



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

KAYSERİ İLİ, İNCESU İLÇESİ, SÜKSÜN/CUMHURİYET
MAHALLESİ, KARASU MEVKİİ, 2095 ADA, 1 PARSELDE
KAYITLI "TARLA" VASIFLI TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

2023-KARSU-002

16.01.2024

RAPOR YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Ege Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	27 Aralık 2023 tarih ve 001 kayıt no'lu
DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ BİTİŞ TARİHİ	:	12 Ocak 2024
DEĞERLEME TARİHİ	:	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	:	16 Ocak 2024
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	:	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU	:	Rapor, Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

ADRES	:	Süksün Cumhuriyet Mahallesi, Karasu Mevkii, 2095 Ada, 1 No'lu Parsel, İncesu/KAYSERİ
TAPU BİLGİLERİ	:	Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi, Karasu Mevkii, 2095 Ada, 1 parselde kayıtlı "Tarla
MALİKİ	:	Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ	:	26.585,00 m ²
TAPU İNCELEMESİ	:	Taşınmaz üzerinde 1 adet beyan notu bulunmaktadır. (Bkz. Rapor / 3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri)
İMAR DURUMU	:	Tarım Alanı (Bkz. Rapor / 3.3.4 Gayrimenkulün İmar Bilgileri)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	:	Tarım Arazisi olarak kullanılmasıdır.

KULLANILAN YÖNTEME GÖRE KDV HARİÇ TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

DEĞERLEME YÖNTEMİ	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	5.850.000	7.020.000
NİHAİ SONUÇ	5.850.000	7.020.000

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	:	Fethi Can DİKMEN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 407704	Gökhan USLU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405239
------------------	---	--	---

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	8
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	9
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	9
3.3.3. Gayrimenkulün Kadastro İncelemesi.....	10
3.3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
3.3.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	10
3.3.6. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.3.7. Taşınmaz İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi	11
3.3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
3.3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.3.12. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	12
3.3.13. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3.3.14. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	12
3.3.15. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	12
3.3.16. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12

3.3.17. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	12
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	13
4.2. EKONOMİK VERİLER.....	14
4.2.1. Makro Ekonomik Görünüm	14
4.3. BÖLGE VERİLERİ	26
4.3.1. Kayseri İli.....	26
4.3.2. İncesu İlçesi.....	27
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	29
5.2.1. Pazar yaklaşımı	30
5.2.2. Gelir yaklaşımı	30
5.2.3. Maliyet yaklaşımı.....	31
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	32
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
6.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	33
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	34
6.3.1. Pazar Yaklaşımı.....	34
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı	37
6.4.3. Gelir Yaklaşımı	37
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
7.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİYLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	38
7.2. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
7.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	38
7.4. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ	38
7.5. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	38
7.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	38
7.7. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	38
7.8. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	39
9. RAPOR EKLERİ	40

UYGUNLUK BEYANI ve GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, 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 bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Rapordaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyat belirlemektir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR TARİHİ	:	16 Ocak 2024
RAPOR NUMARASI	:	2023-KARSU-002
RAPOR TÜRÜ	:	Bu rapor, Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş talebine istinaden, "3.3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazın toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Fethi Can DİKMEN (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Gökhan USLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
DEĞERLEME TARİHİ	:	31 Aralık 2023
DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ BİTİŞ TARİHİ	:	12 Ocak 2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	:	27 Aralık 2023 tarih ve 001 kayıt no'lu
RAPORUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Süksün Zafer Mahallesi, Sedef Bulvarı, No: 146, İncesu / KAYSERİ
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. İmalat / Tekstil, Giyim Eşyası ve Deri sektörlerinde, İplik İmalatı, İplik Boyama, Örgü Kumaş İmalatı ve Pazarlaması konularında faaliyet göstermektedir. Şirketin hisse senetleri 17.11.1994 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmekte olup, BIST ANA / BIST KATILIM TUM / BIST TUM-100 / BIST SINAİ / BIST 500 / BIST KAYSERİ / BIST TEKSTİL, DERİ / BIST TUM Endekslerine dahildir.
MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR İLE İŞİN KAPSAMI	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme Konusu gayrimenkul; Kayseri ili, İncesu İlçesi, Süksün / Cumhuriyet Mahallesi, Karasu Mevkii, 2095 ada 1 parsel adresinde konumludur.



Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Sedef Bulvarı üzerinde Kırşehir istikametinde kuzey yönünde ilerlenir. Değerlemeye konu taşınmaz Karsu Tekstil Tesisleri'ne gelmeden sağ kolda konumludur.

Belediye ve Kamu Hizmetlerinden istifadesi olan bölgenin su, elektrik, yol ve kanalizasyon alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Karsu Tekstil Tesisleri'ne yakın mesafede yer alan taşınmazın yakın çevresinde ise; benzer nitelikli tarımsal amaçlı kullanılan ekili dikili tarlalar, ekim yapılmamış boş ve yabancı bitki örtüsüne sahip tarla vasıflı taşınmazlar bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz Süksün Zafer Mahalle merkezine yakın mesafededir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşmak mümkündür. Bölge, İncesu Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, taşınmazın bulunduğu bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Uzaklıkları:

LOKASYON	*MESAFE
Kayseri OSB	13 km
Kayseri Merkez	21 km
Kayseri Havaalanı	26 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi, Karasu Mevkii, 2095 Ada, 1 parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmazdır. 26.585,00 m² yüzölçümlü olup geometrik olarak amort formda, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahip, 3. derece deprem bölgesinde konumlanmaktadır. Güneyinde Sedef Bulvarı, doğusunda, batısında ve kuzeyinde ise boş parseller bulunmaktadır. Sedef Bulvarı'na yaklaşık 240 m cephesi bulunmaktadır. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (çit, duvar, korkuluk vd.) mevcut değildir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: Kayseri
İLÇESİ	: İncesu
MAHALLESİ/KÖYÜ	: Süksün/Cumhuriyet
MEVKİİ	: Karasu
PAFTA NO	: K34-A-25-B
ADA NO	: 2095
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 26.585,00 m ²
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 172
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla
MALİK	: Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.
TARİH / YEVMİYE	: 05.12.2018 / 4976

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 21/12/2023 tarih 14:28 saat itibarıyla temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Bölümü:

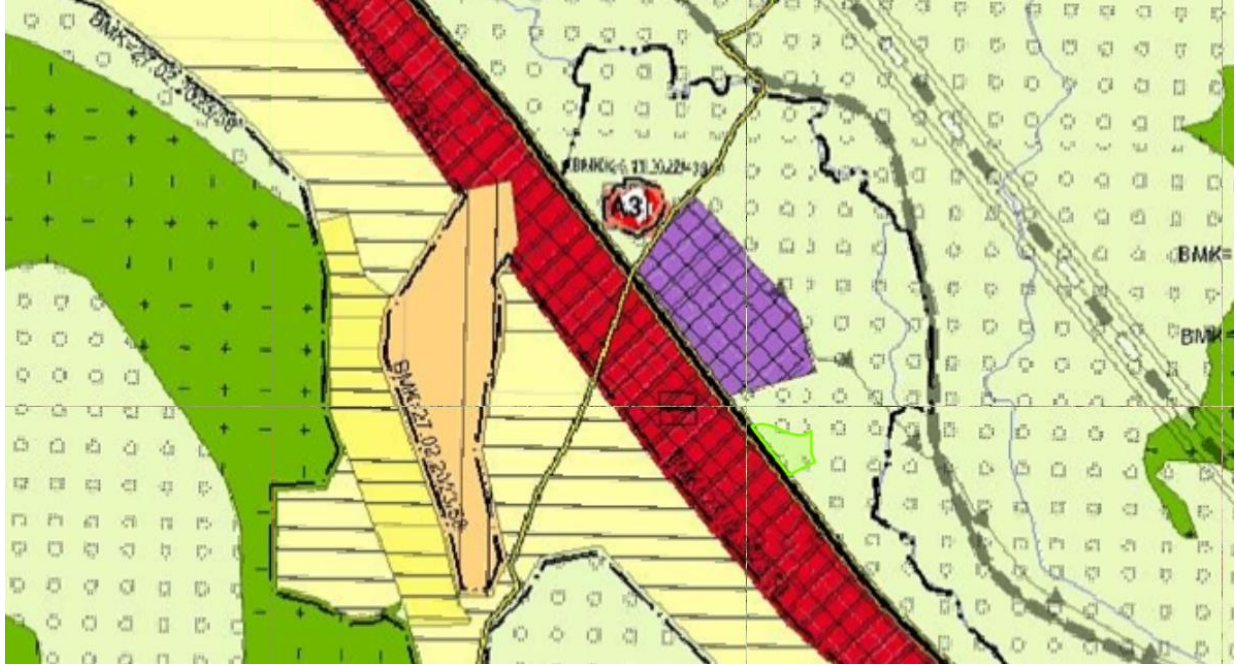
- Davalıdır. As. Huk. Mah. 2003/540 Esas (26.05.2004 tarih ve 483 yevmiye no ile)

3.3.3. Gayrimenkulün Kadastro İncelemesi

İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde bulunan imar planı paftaları üzerinde; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Uygulaması (<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>) üzerinde yapılan incelemeler neticesinde değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti yapılmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 22.12.2023 tarihli resmi imar durumu yazısı üzerinde ve İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; değerlemeye konu parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge 1/25.000 ölçekli Kayseri İl Bütünü İlave Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.



