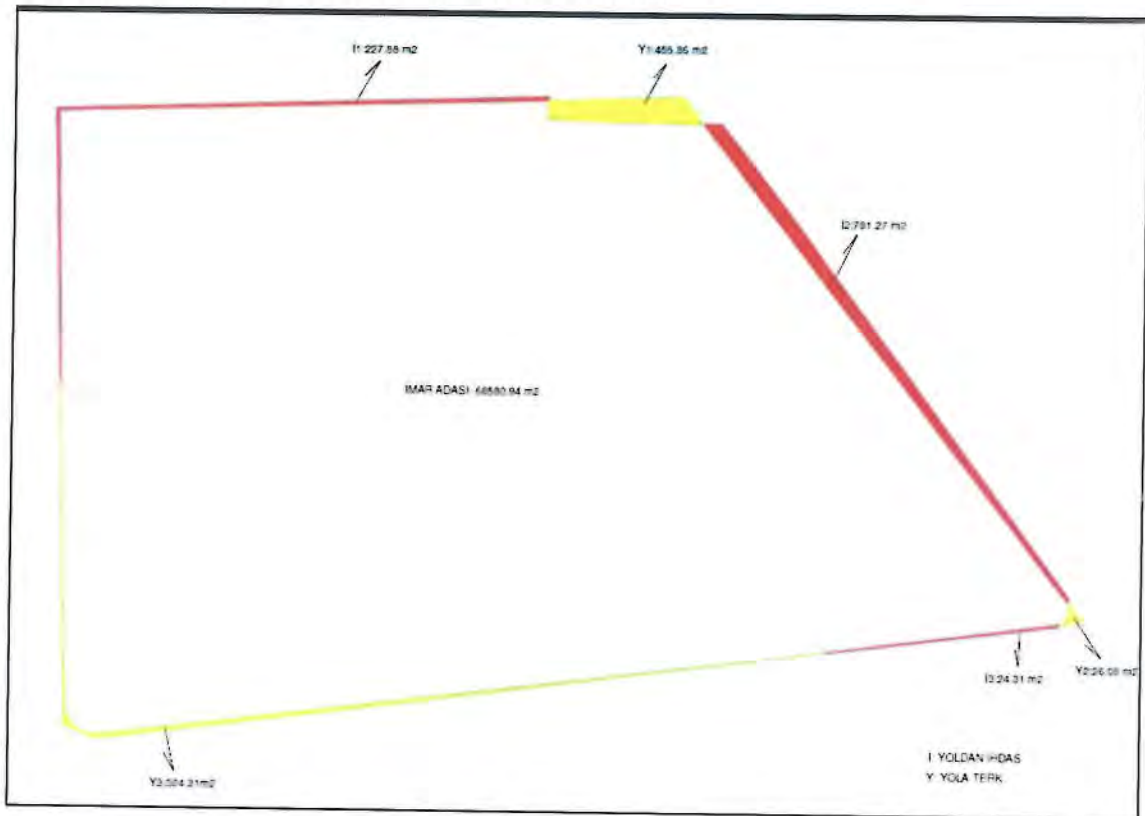
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (K.D.K.Ç.A)

Melikgazi belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre bu plan notlarında: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki yol genişliğine göre hmax belirlenecektir.





Parselin Terk ve İhdas Alanları ve Kalan Net Parsel Alanı



1/5000'lik Plan**4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Melikgazi Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerindeki yapılar 04.03.1955 tarih ve 18.04.1986 tarihleri arasında ruhsatlandırılmış olup 29.06.2001 tarihinde 4708 Sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'u tarihinden önce planlanmışlardır. Bu nedenle Yapı Denetim Kanununa tabi değildir. Mevcutta ruhsatlandırılmış ve planlanan birçok yapının yıkıldığı veya ekonomik ömrünü tamamladığı görülmektedir.

Tablo. 12 Konu Gayrimenkule Ait Yasal İzinler

İNŞAAT RUHSATLARI				
VERİLİŞ AMACI	TARİH	CİLT/SAYFA	KULLANMA AMACI	ALAN (M2)
YENİ YAPI	4.03.1955	3/1	FABRİKA	2 048
YENİ YAPI	29.09.1956	4/31	DEPO	510
YAPI İLAVESİ	10.10.1960	16/45	FABRİKA	1 467
KAT İLAVESİ	7.05.1966	11/18	EV	250
YAPI İLAVESİ	2.12.1972	16/35	FABRİKA	1 400
YENİ YAPI	14.12.1972	16/39	FABRİKA	1 974
YENİ YAPI	23.08.1983	5/28	FABRİKA-KLİMA SANT.	3 283
YENİ YAPI	18.10.1983	6/40	AÇIK PAMUK ANBARI	7 901
YENİ YAPI	6.03.1984	1/33	FABRİKA	468
YENİ YAPI	11.04.1984	2/17	FABRİKA	3 855
YENİ YAPI	11.06.1985	6/2	SİĞİNAK-İDARİ BİNA	1 148
YAPI İLAVESİ	18.04.1986	4/9	İMALATHANE	1 741
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	TARİH	CİLT/SAYFA	KULLANMA AMACI	ALAN (M2)
YENİ YAPININ TAMAMI İÇİN	27.01.1966	1/19	EV-DÜKKAN-DEPO	1 093
İLAVE YAPI İÇİN	24.09.1979	23/41	FABRİKA	1 400
YENİ YAPININ TAMAMI İÇİN	24.09.1979	23/42	FABRİKA	1 974

MİMARİ PROJE: Taşınmazın dosyasında 04.03.1955 tarihinden başlamak üzere 18.04.1986 tarihine kadar geçen süre içerisinde çok sayıda statik proje detayları, statik hesapları mevcut ise de vaziyet planında bulunan yapılara ait çok az sayıda mimari kat planları bulunmaktadır. Ancak dosyasındaki mimari kat planlarının birçoğunun ise vaziyet planındaki konumları belirtilmemiş olması nedeni ile vaziyet planındaki yapılar ve halihazırdaki yapılar ile uyumluluğu teyit edilememektedir.

Taşınmazın dosyasında incelenen vaziyet planlarında 3 adet hallaç bölümü, 3 adet tarak bölümü, 5 adet klima bölümü, 2 adet klima-trafo bölümü, 1 adet bobin, 2 adet dokuma, 3 adet iplik bölümü, 1 adet dokuma bölümü 3 adet open end iplik bölümü, 1 adet ihzar bölümü, 2 adet boya terbiye bölümü, 1 adet kalite kontrol bölümü, 1 adet sülzer ve 1 adet sülzer dokuma bölümü, 1 adet elektrik santral bölümü, 1 adet su tesviyesi-kazan dairesi bölümü, 1 adet terbiye ilavesi bölümü bulunmaktadır. Bu planlanan yapılar vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Buna ek olarak uydu görüntüleri ve halihazırdaki yapı konumları dikkate alındığında bu yapıların çok büyük bölümünün yıkıldığı görülmektedir.

Vaziyet planında görülen ve halihazırdaki yapılarla uyumlu olan yapılar ise genelde parselin doğu cephesine ve güneydoğu köşesine yakın konumda inşa edilmiş olan 2 adet ambar, 1 adet mamül ambarı, soyunma yerleri, yemekhane, eski idari bina, yeni idari bina, atölye personel merkez büro binası, cami-dinlenme binalarıdır. Buna bina ek olarak vaziyet planında kalite kontrol, 2 adet hallaç, 2 adet tarak, iplik ve dokuma bölümlerine isabet eden kısımlardaki ana işletme binasının bir bölümünün de halihazırda yıkılmadığı görülmektedir. Mevcut yapılar ve vaziyet planında isabet eden yapılar ekte sunulmuştur.

Tüm bu bilgilere istinaden vaziyet planında bulunan ve halihazırda yıkılmamış olan yapılarla, yasal ve mevcut yapılarla ilgili detaylı anlatım " **Ana Gayrimenkul Özellikleri**" kısmında detaylı olarak belirtilmiştir.

Tablo. 13 Mimari Projeler

DOSYASINDA MEVCUT MİMARİ PROJELER		
	TARİH	YAPI ADI
YIKILMAMIŞTIR. VAZİYE PLANINDA VE HALİHAZIRDA MEVCUTTUR.	28.10.1953	İDARİ BİNA
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	22.08.1963	İLAVE YAPI
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	17.08.1983	FABRİKA YAPISI (B+Z+Asma katlı)
HALİHAZIRDA YIKILDIĞI GÖZLENMİŞTİR.	2.10.1983	AÇIK PAMUK AMBARI
HALİHAZIRDA YIKILDIĞI GÖZLENMİŞTİR.	27.02.1984	YENİ TERBİYE BİNASI
	27.02.1984	VAZİYET PLANI
HALİHAZIRDA YIKILDIĞI GÖZLENMİŞTİR.	2.04.1984	İLAVE TESİS
YIKILMAMIŞTIR. VAZİYE PLANINDA VE HALİHAZIRDA MEVCUTTUR.	24.05.1985	YENİ İDARİ BİNA (B+Z+2 KAT)
HALİHAZIRDA YIKILDIĞI GÖZLENMİŞTİR.	15.4.19886	OPEN END
	TARİH BULUNMAMAKTADIR	VAZİYET PLANI
HALİHAZIRDA YIKILDIĞI GÖZLENMİŞTİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	İLAVE KISIM
HALİHAZIRDA YIKILDIĞI GÖZLENMİŞTİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	ESAS FABRİKA BİNASI
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	AMBAR BİNASI
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	TAMİRHANE BİNASI
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	KUVVET SANTARLI
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	AMBAR BİNASI
VAZİYET PLANINDA VE HALİHAZIRDA HERHANGİ BİR BİNAYLA EŞLEŞTİRLEMEMİŞTİR. YIKILDIĞI DÜŞÜNÜLMEKTEDİR.	TARİH BULUNMAMAKTADIR	KAZAN DAİRESİ

Taşınmazın Tapu Müdürlüğünde ve Kadastro Müdürlüğünde tescile esas tescil beyannamesi bulunmamıştır. Buna ek olarak Kadastro müdürlüğündeki kadastro paftasında işli olan yapının ise halihazırda büyük bölümünün yıkıldığı görülmektedir.



4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmaz üzerinde;

"İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı Resmi Yazı (30-01-2019 tarih ve 3369 yevmiye ile)" şerhi ve "İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (30-01-2019 tarih ve 3369 yevmiye ile) şerhi bulunmaktadır.

**Melikgazi Tapu müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 150/c madde şerhinde herhangi bir satış veya işlem yapılamayacağı ve İcra müdürlüğünden işlem yapılabilmesi için şerhin kaldırılması gerektiği beyan edilmiştir.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Osman Kavuncu Mah. Mensucat Cad. No:22 Birlik Mensucat Melikgazi/Kayseri posta adresinde yer almaktadır (U.A.V.T. 1402953564). Taşınmaz Osman Kavuncu mahallesi dahilinde bulunan Kevser caddesi ile Mensucat caddelerinin kesiştiği köşe başından Mensucat caddesi üzerinde güney yönde yaklaşık 150 m gidildiğinde sağ (batı) taraftadır. Taşınmaz kuzeyde Kanarya sokak, güneyde Anı sokak, batıda Emekliler sokak ve doğuda ise Mensucat caddesi ile sınırlı olan Birlik Mensucat işletmesidir. Halihazırda atıl durumdadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede çok yakın kuzey, batısında çok sayıda küçük tamirhane, oto kaporta-boya, oto kiralama, oto yıkama ve muhtelif türde işletmelerle çevrili olup yan güneyinde Orta Anadolu mensucat fabrikası bulunmaktadır. Buna ek olarak kuzeyinde bulunan Osman Kavuncu bulvarına yaklaşık 250 m mesafededir. Taşınmazın 500 m kuzeyinde ise yeni yüksek katlı zemin katları dükkan ve üst katları mesken olarak kullanılan apartman tarzı binalardan oluşan yeni yapılaşmalar mevcuttur. Yaklaşık 500 m doğusunda ve 500 m güneyinde ise eski 5-6 katlı binalardan oluşan apartman tarzı şehirleşme bulunmaktadır.