3.3.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul boş parsel durumundadır. Ruhsat ve mimari projeleri bulunmamaktadır. İncesu Belediyesi İmar arşivinde taşınmazlara ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

3.3.6. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde 'Davalıdır. As. Huk. Mah. 2003/540 Esas' belirtmesi mevcuttur. Müşteriden, gayrimenkulle aynı bölgede yer alan tesisleri için düzenlenmiş olan İncesu Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 24.06.2004 tarih, 2003/540 Esas ve 2004/400 Karar no'lu yazışması temin edilmiş olup söz

konusu davanın bölgede kurulan BOTAŞ lehine irtifak hakkına ilişkin kamulaştırma bedelinin belirlenmesine ilişkin olduğu görülmüştür. Söz konusu beyan notu taşınmazın devredilmesine sınırlama getirmemekte olup dava sonucuna göre terkin edilmesi uygun olacaktır.

3.3.7. Taşınmaz İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Kadastral durumdaki değişiklikler:

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

Mülkiyet durumdaki değişiklikler:

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

İmar durumdaki değişiklikler:

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

Hukuki durumdaki değişiklikler:

Gayrimenkulün hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

3.3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz; ağırlıklı olarak "Tarım Alanı" olarak belirlenmiş bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı olarak bulunan yerlerde ise ağırlıklı olarak Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ile Konut Alanı lejantına sahip boş parseller ve üzerinde yapılar bulunan parseller bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, İncesu Belediyesi İmar arşivinde taşınmaza ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

3.3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, İncesu Belediyesi İmar arşivinde taşınmaza ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

3.3.12. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul boş parsel vasfında olup yapı denetimine tabi değildir.

3.3.13. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerlemeye raporu, belirli bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

3.3.14. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

3.3.15. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı veya inşaatı devam eden bir proje bulunmadığından, ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı olmadığından, ruhsat düzenlenmemiş olup, İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamı dışındadır.

3.3.17. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibariyle üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

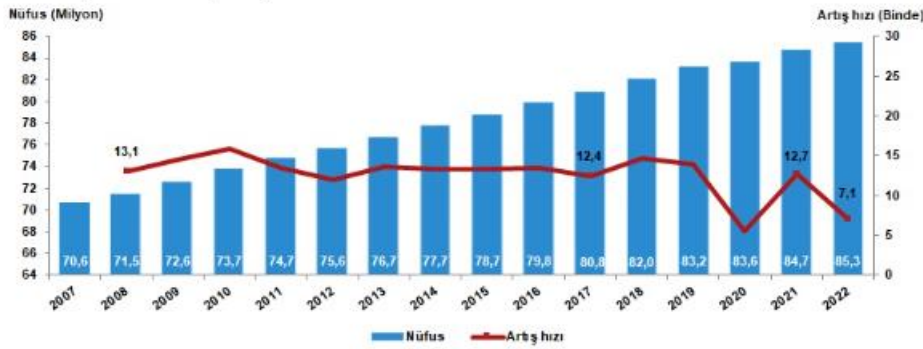
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik Veriler

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 Bülteni'ne göre; Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır.. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmuştur.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olmuştur.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022

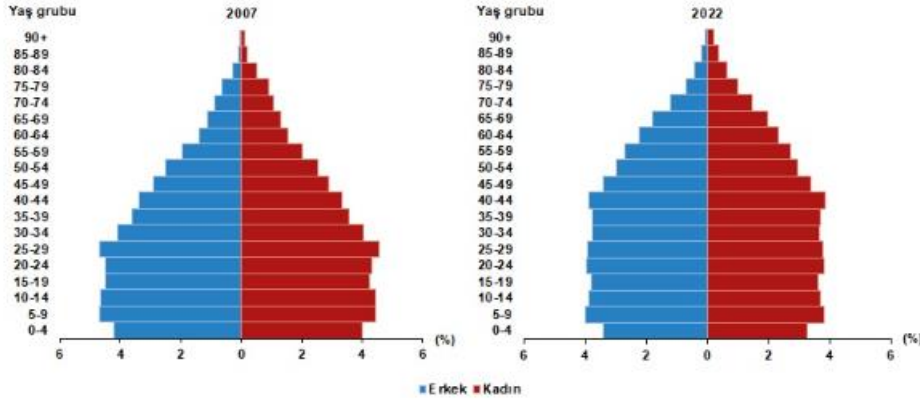


Kaynak:www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Kaynak: www.tuik.gov.tr

4.2. Ekonomik Veriler

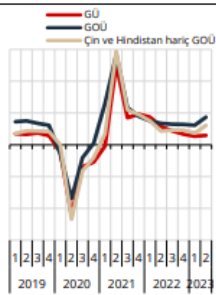
4.2.1. Makro Ekonomik Görünüm

ULUSLARARASI GELİŞMELER:

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCBM) tarafından 16 Kasım 2023 tarihinde yayımlanan Finansal İstikrar Raporu'na göre; Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımları ile beraber tahvil getirilerinde görülen yükseliş ve petrol fiyatlarında yaşanan oynaklık, küresel likidite ve ekonomik faaliyet üzerine etki eden temel unsurlar olmuştur.

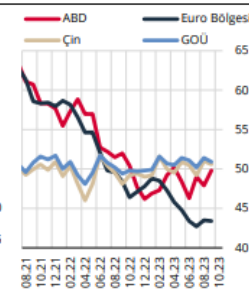
Küresel büyüme görünümünde süregelen yatay seyir korunmaktadır (Grafik II.1.1). Gelişmiş ülke para politikalarında sıkı duruşun uzun süreceği beklentisi finansal koşullar üzerinde sıkılaştırıcı etkide bulunarak bu ülkelerin büyümelerini aşağı yönde etkilemektedir. ABD ve Euro Bölgesi imalat sanayi PMI değerleri, iktisadi faaliyette durağan seyrin devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.1.2). Diğer taraftan, GOÜ'lerde imalat sanayi PMI değerlerinin büyümeye işaret eden 50 referans değerinin üzerine çıktığı GOÜ'lerde iktisadi faaliyette toparlanmanın başladığı gözlenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortaklarından Euro bölgesine ait göstergeler, iktisadi faaliyette gözlenen yavaşlamanın yılın ikinci yarısında da devam edeceğini ima etmektedir (Grafik II.1.3).

Grafik II.1.1: Ülkelerin Büyüme Oranları (Yıllık, %)



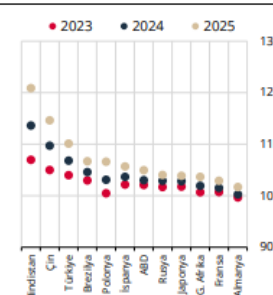
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 2023 Ç2

Grafik II.1.2: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.23

Grafik II.1.3: Reel GSYİH Gerçekleşmeleri ve Tahminleri (Yıllık, 2022=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 2023 Ç3

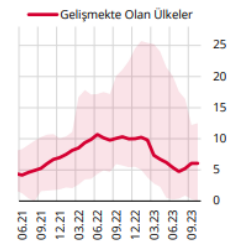
Dipnot: GÜ'ler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka ve İsrail yer alırken, GOÜ'ler arasında Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru ve Fas bulunmaktadır. Grafik II.1.3'te, Hindistan mali yılı diğer ülke mali yıllarından farklı döneme sahip olduğundan, Bloomberg verisinde Dünya Bankası yöntemi esas alınmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Küresel enflasyonun, halen uzun dönem ortalamalarının ve politika hedeflerinin üzerinde seyrettiği görülmektedir (Grafik II.1.4, Grafik II.1.5). Enflasyon gerçekleşmeleri, gelişmiş ülkelerde genellikle yüzde 2 ve gelişmekte olan

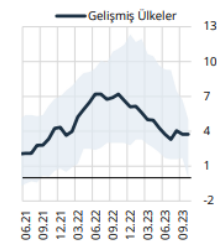
ülkelerde ortalama yüzde 3,5 olan enflasyon hedef oranlarının oldukça üzerinde yer almaktadır. Son dönemde emtia fiyatlarında, özellikle petrol olmak üzere enerji emtialarında gözlenen yükseliş küresel enflasyon gerçekleştirmelerinde risk faktörü olarak ortaya çıkmaktadır (Grafik II.1.6).