Taşınmazın adres bilgi sisteminde U.A.V.T kodu ada-parcel olarak teyit edilememiştir. Buna ek olarak Melikgazi belediyesinden de ana bina kapı numarasının teyidi yapılamamıştır. Buna göre taşınmazın U.A.V.T kodu halihazırda uyumlu olan adres sistemindeki işletme ismine göre bilgi amaçlı verilmiştir. Adres sisteminde ada-parcel olarak teyit yapılamamış olması nedeni ile malikten teyit edilmesi tavsiye edilmektedir.



-Konum Krokisi-

Tablo. 14 Taşınmazların Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Melikgazi Merkez	3,46
Forum Kayseri AVM	3,46
Kayseri Park AVM	5,2
Osman Kavuncu Bulvarı	0,25

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu 1553 ada 2600 parsel 69.026 m² alana sahip olup topoğrafik olarak düz bir zemine ve form olarak yamuk formuna yakın şekildedir. Halihazırda parsel üzerinde bir kısmı kullanılmayan, bir kısmı atıl durumda olan yapıların mevcut olduğu eski dokuma fabrikasıdır.

1 NOLU BİSİKLET GARAJI VE CAMİ BİNASI (Halihazırda İdari Bina-Cami ve İş yeri olarak kullanılmaktadır): Vaziyet planında mevcut olan ve parselin doğu orta kısmında bulunan Bisiklet garajı ve Cami yapısı halihazırda İdari Bina-Cami ve iş yeri olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Ayrıca dosyasında bulunan herhangi bir ruhsat alanı ile de uyumlu değildir. Buna ek olarak taşınmaz imar planında ihdas alanında kalmakta ise de parsel sınırlarına çok yakın konumdadır. Parsel sınırları içinde kalıp kalmadığının tespiti için kadastral ölçüm gerekmektedir. (3A yapı sınıfında, 1985 ve öncesi inşa edildiği düşünülmektedir)

Betonarme olarak inşa edilmiş olan binanın zemin katında iş yerleri- eklenti bölümleri bulunmakta olup kapalı alan 378 m² hesaplanmıştır. 1. Katında ise ofisler, mutfak, çay ocağı ve giriş-bekleme bölümü bulunmakta olup 405 m² alandan yapı toplamda **783 m²** alanlı hesaplanmıştır. Binanın yer döşemesi ofis bölümlerinde seramik kaplı, zemin kat dükkan bölümlerinde laminant parke kaplı, diğer mekanlarda dökme mozaik kaplı, duvarları kısmen saten boyalı kısmen plastik boyalı, pencereleri pvc doğramalı olarak inşa edilmiştir. Genel olarak kısmen bakımlı durumdadır.

6 NOLU AMBAR YAPILARI (Halihazırda atıl durumda ve kullanılmamaktadır): Vaziyet planında mevcut olan ve parselin güneydoğu köşesinde 2 holden oluşan Ambar Yapıları halihazırda çok az bir bölümü kullanılmamaktadır. Taşınmazlar vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Ayrıca dosyasında bulunan herhangi bir ruhsat alanı ile de uyumlu değildir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır. (Mevcutta 2C yapı sınıfında, 1985 ve öncesi inşa edildiği düşünülmektedir) (MEVCUT DURUM)

Yığma tarzda inşa edilen Ambar Yapıları 2 holden oluşmakta kuzeyden güneye sırası ile 1144 m², 1019 m² alanlı olup toplamda **2.163 m²** alana sahiptir. Halihazırda çok az bir bölümü kullanılan yapılar atıl durumda olur yapıların bakımsız olduğu gözlenmiştir.

7 NOLU MAMÜL AMBARI: (Halihazırda atıl durumda ve kullanılmamaktadır): Vaziyet planında mevcut olan ve parselin güneydoğu köşesine yakın inşa edilmiş olan Mamül Ambarı halihazırda atıl durumdadır ve kullanılmamaktadır. Taşınmaz vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Ayrıca dosyasında bulunan herhangi bir ruhsat alanı ile de uyumlu değildir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır. (Mevcutta 2C yapı sınıfında, 1985 ve öncesi inşa edildiği düşünülmektedir) (MEVCUT DURUM)

Betonarme olarak inşa edilmiş olan Mamül Ambarı yapısı vaziyet planına göre tek katlı ise de halihazırda 1. Katında yıkılmış olan 8 nolu Yemekhane bölümünden merdiven vasıtası ile ulaşım sağlanmaktadır. Mamül Ambarı binasının zemin katı 810 m², 1. Katı ise 360 m² alana sahiptir. Ancak 360 m² alana sahip olan 1. Katında 8 nolu Yemekhane binası ile ilişkili olması, ambar binasından girişi olmaması ve 8 nolu Yemekhane kısmının büyük bölümünün yıkılmış olması nedeni ile 1. Kat için statik risklerin olacağı ve bu yıkımdan etkileneceği düşünülmektedir. Bu nedenle mevcut durum değerlemede 360 m² alana sahip 1. Kat dikkate alınmamış olup Mamül Ambarı **810 m²** alanlı zemin kat alanı üzerinden değerlemeye dahil edilmiştir.

8 NOLU YEMEKHANE BİNASI: (Halihazırda yıkılmış durumdadır): Vaziyet planında mevcut olan yapı parselin güneydoğu köşesine yakın konumda inşa edilmiştir. Taşınmaz vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Ayrıca dosyasında bulunan herhangi bir ruhsat alanı ile de uyumlu değildir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Betonarme olan yapının zemin katı 312 m², 1. Katı 335 m² alanlı olup toplamda 647 m² alana sahiptir. Yapının yıkım işlemlerine başlamış olup büyük bölümünün harabe durumda olduğu gözlenmiştir.

9 NOLU ANA FABRİKA İŞLETMESİ: (Halihazırda bir bölümü yıkılmış durumdadır) Halihazırdaki Ana Fabrika İşletmesi yapısı Vaziyet planında tarak, hallaç ve kalite kontrol bölümlerine isabet etmektedir. Taşınmaz vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Ayrıca dosyasında bulunan herhangi bir ruhsat alanı ile de uyumlu değildir. Bu alan değerlemede dikkate alınmamıştır. (Mevcutta 2C yapı sınıfında, 1985 ve öncesi inşa edildiği düşünülmektedir)

Mevcut yapının halihazırda yıkım işlemlerine tabi olduğu görülmüştür. Yıkım işlemlerine tabi olan kısımlar haricinde kullanılabilir alan 2.352 m² alan olarak hesaplanmıştır. Ancak yıkımına başlanan kısımların yıkımı esnasında mevcutta kullanılabilir olan yapının da bu yıkımdan olumsuz etkilendiği ve yıkımın durdurulduğu belirtilmiştir. Bu nedenle halihazırda kullanılabilir olan **2.352 m²**lik alanında statik olarak yıkımdan etkileneceği kanaati oluş olup bu alan değerlemede dikkate alınmamıştır.