Grafik II.1.4: Küresel Enflasyon - Gelişmekte Olan Ülkeler (%)



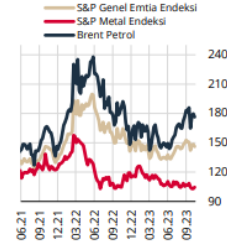
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.23

Grafik II.1.5: Küresel Enflasyon - Gelişmiş Ülkeler (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.23

Grafik II.1.6: Emtia Endeksleri (Endeks, 25.12.2020=100)



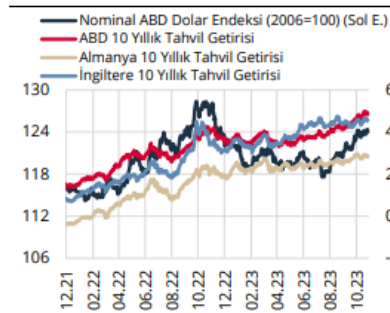
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 27.10.23

Dipnot: Enflasyon oranları, ilgili ülkelerdeki TÜFE yıllık değişimini ifade etmektedir. Grafik II.1.4 ve Grafik II.1.5'te yer alan sürekli çizgi ilgili ülke grupları arasındaki medyan değeri göstermektedir. GOÜ'ler arasında Brezilya, Meksika, Rusya, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya ve Filipinler yer almaktadır. GÜ'ler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsveç, İsviçre, Norveç ve İsrail yer almaktadır. Taralı alanlar, ilgili ülke gruplarında gözlenen en yüksek ve en düşük değerleri belirtmektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

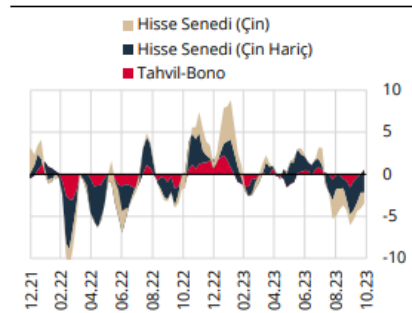
ABD dolar endeksinde yeniden yükseliş eğilimi görülürken, sıkılaştırıcı para politikası adımlarıyla beraber gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde de artış yaşanmıştır. Geçtiğimiz rapor döneminde 2001 yılından bu yana en yüksek değerini almasının ardından gerilemeye başlayan ABD dolar endeksi, bu dönemde yeniden yükselmeye başlamıştır (Grafik II.1.7). Öte yandan, gelişmiş ülke merkez bankalarının politika adımları sonrasında bu ülkelerin tahvil faizlerinde bir miktar yükselme gözlenmiştir (Grafik II.1.7). Yükselen jeopolitik riskler ile birlikte azalan küresel risk iştahı GOÜ'lerden fon çıkışına neden olmuştur (Grafik II.1.8).

Grafik II.1.7: ABD Dolar Endeksi ve Gelişmiş Ülkelerde 10 Yıllık Hazine Tahvil Getirileri (Endeks, %)



Kaynak: FRED Son Gözlem: 28.10.23

Grafik II.1.8: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Portföy Akımları (4 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar ABD Doları)

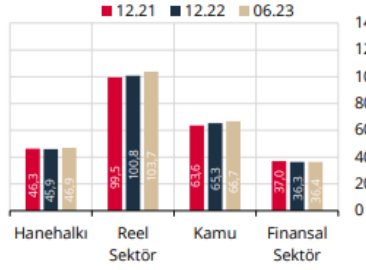


Kaynak: IIF Son Gözlem: 28.10.23

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Gelişmekte olan ülkelerde borçluluk oranlarında tüm sektörlerde yayılan artışlar görülürken, gelişmiş ülke borçluluk oranı değişimlerinde sektörel farklılıklar gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıl önemli gerileme gösteren GÜ'lerde kamu kesimi finansal borçluluk oranı yılın ilk yarısında yeniden artış yönlü hareket izlemiştir. Diğer yandan, GOÜ'ler ve GÜ'lerde finansal borçluluk oranlarında gözlenen kompozisyonel farklılığın bu dönemde de korunduğu görülmektedir. Buna göre, 2022 yılına kıyasla GOÜ'lerde reel sektör firmalarının finansal piyasalardan ve kuruluşlardan borçlanan temel aktör olarak öne çıkmaya devam ettiği, özellikle finansal kesimin borçluluk oranının ise GÜ'lere kıyasla oldukça düşük olduğu gözlenmektedir. Diğer yandan, GÜ'lerde ise kamu kesiminin ve finans sektörünün en borçlu sektörler olduğu dikkat çekmektedir (Grafik II.1.9 ve Grafik II.1.10). GÜ'lerde hanehalkı ve reel sektör finansal borçluluk oranları gerilemeye devam etmiştir.

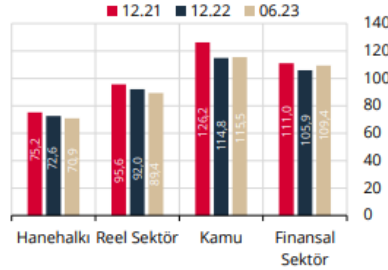
Grafik II.1.9: GÜ'lerde Finansal Borçluluk Seviyesi (Borç/GSYİH, %)



Kaynak: IIF

Son Gözlem: 2023 Ç2

Grafik II.1.10: GÜ'lerde Finansal Borçluluk Seviyesi (Borç/GSYİH, %)



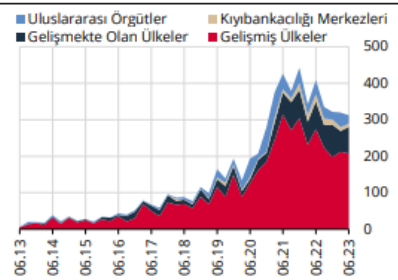
Kaynak: IIF

Son Gözlem: 2023 Ç2

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Pandemi sonrasında gelişmiş ülkelerin öncülüğünde hızla artış gösteren sürdürülebilirlik temalı borçlanma 2023 yılında önce gerilemiş, sonra yerini yatay seyre bırakmıştır. Sürdürülebilirlik temalı borçlanma faaliyetleri geçtiğimiz rapor döneminden bu yana yatay seyretmektedir. (Grafik II.1.11). Sıkılaştırıcı para politikası uygulamaları sonucu artan finansman maliyetlerinin ve Rusya-Ukrayna çatışmasının Avrupa için yarattığı enerji sorunlarının bu gelişmede etkili olduğu değerlendirilmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde sürdürülebilirlik temalı borçlanma imkanlarında tahvil piyasasının ağırlığını artırarak koruduğu, buna karşın sürdürülebilirlik temalı banka kredilerinin payının ise azalmaya devam ettiği görülmektedir (Grafik II.1.12).

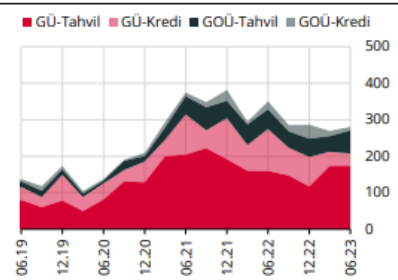
Grafik II.1.11: Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Temalı Borçlanma (Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF

Son Gözlem: 2023 Ç2

Grafik II.1.12: Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Temalı Tahvil İhraçları ve Banka Kredileri (Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF

Son Gözlem: 2023 Ç2

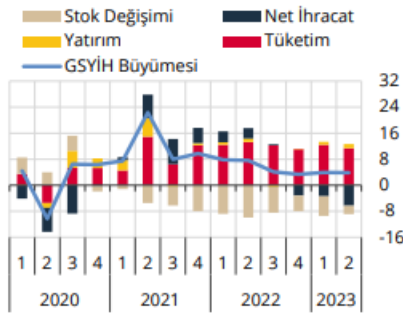
Notlar: Gelişmekte Olan Ülkeler (GÜ), Gelişmiş Ülkeler (GÜ), Kıyı bankacılığı merkezleri, sırasıyla 141, 35 ve 24 farklı ülkenin toplamından oluşmaktadır. Çevresel, Sosyal ve Yönetişim temalı borçlanma hem tahvil hem de banka kredisi olarak sağlanabilmekte olup, Grafik II.1.12 bu kırılımı GÜ ve GÜ'ler için detaylı olarak incelemektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

YURT İÇİ TEMEL MAKRO EKONOMİK GELİŞMELER:

İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk yarısında iç talepteki güçlü seyrin etkisiyle canlılığını korumuştur. GSYİH, 2023 yılının ikinci çeyreğinde yıllık olarak yüzde 3,8, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,5 büyümüştür. Bu çeyrekte, makine ve teçhizat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken, harcamalar açısından büyümeyi belirleyen ana unsur özel tüketim kaynaklı yurt içi nihai talep olmuştur. (Grafik II.2.1). Sanayi üretim endeksi üçüncü çeyrekte yıllık bazda yüksek büyüme oranları kaydetmiştir. Öncü göstergeler hizmet sektöründe canlılığın devamına, sanayi sektöründe ise çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. (Grafik II.2.2).