10 NOLU GÜVENLİK BİNASI: Tek katlı güvenlik binası mahallinde yaklaşık 14 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmaz vaziyet planında mevcut ise de mimari kat planları bulunmamaktadır. Ayrıca dosyasında bulunan herhangi bir ruhsat alanı ile de uyumlu değildir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır.

11 NOLU SUNDURMA ALANLARI: Parselin güneydoğu köşesindeki ambar yapılarının aralarında geçiş holleri olarak uygulanan sundurma yapıları çelik profiller üzerinde bükme sac elemanlarla inşa edilmiş olup mahallinde 1.148 m² alana sahiptir. Yasal alan olmaması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmaz üzerindeki yasal yapılardan ekteki tabloda sunulduğu üzere, **3 NOLU ESKİ İDARE BİNASI'nın** ekonomik ömrünü tamamlamış olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

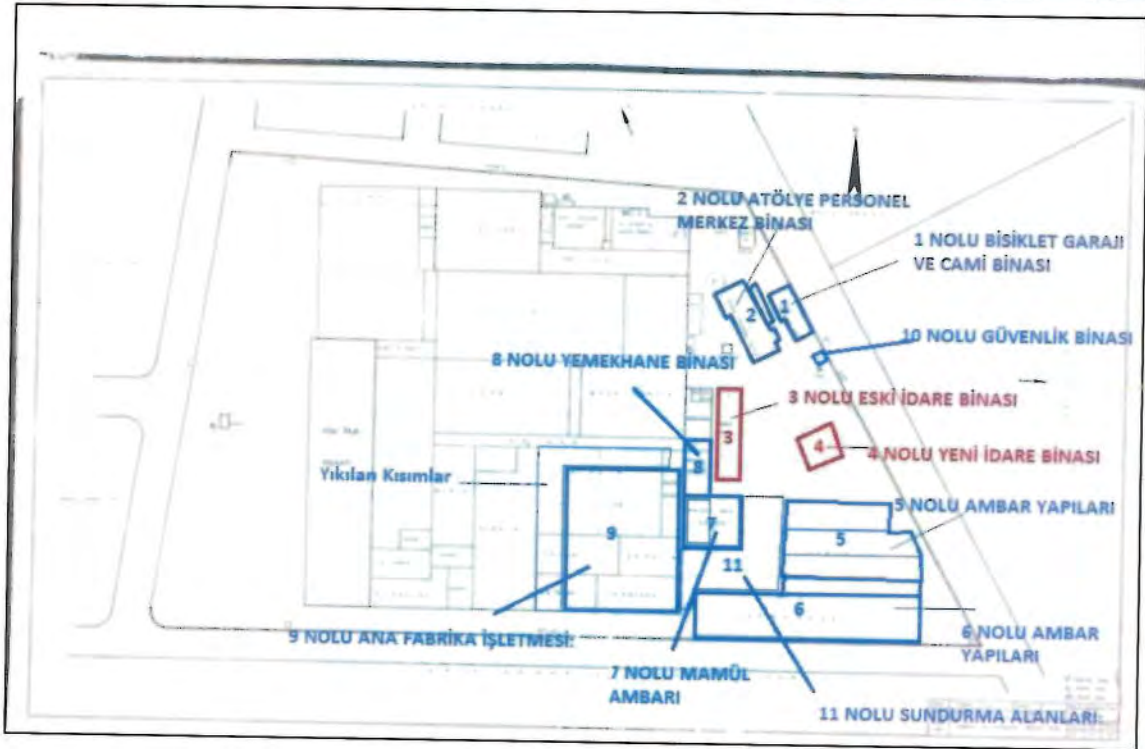
Taşınmaz üzerindeki yasal statüsü bulunmayan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