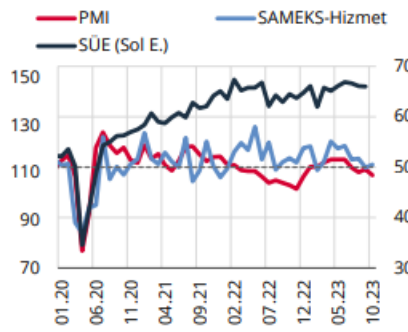
Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkılar (% Puan)



Kaynak: TÜİK

Son Gözlem: 2023Ç2

Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks)



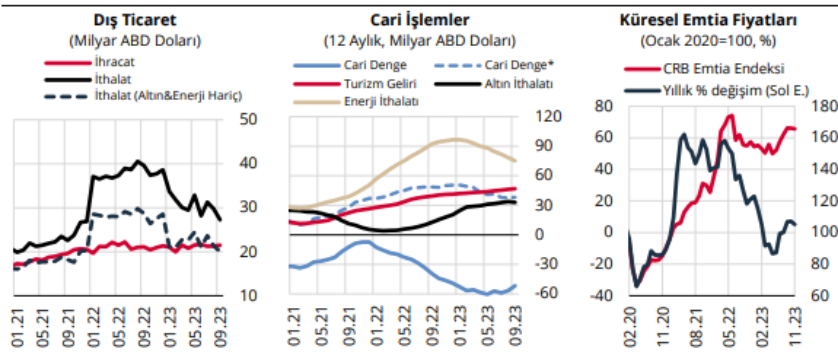
Kaynak: TÜİK, İSO, MÜSİAD Son Gözlem: 10.23 (SÜE 09.23)

Dipnot: Sanayi Üretim Endeksi (SÜE, 2015=100) ve Hizmet Sektörü Satınalma Müdürleri Endeksi (SAMEKS-Hizmet) mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) ve SAMEKS için önceki aya göre durağan durumu gösterir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Yıllıklandırılmış cari açık, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki düşüş ile birlikte azalmaya başlayan dış ticaret açığı kaynaklı olarak gerilemektedir. İthalat son dönemde enerji ithalatındaki bir miktar düşüşle birlikte ivme kaybetmiştir. Turizmin cari işlemler hesabına olumlu katkısı devam ederken altın ve enerji hariç ithalat, yıllıklandırılmış cari açıktaki düşüşe katkı vermiştir. Enerji ve altın hariç yıllık cari işlemler hesabı eylül ayı itibarıyla 38 milyar ABD doları fazla vererek pozitif görünümünü korumuştur (Grafik II.2.3). Artan jeopolitik risklerin etkisiyle son dönemde artış eğilimine giren küresel emtia fiyatları ve zayıf dış talep, önümüzdeki dönemde cari işlemler açığı üzerindeki potansiyel risk unsurlarıdır.

Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 09.23 (Emtia fiyatları 07.11.2023)

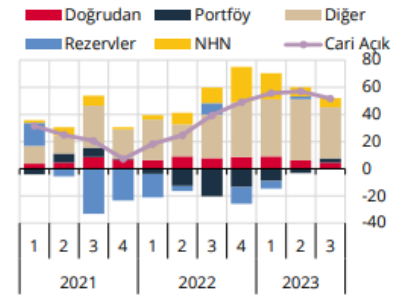
Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Cari işlemler açığı ağırlıklı olarak yurt dışı yerleşiklerin yurt içi mevduatı ve bankaların sağladığı krediler ile finanse edilmiştir. 12 aylık cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı, son aylardaki bir miktar gerilemeyle birlikte eylül ayı itibarıyla 51,7 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yatırımlar ve net hata noksan kalemi katkısının yanı sıra portföy yatırımları yedi çeyrek sonra ilk kez cari açığın finansmanına pozitif katkı yapmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar, son aylarda dış borçlarını büyük oranda yenilemiş ve eylül ayı itibarıyla 12 aylık borç yenileme oranları yüzde 100'ün üzerine çıkmıştır. Banka dış sektörün dış borç çevirme oranı ise bir miktar gerilemesine rağmen yüzde 107

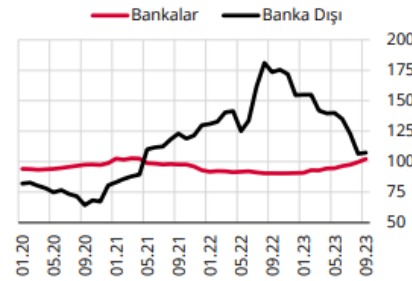
olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı özel sektörün yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına katkısı mevcut Rapor döneminde de devam etmiştir (Grafik II.2.5).

Grafik II.2.4: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB
Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.
Son Gözlem: 09.23

Grafik II.2.5: Dış Borç Çevirme Oranı (12 aylık, %)



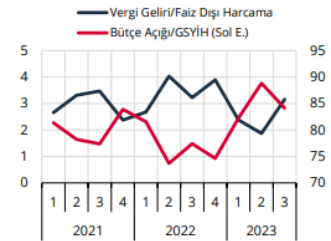
Kaynak: TCMB
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.
Son Gözlem: 09.23

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Kamu maliyesinde, deprem kaynaklı harcamalar ve ücret artışları bütçe dengesini olumsuz etkilemesine rağmen son dönemdeki bütçe gelirlerini artırıcı tedbirler bu etkiyi sınırlamıştır. Deprem felaketinin ve ücret artışlarının kamu maliyesi üzerindeki etkileri 2023 yılı ikinci çeyreğinde belirginleşmiş ve bu çeyrekte bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 3,8'e yükselmiştir. Bu artışta personel giderleri ve cari transferler belirleyici olurken diğer kalemlerin etkisi sınırlı kalmıştır. Öte yandan, vergi düzenlemeleriyle birlikte vergi gelirlerindeki yüksek artış, haziran ve temmuz aylarında bütçenin fazla vermesini sağlamış ve bütçe açığının milli gelire oranının üçüncü çeyrekte yüzde 2,8'e gerilemesinde önemli rol oynamıştır (Grafik II.2.6).

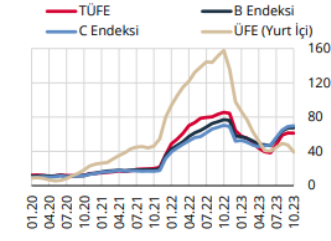
Döviz kuru gelişmeleri ve vergi düzenlemelerinin etkisiyle enflasyon oranı 2023Ç3'te hızlı bir yükseliş kaydetmiştir. Döviz kuru, ücret, vergi ve akaryakıt fiyat artışı gibi şokların bir anda yaşanmış olması enflasyondaki artışta önemli rol oynamıştır. Fiyatlandırma davranışlarında temmuz ve ağustos aylarında belirgin bir bozulma gözlenmiş, izleyen aylarda ise enflasyonun ana eğiliminin yüksek seviyelerinden gerileme kaydedilmiştir. Tüketici fiyatları enflasyonu ekim ayında aylık olarak yüzde 3,43, yıllık olarak ise yüzde 61,4 olarak gerçekleşmiştir. Aylık enflasyonda en yüksek artış yüzde 13,7 ile giyim ve ayakkabı harcamalarında gerçekleşirken, lokanta ve otel harcamaları yüzde 94,1 ile yıllık enflasyonda en yüksek artışın gerçekleştiği harcama kalemi olmuştur (Grafik II.2.7).

Grafik II.2.6: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, %)



Kaynak: TCMB, HMB
Dipnot: 2023 yılı 3. çeyrek GSYİH tahmin değeridir.
Son Gözlem: 09.23

Grafik II.2.7: Enflasyon Gelişmeleri (Yıllık % Değişim)



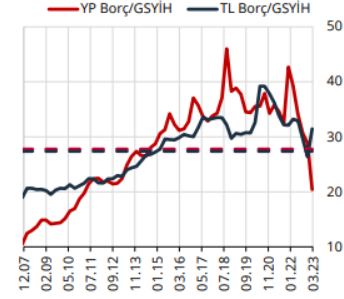
Kaynak: TCMB, TÜİK
Dipnot: TÜFE'den işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkolü içkiler ve tütün ile altın kalemlerinin çıkarılmasıyla B endeksi, buna ek olarak gıda ve alkolü içeceklerin çıkarılmasıyla C endeksi elde edilmektedir.
Son Gözlem: 10.23

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

Reel sektör firmalarının finansal borçluluğu YP borç oranındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etmektedir. Firmaların TL ve YP borçları milli gelire oranla azalma eğilimini sürdürürken, 2023 yılının ilk çeyreğinde borçluluk oranları tarihsel ortalamasına yakınsamıştır. 2022 yılı genelinde canlı iç talebin desteklediği güçlü iktisadi faaliyet ve yüksek enflasyonun etkisiyle nominal milli gelirdeki artış finansal borç artışının üzerinde gerçekleşmiş, düşük finansman maliyetleri de firmaların borç yükünün azalmasına yol açmıştır (Grafik III.2.1). Emsal ülkelere kıyasla Türkiye'nin reel sektör borcunun yerel ve yabancı para cinsinden kırılımı dengeli bir kompozisyona sahiptir. Türkiye'de

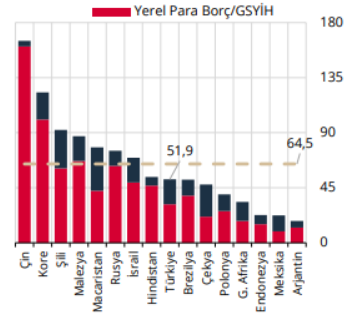
reel sektörün borçluluğunun GSYİH'ye oranı emsal ülke ortalamalarının altında seyretmeye devam etmiştir (Grafik III.2.2).

Grafik III.2.1: Reel Sektör Borç/GSYİH Oranındaki Değişim (%)



Kaynak: BIS
Dipnot: Kesikli çizgiler, ilgili oranın 2007 Ç4 – 2023 Ç1 tarihsel ortalamasını ifade etmektedir.

Grafik III.2.2: Reel Sektör Borç/GSYİH Oranı (%)



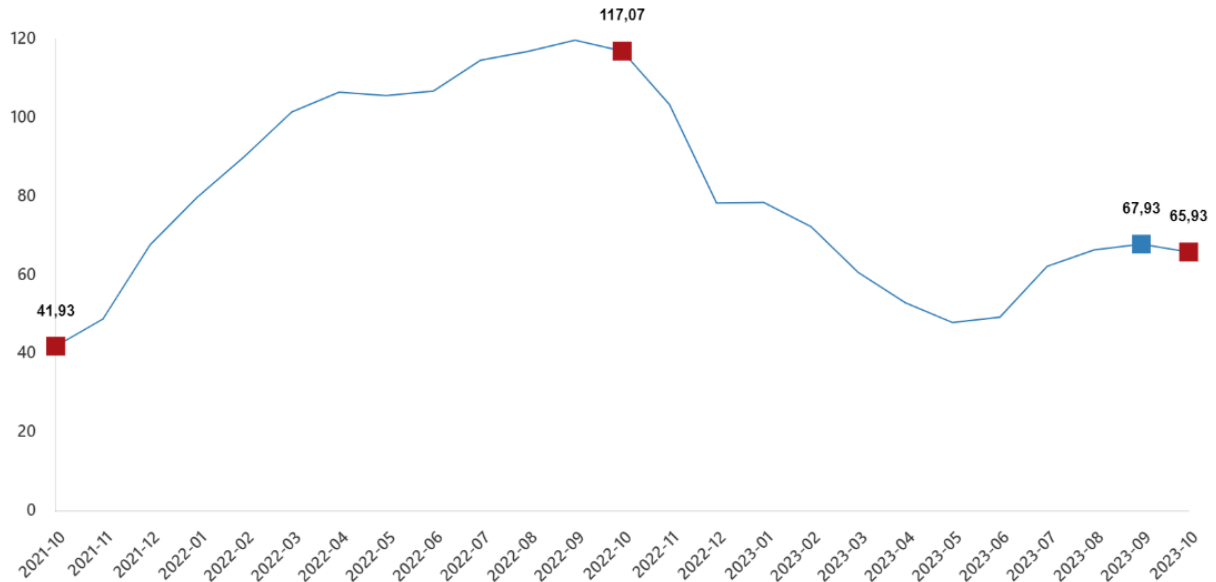
Kaynak: BIS, IIF
Dipnot: Yerel ve yabancı para cinsinden borç dağılımları baz alınarak hesaplanmıştır. Grafikteki ülkeler 2023 Ç1 Toplam Borç/GSYİH oranlarına göre büyükten küçüğe sıralanmıştır. 2023 Ç1 dönemine ait emsal ülkelerin borçluluk ortalaması kesikli çizgi ile gösterilmiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2023

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ:

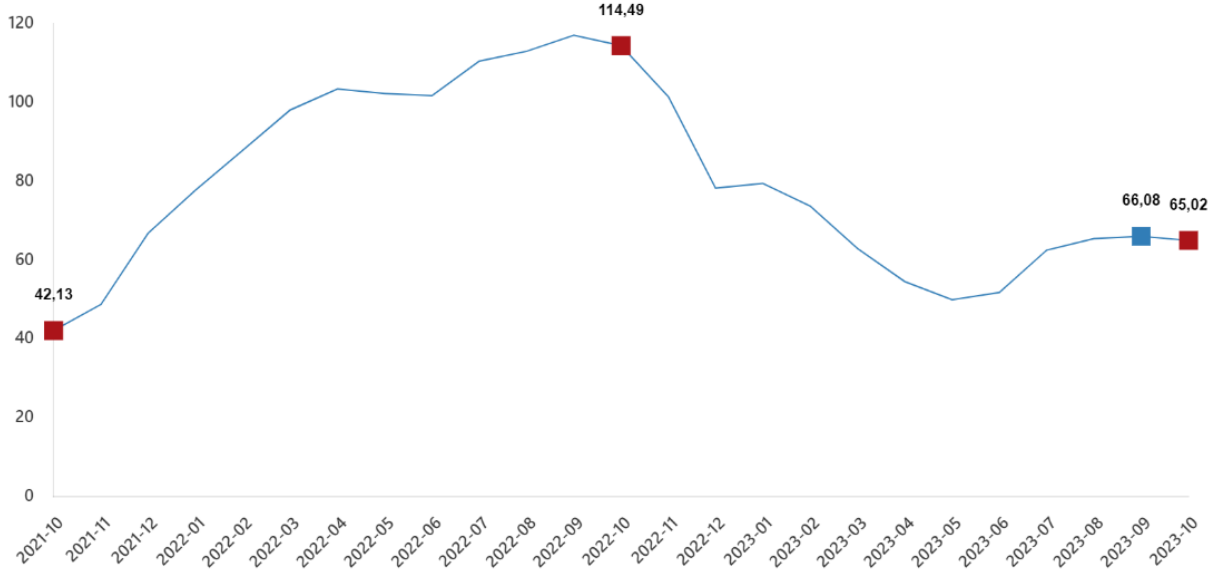
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



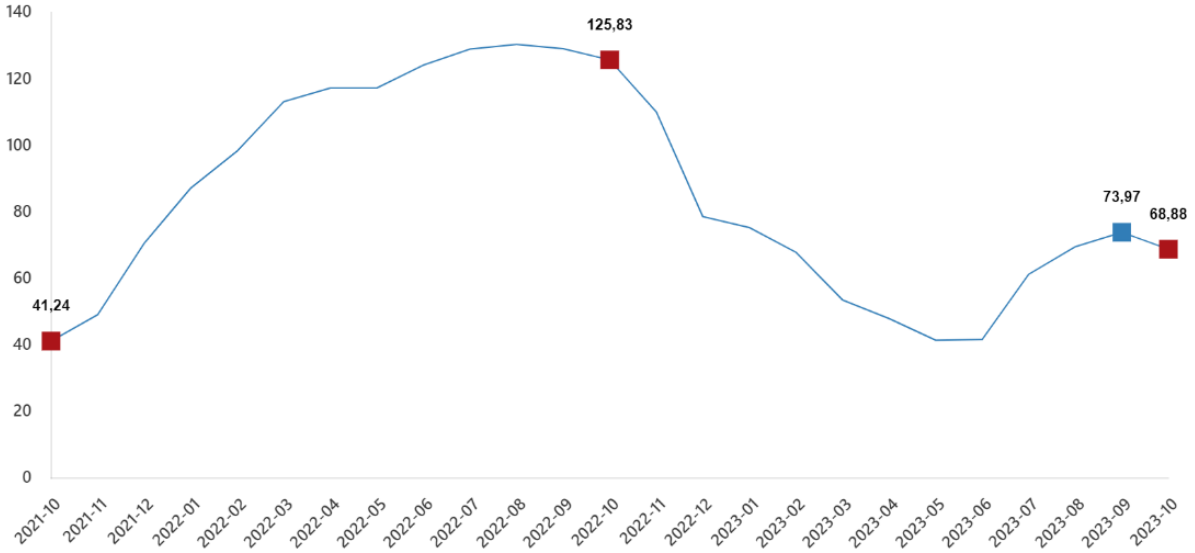
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023