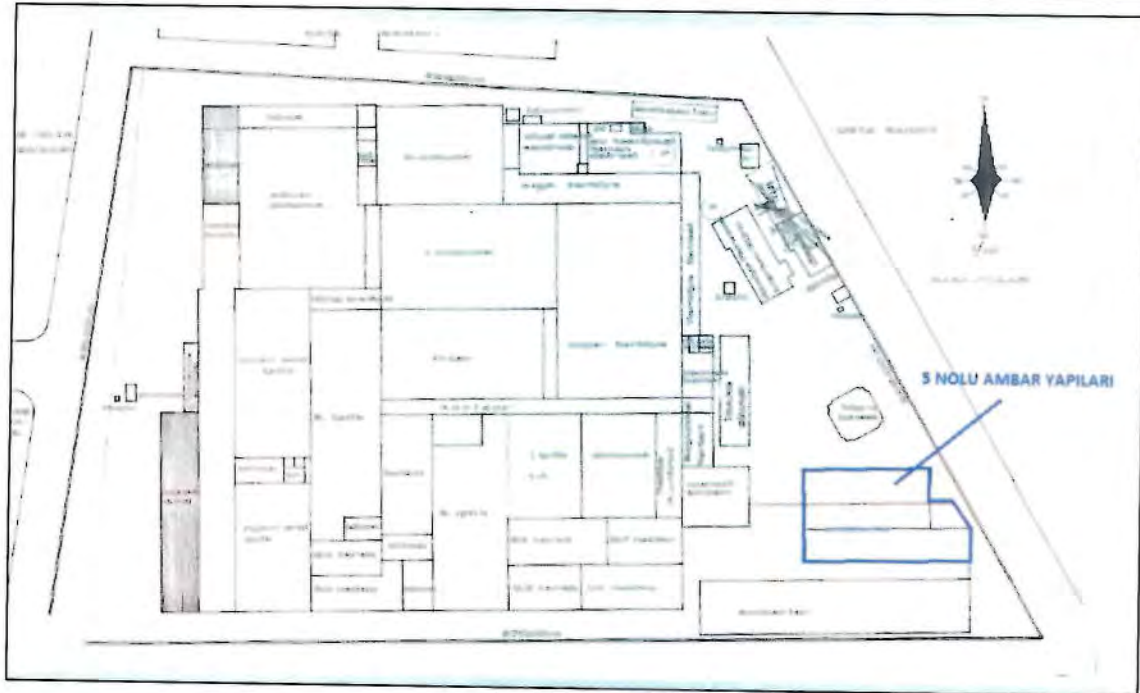
Tablo. 15 Yasal Yapı Bilgileri

YASAL YAPI ALANLARI DEĞERİ					
YAPI DURUMU	YAPI TİPİ	YAKLAŞIK YAPIM YILI	YAPI SINIFI	RUMUZ	ALAN (m2)
EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIŞ	YIĞMA	1953 Yılı Yapımı	3A	3 NOLU ESKİ İDARE BİNASI	473
KAPSAMLI TADİLATA İHTİYAÇ VAR	BETOANARME	1985 Yılı Yapımı	3A	4 NOLU YENİ İDARE BİNASI	1 118
TOPLAM					1 591

Tablo. 16 Yasal Olmayan Yapı Bilgileri

MEVCUT YAPI ALANLARI					
YAPI TİPİ	YAKLAŞIK YAPIM YILI	YAPI SINIFI	RUMUZ	ALAN (m2)	
BETOANARME	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	3A	1 NOLU BİSİKLET GARAJI VE CAMİ BİNASI	783	
BETOANARME	1986 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	3A	2 NOLU ATÖLYE PERSONEL MERKEZ BİNASI	778	
YIĞMA+BETONARME+ÇELİK	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	2C	5 NOLU AMBAR YAPILARI	2 585	
YIĞMA	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	2C	6 NOLU AMBAR YAPILARI	2 163	
BETOANARME	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	2C	7 NOLU MAMÜL AMBARI	810	
BETOANARME	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	3A	8 NOLU YEMEKHANE BİNASI	647	
BETOANARME	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	2C	9 NOLU ANA FABRİKA İŞLETMESİ	2 352	
BASİT PREFABRİK YAPI	1985 Yılı Öncesi İnşa edildiği düşünülmektedir	1A	10 NOLU GÜVENLİK BİNASI	14	
				11 NOLU SUNDURMA ALANLARI	1 148
TOPLAM					11 280







-Dış Görünüm-

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Şehir Merkezine yakın konumda olması,
- Ana yola yakın olması,
- Sanayileşme ve Konut alanlarına yakın olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Taşınmaza yakın çevresinde yapı kalitesinin düşük olması,
- Ülke ekonomisinin son dönemde yaşanan durgunluk nedeniyle gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Parsel alanının büyük olması nedeni ile belirli alıcı grubuna hitap etmesi ve alıcısının az olması
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların büyük bölümün yapı kalitesinin düşük olması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın halihazırda güncel olarak K.D.K.Ç.A dahilinde olup üzerinde birçok yapı mevcut ise de çoğu yapının yapı kalitesi oldukça düşüktür. **Mevcut hali ile bir sanayi işletmesi olarak kullanımının mümkün olmadığı kanaati oluşmakta olup, değerlemede nihai parsel değeri için yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.**

Güncel olarak Melikgazi Belediyesinden alınan K.D.K.Ç.A plan notlarında " Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki yol genişliğine göre hmax belirlenecektir. **Bilgilerine istinaden taşınmaz üzerinde ofis, otel, eğitim kurumu veya AVM yapımının çok olası olmadığı görülmektedir.**

Buna ek olarak ilerleyen süreçlerde taşınmazın plan fonksiyonunda ihtimal dahilinde büro, iş hanı, restoran, çarşı otel, çok katlı mağaza, ticaret+hizmet ve ticaret+turizm gibi yapılaşmaya içeren "Kentsel Servis Alanları" olarak bir değişikliğe gidilecek olsa dahi Kayseri ili dahilinde bu yapılaşmaların uygunluğa ulaştığı düşünülmektedir.

Kayseri ilinde mevcut AVM ler ve kiralanabilir alanlar:

Kayseri 9 AVM- 1 milyon 389 bin 680 nüfus

Kayseri Park AVM: 64.000 m² kapalı alan, 27.000 m² kiralanabilir alan

Forum Kayseri AVM: 153.000 m² kapalı alan, 65.000 m² kiralanabilir alan

Meysu Outlet: 41.000 m² kapalı alan, 24.500 m² kiralanabilir alan

KayseriMall Outlet AVM: 40.000 m² kapalı alan, 16.000 m² kiralanabilir alan

My Mix AVM: 8.100 m² kiralanabilir alan

BYZ Garage AVM: 42.000 m² kapalı alan, 15.058 m² kiralanabilir alan

İpeksaray AVM: 15.000 m² kiralanabilir alan

KumsMall AVM: TOKİ tarafından yapılmakta olan KumsMall AVM de kiralanabilir alan 180.000 m² olarak beyan edilmektedir.

Mevcut AVM ler ve kapasiteleri dikkate alındığında muhtemel plan fonksiyonu değişikliğinde Kayseri ilinin AVM olarak doygunluğu ulaştığı düşünülmektedir.

Tablo. 17 Kayseri İlinde Mevcut Oteller ve Toplam Yatak Kapasitesi

YILLAR İTİBARIYLA KONAKLAYAN TURİST SAYILARI					
2014	2015	2016	2017	2018	2019
343.000	354.443	367.240	431.234	566.874	584.174
İLİMİZDE BULUNAN BELGELİ OTELLERİN SAYISI					
İŞLETMELER		ADET	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	
Turizm İşletme Belgesi		22	1.868	3.775	
Turizm Yatırım Belgesi		3	234	485	
Erciyes'deki Kamu Tesisleri		4	119	340	
Belediye Belgesi		37	1.107	2.164	
TOPLAM		66	3.328	6.364	

Kaynak: Kayseri Valiliği

Mevcut Oteller ve kapasiteleri dikkate alındığında muhtemel plan fonksiyonu değişikliğinde Kayseri ilinin Otel olarak doygunluğu ulaştığı ve rekabetçi bir ortamın olduğu düşünülmektedir.