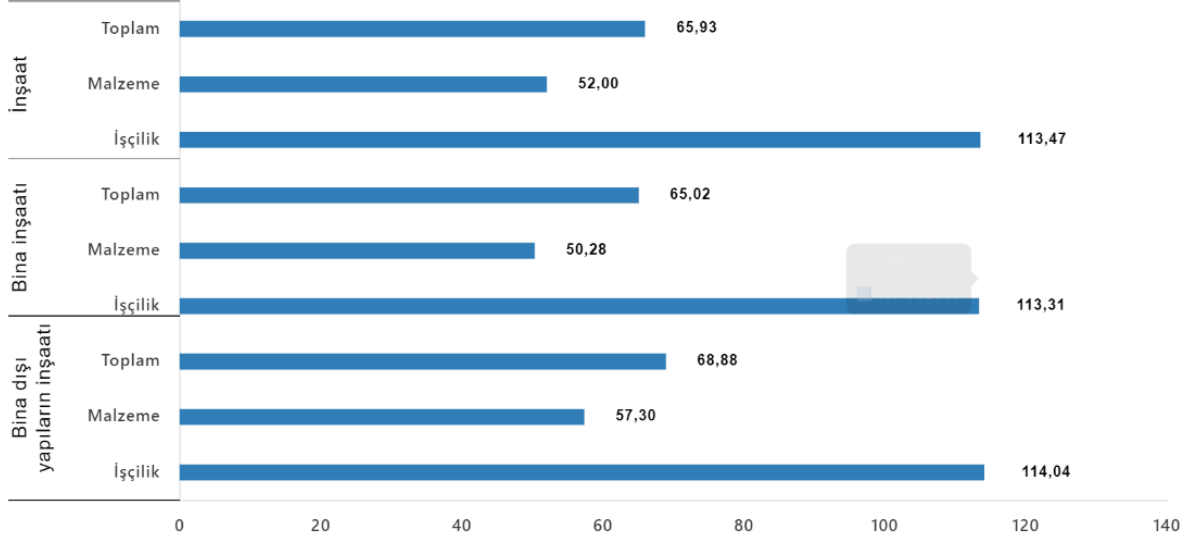


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023

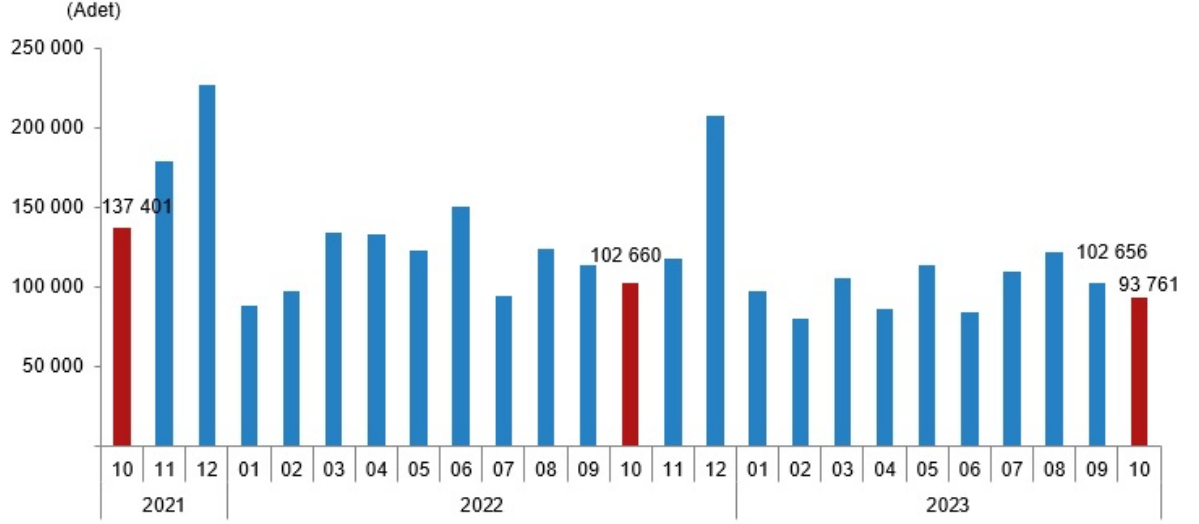


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



TÜİK verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,7 azalarak 93 bin 761 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve % 15,9 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve % 7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve % 5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre % 14,3 azalışla 993 bin 835 olarak gerçekleşmiştir.

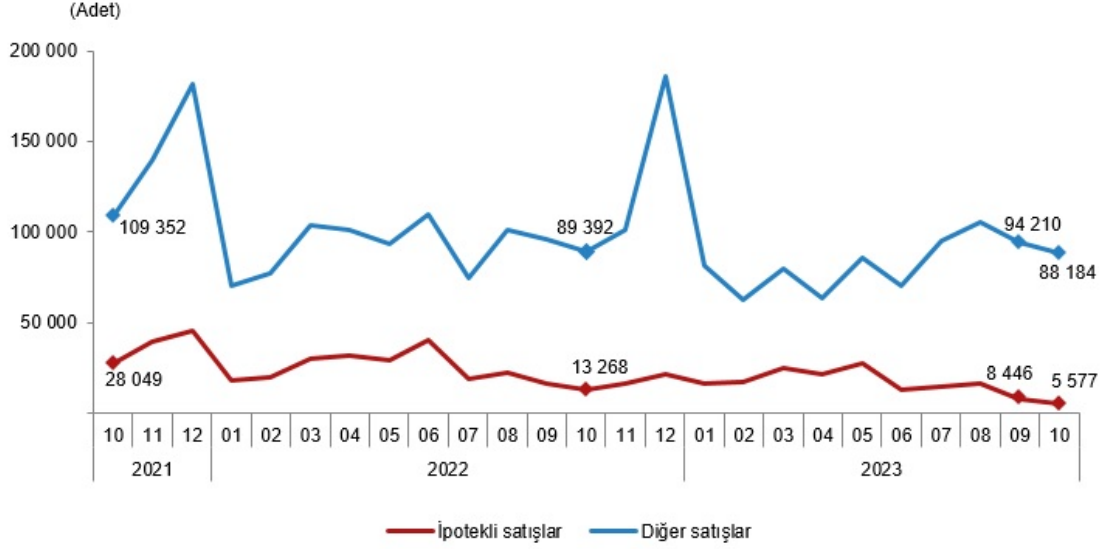
Konut satış sayısı, Ekim 2023

	Ekim			Ocak - Ekim		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İpotekli satış	5 577	13 268	-58,0	166 461	241 869	-31,2
Diğer satış	88 184	89 392	-1,4	827 374	917 984	-9,9
Satış durumuna göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İlk el satış	29 230	32 692	-10,6	297 827	344 810	-13,6
İkinci el satış	64 531	69 968	-7,8	696 008	815 043	-14,6

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 58,0 azalış göstererek 5 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 5,9 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 31,2 azalışla 166 bin 461 olmuştur. Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 1,4 azalarak 88 bin 184 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 94,1 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 9,9 azalışla 827 bin 374 olmuştur.

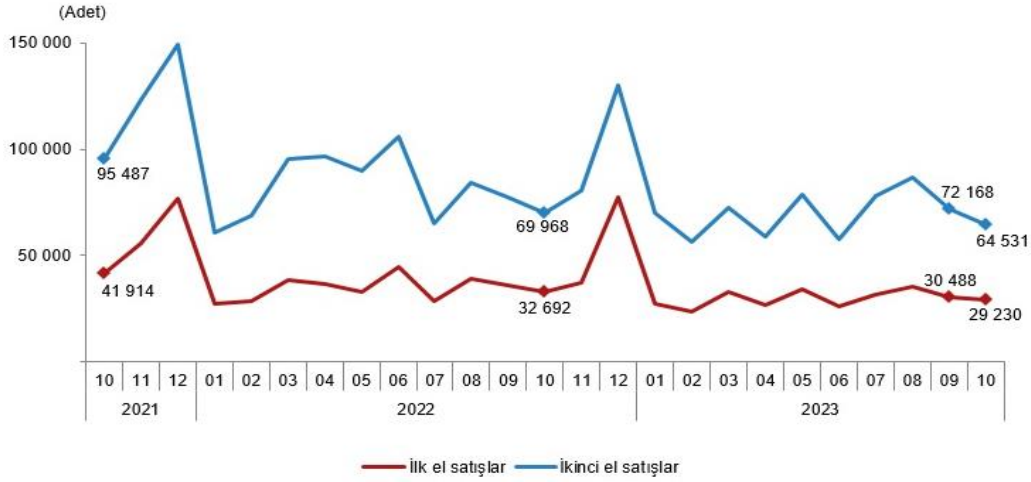
Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,6 azalarak 29 bin 230 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı % 31,2 olmuştur. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşmiştir.

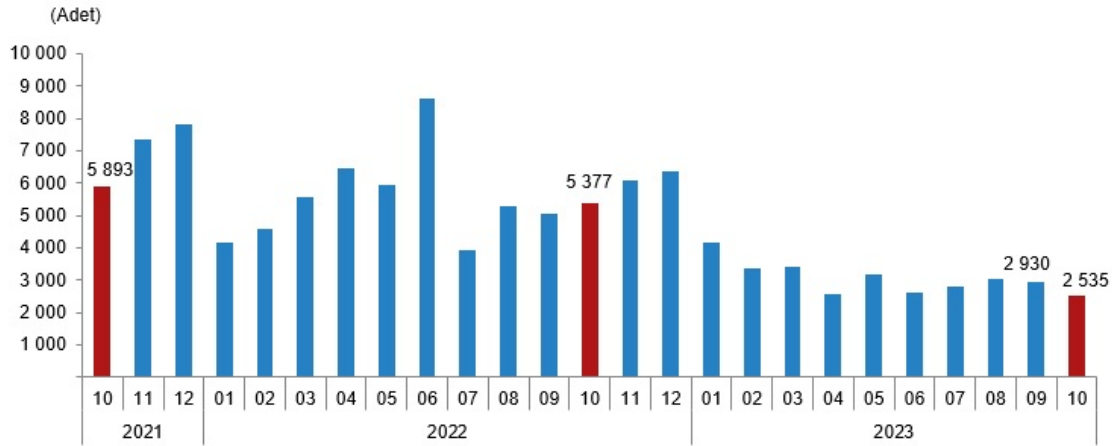
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 7,8 azalış göstererek 64 bin 531 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı % 68,8 olmuştur. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



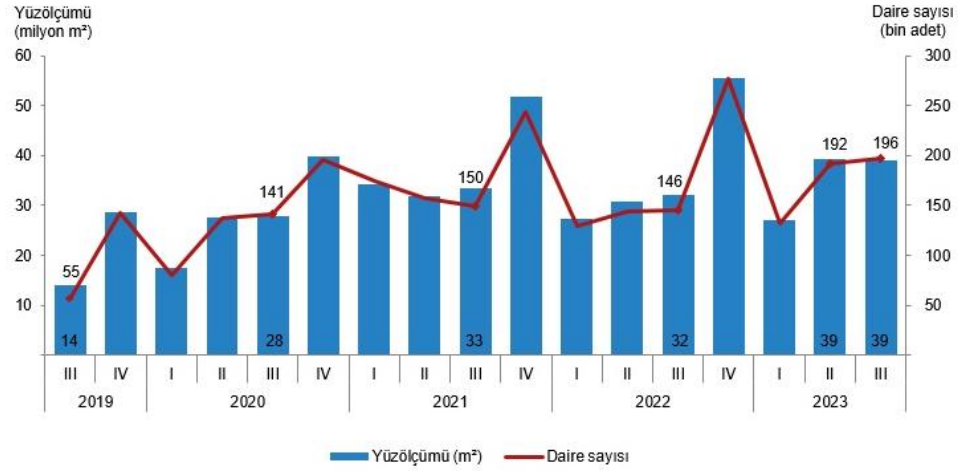
Yabancılar yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 52,9 azalarak 2 bin 535 olmuştur. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı % 2,7 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı % 24,9, daire sayısı % 35,0 ve yüzölçümü % 21,7 artmıştır.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2023

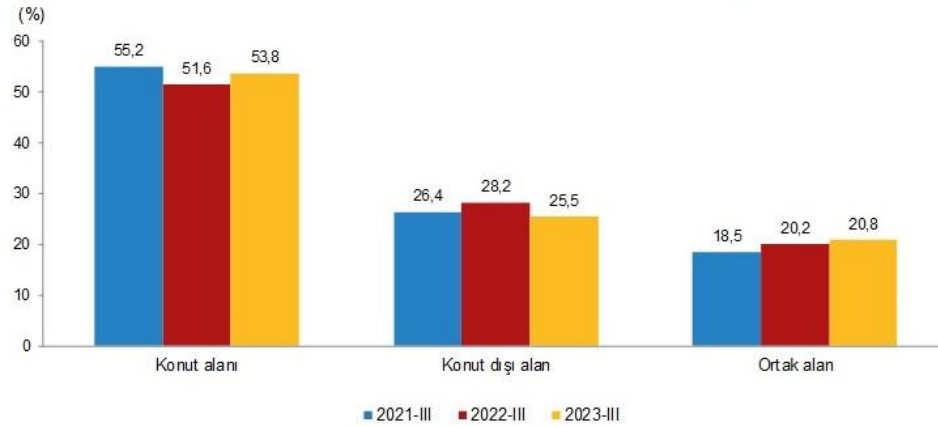


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

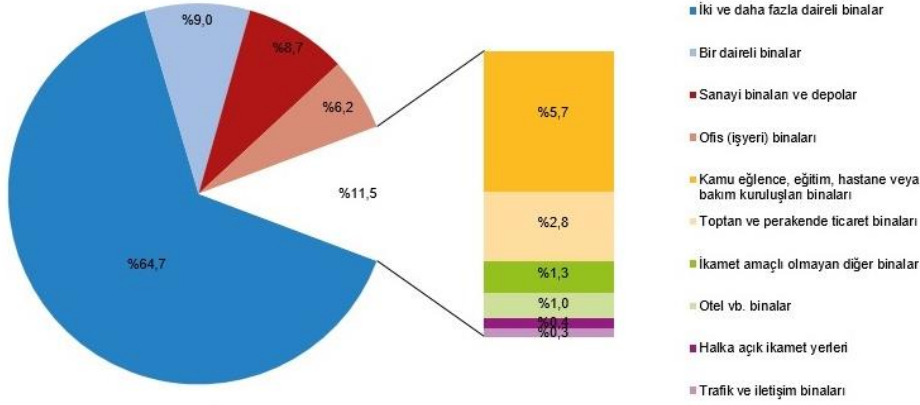
Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2021-2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, III. Çeyrek 2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

4.3. Bölge Verileri

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

4.3.1. Kayseri İli



Kayseri'nin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kayseri, Türkiye'nin bir ilidir. Kayseri, Türkiye'nin toplam nüfus bakımından en kalabalık 14., yüzölçümü olarak ise Türkiye'nin en büyük 8. ilidir. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir.

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı

Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpaşa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.

Kayseri il nüfusu: 1.441.523 (2022 sonu). İlin yüzölçümü 16.969 km²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 890 kişi ile Melikgazi'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,50 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: İncesu (% 2,21)- Akkışla (-% 4,24)'dır. 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 714 mahalle bulunmaktadır.

İlde; sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarsinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanlarından birine sahiptir.

Kayseri ticaretinin ve ekonomisinin tarihi milattan öncesine dayanmaktadır. Şehrin isminin Mazaka olarak anıldığı dönemlerde, dünyada ekonominin ve ticaretin tek merkeziydi. Yeni keşfedilen belgelere göre de Türkiye ve dünyada ilk organize sanayi Kayseri'de Bacıyan-ı Rum (Ahi Evren)'in kurduğu Anadolu Bacıları tarafından kurulmuştur. Bu bilgi, Bacıyan-ı Rum belgeselinin çekimlerini de Kayseri'de yapan, yapımcısı Nuh Mete Deniz tarafından belge ile belgelenmiş ve bilim adamlarına sunulmuştur. Aynı şekilde gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri çok önemli bir ildir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir.

4.3.2. İncesu İlçesi



İncesu İlçesinin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

İncesu, Kayseri'nin güneybatısında, Erciyes Dağı'nın kısmen güney ve güneybatı eteklerinde kurulmuştur. Kayseri-Niğde Devlet Karayolu üzerinde Kayseri'ye 30 km uzaklıkta olup, 1.330 rakımlıdır. İlçenin kesin konumu 35° doğu boylamı, 38° kuzey enlemindedir. İlçe; kuzey ve doğusunda Kocasinan ilçesi, doğusunda Hacılar ilçesi, batıda Nevşehir ili Ürgüp ilçesi, güneydoğuda Develi ve güneybatıda Yeşilhisar ilçeleri tarafından sınırlandırılmıştır.

İlçe, Hodul Dağı sıradağlarının kuzey ucunda yer almaktadır. Kuzeybatıda Kocasinan sınırı Kızılırmak Nehri'ni izler. Güneyde kurumuş Çöl Gölü, güneydoğuda Sarı Göl ve ilçenin batısında İncesu Barajı vardır. İlçenin içinden akan ve kuzeyde Kızılırmak'a dökülen Kışla Deresi vardır.

20. yüzyılın başında İncesu'da kısmen hala Rumlar yaşıyordu. Bunların büyük bölümü Türk-Yunan Nüfus Mübadelesi ile gitmiştir. İncesu'da 1660 yılında Kara Mustafa Paşa tarafından yaptırılan Kara Mustafapaşa Kervansarayı bulunmaktadır. İlçe arazisinin kuzey ucunda bulunan ve Kızılırmak üzerinde Mimar Sinan tarafından yapılan Tekgöz Köprüsü'nde sözü edilmesi gereken bir başka kıymetli eserdir. İlçede bunlardan başka çeşitli camiler de önemli eserlerdendir.

Çevresi dağlarla çevrili, deniz etkilerine kapalı olan ilçede yarı kurak karasal bir iklim egemendir. İlçede kış ayları soğuk ve kar yağışlıdır. En soğuk ay Ocak ve Şubat ayları olup, ortalama sıcaklık -20° 'nin üzerindedir. Yaz ayları kısa ama oldukça sıcak geçer. Yaz aylarında sıcaklık ortalaması 22° 'nin üzerindedir. Yıllık yağış ortalama 300 ile 400 mm'dir. İlçenin güneydoğusu yani Erciyes Dağı ile güneybatısındaki Tekke Dağı eteklerinde az miktarda ormanlık alanlar mevcuttur.

İncesu ilçesi sivri dağı ile tekke dağı kütleleri arasında İncesu vadisinin ovaya açıldığı kesimde sert bir vadi içinde kurulmuştur.