Tüm bu bilgilere istinaden taşınmazın 300 m güneydoğusunda 2555 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmiş olan bulunan üst katları otel olarak zemin ve asma katları AVM olarak planlanan işletmenin yaklaşık 4 yıldır atıl bir şekilde kaldığı bilinmektedir. Buna göre böyle bir yatırımın bölge için riskler taşıyacağı düşünülmektedir.

Bu nedenle taşınmaz bölge dokusuna ve mevcut işler halde olan tamirhane ve küçük imalathane tarzında işletmelere uygun olarak yapılacak olan bir projeksiyonun daha uygun olacağı düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" "Nakit Akımları Analizi Yöntemi", "Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi-

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Arsa Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa nitelikli taşınmazların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Bölgede taşınmazın imar durumu ve büyüklüğüne uygun olarak emsal mevcut bulunmamakta olup yakın çevrede bulunan konut arsaları ile bu arsaların alan ve büyüklük olarak şerefiye farkları değerlendirilmiştir.

Tablo. 18 Satılık Arsa Emsalleri

Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	İstenen Değer (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 Arsa (Beyan)	Taşınmazın alanı ve konumu bölgeye hakim emlak firması ile yaklaşık olarak paylaşılmış olup, taşınmazın alan büyüklüğü ve imar durumuna göre 1000 TL/m ² birim fiyattan görüş alınmıştır.	1.000	1	1.000	Emlak Ofisi 0 532 722 73 13
Emsal 2 Arsa (Beyan)	Taşınmazın alanı ve konumu bölgeye hakim emlak firması ile yaklaşık olarak paylaşılmış olup, taşınmazın alan büyüklüğü ve imar durumuna göre alt taban fiyatın 1.000 TL/m ² üst fiyatın ise 1.500 TL/m ² yönünde olacağı görüşü beyan edilmiştir. Ortalama 1.250 TL/m ² birim fiyat öngörülmüştür.	1.250	1	1.250	Emlak Ofisi 0 535 939 83 84
Emsal 3 İmalathane (Satılık)	Taşınmazın 400 m kuzeybatısında bulunan H:7m olan bir kısmı park alanına ve bir kısmı K.D.K.Ç.A 10.421 m ² alanlı 1099 ada 77 parseldeki, üzerinde 1300 m ² yapı ve 1300 m'lik arsa alanına sahip olduğu beyan edilen bakımsız sanayi yapısı için pazarlık öncesi 1.799.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık sonrası 1.650.000 TL bedelden bina bedeli mahsup edildiğinde (bina:1300 m ² x 500 TL/m ² =650.000 TL) 1.000.000 TL bedelle arsa için yaklaşık birim rayiç 770 TL/m ² hesaplanmıştır. Emsalin hisseli olması ve kısmen parka isabet etme gibi riskleri olması dezavantajları mevcut ise de parsel alanının taşınmaza göre çok küçük olması satış kabiliyetinin daha yüksek olacağı düşünülmektedir. Olumlu ve olumsuz etkenler dikkate alınmıştır. Ancak ilgili taşınmazın alanının çok büyük olması satış kabiliyetini negatif etkileyeceği düşünülmektedir.	1.000.000	1.300	770	Emlak Ofisi 0 532 569 65 00
Emsal 4 Arsa (Satılık)	Taşınmazın 2,5 km kuzeybatısında bulvara ikinci parsel konumunda E:1,6 Ticaret+Konut H:53,5 m imarında 1.798 m ² alanlı Osman Kavuncu Mah. 4962 ada 28 parsel için pazarlık öncesi 1.750.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmazın imar planına göre yola terklerden sonra 1.370 m ² alan kaldığı hesaplanmış olup pazarlık sonrası 1.600.000 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 1.167 TL/m ² hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın imar fonksiyonu, yoğunluğu ve alanı dikkate alındığında şerefiyesinin ilgili taşınmaza göre yüksek olduğu düşünülmektedir.	1.600.000	1.370	1.167	Sahibi 0 537 506 33 30
Emsal 5 Arsa (Satılık)	Taşınmazın 1,3 km güneybatısında E:2,04 Konut imarlı 686 m ² alanlı Mahmurlar Mah. 4783 ada 17 parsel için pazarlık öncesi 850.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmazın imar planına göre net imar parseli olduğu görülmekte olup pazarlık sonrası 800.000 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 1.166 TL/m ² hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın, imar fonksiyonu, yoğunluğu ve alanı dikkate alındığında şerefiyesinin ilgili taşınmaza göre yüksek olduğu düşünülmektedir.	800.000	686	1.166	Emlak Ofisi 0 536 661 69 10



Emsal 6 Arsa (Satılık)	Boğazköprü su arıtma tesisi karşısında ana yola cephe, 20.000 m ² net alanlı olduğu ifade edilen, KDKÇA lejantlı E:0,50 yapılaşma şartlarındaki arsa için 12.000.000.-TL istemektedir. Pazarlık payının olduğu belirtilmiştir. Emsal konu taşınmaza göre konum açısından oldukça dezavantajlı konumdadır.	12.000.000	20.000	600	Sahibi 0533 698 45 55
Emsal 7 Arsa (Satılık)	Anbar bölgesinde, ana yola yakın, KDKÇA imarlı E:0,50 13.827 m ² net imar parseli olduğu beyan edilen taşınmaz için pazarlıklı 11.000.000.-TL istenmektedir. Emsal konu taşınmaza göre alan açısından avantajlı ancak konum olarak dezavantajlı durumdadır.	11.000.000	13.827	800	Emlak Ofisi 0533 401 46 38
Diğer	Taşınmazın yakın taşınmazın imar durumu ve büyüklüğüne uygun olarak emsal tespit edilememiş olup yakın çevrede bulunan konut arsaları ile bu arsaların alan ve büyüklük olarak şerefiye farkları değerlendirilmediği göz önünde bulundurulmuştur. 1 ve 2 nolu emsaller bölgeye hakim emlak firmaları tarafından taşınmazın taşınmazın imar durumu ve büyüklüğü belirtilerek tarafımıza yapılan arsa beyanlarıdır. 3 nolu emsal taşınmaza yakın konumda olan benzer nitelikteki yapılaşma koşullarına sahip olan imalathane emsali olup yapı değeri mahsup edildiğinde elde edilen arsa değeridir. 5,6 nolu emsaller ise taşınmaza yakın konumda olan konut ve Ticaret+Konut imarlı arsa emsalleridir. Bölgede başka emlak firmalarından alınan görüşlerde de konut imarlı arsalar için 1.000-1.200 TL/m ² birim fiyatlardan emsallere uygun olan görüşlerde mevcuttur. Bu bilgilere istinaden taşınmazın K.D.K.Ç.A alanı dahilinde olması E:0,5 yoğunluk öngörülmesi gibi yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazın arsa değerinin konut imarlı arsalarla oranla daha düşük olacağı kanaati hakimdir. Konut imarlı arsalarla oranla şerefiyesinin düşük olacağı taşınmaz için yapılan arsa projeksiyonunda değer olarak tespit edilebilmektedir.				



-Satılık Arsa Emsallerin Krokisi-

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39

www.addas.com.tr
Sokak No:17/11
Kozyatağı/Kağıthane/İST
Tel:0216 464 60 40
Faks:0216 464 60 39
Etiler/Beşiktaş/İST
Tel:0212 333 041 3100
Tic. Sic. No: 272 995-76/0001

✓ **SATILIK ARSA ve ARSA BEYANLARI ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Taşınmaz için tespit edilen Arsa emsalleri ve alan, büyüklük ve imar durumu yapılaşma koşullarına göre emsal açıklamalarında detaylı olarak anlatılmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup arsa emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 19 Satılık Arsa Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Konum	İyi	İyi	Orta	Orta	Kötü	Kötü
Beyan Edilen Alan (m ²)		1 300.00	1 370.00	686.00	20 000.00	13 827.00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1 000 000	1 750 000	850 000	12 000 000	11 000 000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		769.23	1 277.37	1 239.07	600.00	795.54
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Net Alan (m ²)	69 026.00	1 300.00	1 370.00	686.00	20 000.00	13 827.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	55 727 165	1 000 000	1 600 000	800 000	9 000 000	8 000 000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		769.23	1 167.88	1 166.18	450.00	578.58
Alan (m ²)	69 026.00	1 300.00	1 370.00	686.00	20 000.00	13 827.00
Alan Katsayısı	1.00	1.25	1.25	1.25	1.05	1.00
Konum	İyi	İyi	Orta	Orta	Kötü	Kötü
Konum Katsayısı	1.00	1.00	0.75	0.75	0.50	0.70
Hisse Durumu	Tam	Hisseli	Tam	Tam	Tam	Tam
Hisse Durumu Katsayısı	1.00	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00
İmar Durumum	KDKÇA	KDKÇA	Konut	Konut	Aynı	Aynı
İmar Durumu Katsayısı	1.00	1.00	1.60	1.65	1.00	1.00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	0.94	1.50	1.55	0.53	0.70
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	807.34	820.51	778.59	753.89	857.14	826.54

Bölgede yer alan emsallerin konu taşınmaza göre konum, alan ve imar durumu şerefiyeleri ve uyumlaştırmaları dikkate alınarak söz konusu taşınmaz için genel ortalama **800 TL/m²** birim fiyat öngörülmüştür.

6.3.1.2. Satılık İş Yeri Pazarı

Tablo. 20 Satılık İş Yeri Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	İstenen Değer (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 İmalathane (Satılık)	Taşınmazın 100 m kuzeyinde 600 m ² alanlı arsa üzerinde 600 m ² imalathane bulunan 3069 ada 7 parseldeki işletme için pazarlık öncesi 2.750.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmaz için pazarlık sonrası 2.475.000 TL bedelle arsa dahil birim rayiç fiyat 4.125 TL/m ² hesaplanmıştır.	2.475.000	600	4.125	Malik 0 535 371 71 76
Emsal 2 Tamirhane (Satılık)	Taşınmazın 150 m batısında bulunan 88 m ² alanlı tamirhane için pazarlık öncesi 203.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmaz için pazarlık sonrası 182.700 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 2.076 TL/m ² hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın yapı kalitesinin çok düşük olması nedeni ile yeni yapılması olası olan projeksiyondaki iş yerlerine göre şerefiyesi düşük olacağı kanaati hakimdir.	182.700	88	2.076	Malik 0 545 383 83 80
Emsal 3 Tamirhane (Satılık)	Taşınmazın 150 m batısında bulunan 60 m ² alanlı tamirhane için pazarlık öncesi 250.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmaz için pazarlık sonrası 225.000 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 3.750 TL/m ² hesaplanmıştır.	225.000	60	3.750	Malik 0 532 786 23 82
Emsal 4 Tamirhane (Satılık)	Taşınmazın 2 km kuzeybatısında otomotiv sektörü ağırlıklı işletmelerin bulunduğu Yeni Sanayi Sitesinde 315 m ² alanlı iş yeri için pazarlık öncesi 950.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmaz için pazarlık sonrası 855.000 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 2.714 TL/m ² hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın yapı kalitesinin çok düşük olması nedeni ile yeni yapılması olası olan projeksiyondaki iş yerlerine göre şerefiyesi düşük olacağı kanaati hakimdir.	855.000	315	2.714	Emlak Ofisi 0 541 352 12 34
Emsal 5 Tamirhane (Satılık)	Taşınmazın 2 km kuzeybatısında otomotiv sektörü ağırlıklı işletmelerin bulunduğu Yeni Sanayi Sitesinde 1200 m ² alanlı iş yeri için pazarlık öncesi 3.200.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmaz için pazarlık sonrası 2.880.000 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 2.400 TL/m ² hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın yapı kalitesinin çok düşük olması nedeni ile yeni yapılması olası olan projeksiyondaki iş yerlerine göre şerefiyesi düşük olacağı kanaati hakimdir.	2.880.000	1.200	2.400	Emlak Ofisi 0 553 477 16 34
Emsal 6 Tamirhane (Satılık)	Taşınmazın 2 km kuzeybatısında otomotiv sektörü ağırlıklı işletmelerin bulunduğu Yeni Sanayi Sitesinde 200 m ² alanlı iş yeri için pazarlık öncesi 1.000.000 TL bedel istenmektedir. Emsal taşınmaz için pazarlık sonrası 900.000 TL bedelle yaklaşık birim rayiç 4.500 TL/m ² hesaplanmıştır. Aynı sitedeki diğer emsaller dikkate alındığında istenilen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.	900.000	200	4.500	Emlak Ofisi 0 533 401 46 38