İlçe halkının geçimi tarım, hayvancılık ve işçiliktir. Tarım konusunda hububat en önemli sırayı alırken bağcılıkta önemli bir geçim kaynağıdır. Ayrıca son yıllarda sulu tarım alanlarında şeker pancarı, patates ve yonca yetiştiriciliği yapılmaktadır. Bölgenin dağlık olması ve mera alanlarının geniş olması nedeni ile büyük baş ve küçük baş hayvancılıkta önemli oranda artmıştır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

5.1. 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün

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

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı

değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.

- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Pazar yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Pazar yaklaşımı yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esas olmasıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. 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 değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsisi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler

ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.

- 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 kullanılabileceğini 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.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Konum
- Ulaşım kolaylığı
- Ana cadde cepheli olması
- Tamamlanmış altyapı

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Bölgede yapılaşmanın düşük ve dağınık olması
- Gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması

FIRSATLAR

- Gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlara cevap verecek düzeyde olması
- Kentsel dönüşüm, ulaşım ve alt yapı çalışmalarının Ülke cazibesini artırıyor olması
- Türkiye'nin tarihi dokusu, doğal güzelliği ve özellikle turistik bölgelerdeki uluslararası standartlara uygun otelcilik anlayışının sağlamış olduğu turizm avantajı
- Nüfus yapısının genç olmasının getirdiği doğal talebin devam etmesi
- Yabancı yatırımcıların gayrimenkule olan ilgisinin artmış olması

TEHDİTLER

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak gerekli seviyede faiz indirimi sürecine girmemesinin, Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması
- Merkez Bankası faiz arttırımı politikasının gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemesi
- Jeopolitik riskler nedeniyle ticari yatırımların yavaşlaması
- Döviz kurundaki artış
- Covid salgının etkilerinin azalsa da devam ediyor olması

- Artan inşaat maliyetleri
- Yüksek enflasyon oranları

6.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Değerleme raporunun; “Ekonomik Veriler” Başlığı altında sunulan Uluslararası Gelişmeler, Yurt İçi Temel Makro Ekonomik Gelişmeler, İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü verileri bir bütün halinde incelendiğinde, Türkiye Gayrimenkul Piyasası’nda Merkez bankasının yeni para ve faiz politikası ile birlikte genel bir durağanlık yaşanmaya başlamıştır. TÜİK istatistiklerine göre de 2023 yılında bir önceki döneme oranla konut ve ipotekli konut satışlarında gözle görülür bir düşüş yaşanmıştır.

Bu veriler ve analizler doğrultusunda ışığında rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin analizi de yapılmış ve istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Gayrimenkul piyasasında yaşanan durağan dönemin, satış ve kiralama fiyatlarına olan olumsuz etkisi yeni yeni yansımaya başlamıştır. Bölge genelinde gayrimenkul fiyatlarında enflasyonla paralel bir artış gördüğü gözlenmiştir. Bölgedeki taşınmazlar lokasyon ve nitelikleri bakımından birbirlerine göre daha az artış ve ya da azalış sergileyebilmektedirler. Bu durum taşınmazın sahip oldukları şerefiye kriterlerine göre emsal analizi kısmında değerlendirilmiştir. Değerlemede ayrıca “Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)” bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazın pazar değeri takdir olunmuştur.

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,

Değerleme konusu taşınmaz çevre düzeni planı doğrultusunda Tarım Alanında kalmakta olup, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının “Tarım Arazisi ” olduğu düşünülmektedir.

6.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

Yapılan kapsamlı incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, bölgesel konumu, alt yapı olanakları, merkeze olan yakınlık ve uzaklığı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın tarla vasıflı olması, hali hazırda kullanılmaması ve üzerinde herhangi bir yapının olmaması sebebi ile maliyet yöntemi kullanılamamıştır. Ayrıca taşınmazın üzerinde herhangi bir ekim yapılmaması da dikkate alınarak gelir yöntemi kullanılamamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge içerisinde halihazırda yeteri kadar satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunması dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmış, Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Emsal Karşılaştırma kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık Tarlalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılık/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 Maddesi'nin B ve C bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

EMSAL BİLGİLERİ - EMSAL KAYNAĞI – EMSALLERİN KONU GAYRİMENKULE OLAN YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER:



NO	ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	2.198,76	1.350.000	615	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Beydeğirmeni Mahallesi'nde yer alan, Sedef Caddesi cepheli, 2.198,76 m ² yüzölçümlü tarla nitelikli 1030 no'lu parselin 1.350.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Gümüşyapı Gayrimenkul 0 (532) 321 76 26
Emsal 2	10.492,54	2.050.000	195	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mahzemin Mahallesi'nde yer alan, Sedef Caddesi'ne 250 m mesafede, 10.492,54 m ² yüzölçümlü tarla nitelikli 9639 ada 18 no'lu parselin 2.050.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Mal Sahibi 0 (545) 537 48 74
Emsal 3	6.240,00	1.200.000	190	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Beydeğirmeni Mahallesi'nde yer alan, Sedef Caddesi'ne 70 m mesafede, 6.240,00 m ² yüzölçümlü tarla nitelikli 405 no'lu hisseli tapu özelliğinde olan parselin 1.200.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Lion Life Gayrimenkul 0 (554) 947 40 02
Emsal 4	10.329,09	4.100.000	395	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Süksün/Zafer Mahallesi'nde yer alan, TOKİ Evleri'ne yakın konumda, 10.329,09 m ² yüzölçümlü tarla nitelikli 1264 ada 122 no'lu parselin 4.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Gümüşyapı Gayrimenkul 0 (532) 321 76 26

EMSALLERİN SEÇİMİ:

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

EMSALLERİN ANALİZİ:

Emsallerin konum kriterinde; Emsal Bilgileri bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mülkiyet durumu kriterinde; emsallerin hisseli ve/veya tam mülkiyete konu olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu ve yapılaşma hakkı kriterinde; lejand ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Taşınmazın üzerinde bulunan davalıdır notu Fiziksel Özellikler/Hisseli Mülkiyet kriteri içerisinde değerlendirilmiştir.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu parsel için; konum-yol cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartı, fiziksel özellikler ve mülkiyet durumu, büyüklük ile pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ŞEREFİYE KRİTERLERİ									
Alanı (M ²)	Fiyatı (TL)	İmar Durumu	M ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu ve Yap. Şartı	Fiziksel Özellikler - Hisseli Mülkiyet	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
2.198,76	1.350.000	Tarım Alanı	615	0%	0%	-5%	-25%	-25%	275
10.492,34	2.050.000	Tarım Alanı	195	25%	0%	-5%	-10%	-10%	195
6.240,00	1.200.000	Tarım Alanı	190	20%	0%	-5%	-10%	-10%	180
10.329,09	4.100.000	Tarım Alanı	395	0%	0%	-5%	-25%	-10%	235
									220

Piyasa bilgileri, emsal analizi ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar koşulları dikkate alınarak takdir edilen m² ve toplam pazar değerleri aşağıdaki gibidir.

PAZAR DEĞERİ			
ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ORTALAMA M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
2095/1	26.585,00	220	5.850.000

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmadığı için Maliyet Analizi yapılmamıştır.

6.4.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır. Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir. Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse; $\text{Kapital Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$ 'dir. Değerleme çalışmasında taşınmazın gelir getirici yönü bulunmadığından Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleriyle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Buna göre; rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri için; **5.850.000,-TL (BeşMilyonSekizYüzElliBinTürk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Taşınmaz tarla vasıflı olup bütün olarak değerlendirilmiştir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirme geliştirilmemiştir.

7.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirme tasarrufunda bulunulmamıştır.

7.5. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda yapılan incelemeler ve ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.6. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerlemeye konu gayrimenkul arsa vasfında olup dosyasında herhangi bir resmi evrak bulunmamaktadır.

7.7. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde bir adet beyan notu (davalıdır) bulunmakta olup değerlemede söz konusu not dikkate alınmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul bu kapsam dışındadır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitinde; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arazi alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre; taşınmaz için takdir olunan toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	% 20 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	5.850.000	7.020.000

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

KDV mevzuatında yapılan değişikliklerden kaynaklı KDV oranı değişiklikleri olması durumunu kapsamaz. Değerleme tarihi itibarı ile mevcut oran dikkate alınmıştır. Konu ile ilgili olarak yeminli mali müşavirden görüş alınması önerilmektedir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu 2023-KARSU-002 no'lu rapor, Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 16.01.2024
(Değerleme Çalışmalarının Bitiş tarihi: 12.01.2024)

Saygılarımızla,

9. RAPOR EKLERİ

Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2023-14:28



Kayıd Oluşturan: NEVZAT SEYOK (KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2095/1
Taşınmaz Kimlik No:	103156361	AT Yüzölçüm(m2):	26585.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜKSÜN/CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARASU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/172	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
459876899	(SN:5397352) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26585.00	26585.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 05-12-2018	-

1 / 2

						4976	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		İncesu - 26-05-2004 00:00 - 483	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7fdZYi6y_55 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2