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sitmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 www.addas.com.tr

Diğer	Taşınmazın yakın çevresinde bulunan ve uzak kuzeybatısında bulunan Yeni Sanayi sitesindeki emsal iş yerleridir. Genel iş yeri ortalama birim rayiç bedeli yaklaşık 3.260 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. Ancak iş yeri emsalleri yapı kalitesi olarak eski binalarda konumlandırılmıştır. Buna göre yapılması muhtemel olarak projeksiyonda, güncel iş yeri maliyetleri ve niteliğinin daha yüksek olması gibi hususlar dikkate alındığında satış bedellerinin bu ortalama satış bedelinden yüksek olacağı öngörülmüştür.
--------------	--



-Satılık İş Yeri Emsal Krokisi-

✓ SATILIK İŞ YERİ ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Taşınmaz için tespit edilen İş Yeri emsalleri ve alan, büyüklük ve imar durumu yapılaşma koşullarına göre emsal açıklamalarında detaylı olarak anlatılmıştır.

Konu taşınmazın olduğu parsel üzerine inşa edilebilecek, 2'şer katlı inşa edileceği düşünülen iş yeri sitesi nitelikli gayrimenkullerin kat ve cephe özelliklerine göre ortalama 4.000.-TL/m² den satılabileceği analizine ulaşılmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup işyeri emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 21 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri

Toplam Yüzölçümü Alan, m ²	Birim Arsa Değeri, TL/m ²	Toplam Pazar Değeri, TL/Ay
69.026	800	55.220.800

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin 55.220.800 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Tablo. 22 Maliyet Analizi Tablosu – Yeni Proje Öngörü Maliyeti

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	68 580.00
Emsal Oranı, %	0.50
Toplam Emsal Alanı, m ²	34 290.00
İskan Edilebilecek Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	44 577.00
Satılabilir İşyeri İnşaat Alanı, m ²	44 577.00
Ortak Kullanım Alanları, m ² (Sığınak+Otopark+Depo+KapıcıDairesi)	20 574.00
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	65 151.00
Satılabilir İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	1300.00
Emsal Dışı Maliyeti, TL/m ²	750.00
İnşaat Maliyeti, TL	73 380 600
Soft Maliyetler Oranı, %	10.00%
Soft Maliyetler, TL	7 338 060
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	80 718 660
Toplam Maliyet, TL	80 718 660
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1239
İ.O. %	17.00%
Enflasyon Oranı, %	12.00%

“Maliyet Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu parsel üzerine inşa edilmesi öngörülen projenin bugünkü toplam inşaat maliyeti **80.718.660.-TL** olarak öngörülmüştür.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde proje geliştirme çalışmasında “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

Tablo. 23 Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Arsa Pazar Değeri

PROJE NAKİT AKIMLARI 77 ADA 27 PARSEL						
	1.10.2020	1.04.2021	1.10.2021	1.04.2022	1.10.2022	1.04.2023
GELİRLER						
İşyeri Satış Hızı, %	0%	20%	25%	30%	15%	10%
Satılabilir İşyeri Alanı, m ²	0.00	8915.40	11144.25	13373.10	6686.55	4457.70
İşyeri Birim Artış, %	0.00%	2.00%	2.00%	3.00%	4.00%	5.00%
İşyeri Satış Birim Değeri, TL	4 000	4 080	4 162	4 286	4 458	4 681
İşyeri Cirosu, TL	0	36 374 832	46 377 911	57 323 098	29 808 011	20 865 608
Toplam CİRO, TL	0	36 374 832	46 377 911	57 323 098	29 808 011	20 865 608
GİDERLER						
İnşaat İlerleme Hızı	2%	10%	23%	30%	25%	10%
İnşaa Edilen Alan	1303.02	6515.10	14984.73	19545.30	16287.75	6515.10
İnşaat Birim Maliyeti, TL	1239	1313	1392	1476	1564	1658
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	1 614 373	8 556 178	20 859 962	28 841 165	25 476 362	10 801 978
Müteahhit Kar Marjı (%15)	0	5 456 225	6 956 687	8 598 465	4 471 202	3 129 841
Net Gelirler, TL	-1 614 373	22 362 429	18 561 262	19 883 468	-139 553	6 933 789
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	54 840 000					

"Nakit Akımları Analizi Yöntemi" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri yaklaşık **54.840.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 3 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışların 3 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki İş Yerlerinin bugün için birim satış değerinin **4.000.-TL/m²** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede iş yeri birim satış değerlerinin 6'şar aylık periyotlarda sırasıyla %2, %2, %3, %4 ve %5 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Projede işyeri satış hızının 6'şar aylık periyotlarda sırasıyla %20, %25, %30, %15 ve %10 olacağı kabul edilmiştir.
- Müteahhit karı toplam ciro üzerinden %15 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; her yıl için %12 olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %17 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %13, diğer risk oranları ise %4 olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" "Nakit Akımları Analiz Yöntemi" kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla arsa sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 24 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, TL	Nakit Akımları Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
55.220.800	54.840.000	55.000.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsa satış değeri **55.000.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı, ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgilere istinaden elde edilen arsa değeri yapı alanları ekonomik ömrünü tamamladığından ve etkin verimli kullanılmamasından dolayı nihai pazar olarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo.25 Nihai Değer Takdiri

Kayseri, Melikgazi, Demirciyazısı, 1553 Ada, 2600 Parsel	Yüzölçüm, m ²	Mevcut Bina Alanı, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil Değer, TL
	69 026	11 723	10 668 040	55 000 000	64 900 000

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, 69.026 m² yüzölçümüne sahip 1553 Ada 2600 Parsel üzerinde bulunan "PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI" nitelikli taşınmazın pazar değeri K.D.V. hariç 55.000.000.-TL (ElliBeşMilyon TürkLirası), olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Tayfun UR Mimar 403334	 Serkan BILGE Şehir Plancısı 404714	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400175