



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kayseri/Melikgazi/Erenköy – 10554 Ada 4 Parsel

2019_M_0748 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | RAPOR BİLGİLERİ | 2 |
| 2. | DEĞERLEME TEKNİKLERİ | 3 |
| 2.1. | Fiyat, Maliyet ve Değer | 3 |
| 2.2. | Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer | 3 |
| 2.2.1. | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 3 |
| 2.2.2. | Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 3 |
| 2.2.3. | Maliyet Yaklaşımı | 4 |
| 3. | SEKTÖR ANALİZİ | 4 |
| 3.1. | Temel Ekonomik ve Demografik Veriler | 4 |
| 3.2. | Gayrimenkul Pazarı | 10 |
| 3.3. | Kayseri İli | 12 |
| 3.4. | Melikgazi İlçesi | 13 |
| 4. | GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER | 14 |
| 4.1. | Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler | 14 |
| 4.2. | Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri | 14 |
| 4.3. | Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri | 14 |
| 4.4. | Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri | 14 |
| 4.5. | Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler | 14 |
| 4.6. | Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri | 15 |
| 4.7. | Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı | 15 |
| 5. | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ | 15 |
| 5.1. | Konum ve Ulaşım Özellikleri | 15 |
| 5.2. | Ana Gayrimenkul Özellikleri | 16 |
| 6. | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER | 17 |
| 6.1. | Değere Etki Eden Faktörler | 17 |
| 6.2. | En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi | 18 |
| 6.3. | Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri | 18 |
| 6.3.1. | Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi | 18 |
| 6.3.2. | Maliyet Yaklaşımı | 20 |
| 6.3.3. | Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 20 |
| 7. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 20 |
| 7.1. | Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması | 20 |
| 8. | SONUÇ | 21 |
| 9. | RAPOR EKLERİ | 22 |

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 23.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa İPEK tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|--|---|
| Dayanak Sözleşmesi Tarih/No | : 17.12.2019/0001 |
| Değerleme Tarihi | : 31.12.2019 |
| Rapor Tarihi | : 08.01.2020 |
| Rapor Numarası | : 2019_M_0748 |
| Rapor Türü | : Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur. |
| Talebin Kapsamı | : Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erenköy Mahallesi dahilinde yer alan, 3.418,79 m ² yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı 10554 Ada 4 Parsel ve üzerinde yer alan yapıların Güneş Sigorta A.Ş. hissesine karşılık gelen kısmının 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır. |
| Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler | : Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. |
| Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. |
| Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar | : Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erenköy Mahallesi dahilinde yer alan, 3.418,79 m ² yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı 10554 Ada 4 Parsel ve üzerinde yer alan yapıların Güneş Sigorta A.Ş. hissesine karşılık gelen kısmının 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | : Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir rapor hazırlanmamıştır. |
| Kullanılan Değerleme Yöntemleri | : Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. |
| Takdir Edilen Yasal Durum Değeri (Güneş Sigorta A.Ş. Hissesi) | : 200.000.-TL (K.D.V. Hariç) |
| Müşteri Firma Ünvanı | : GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. |
| Müşteri Firma Adresi | : Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul |
| Şirketin Ünvanı | : Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Şirketin Adresi | : Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul |
| Raporu Hazırlayanlar | : Mustafa İPEK (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı) |

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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 unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

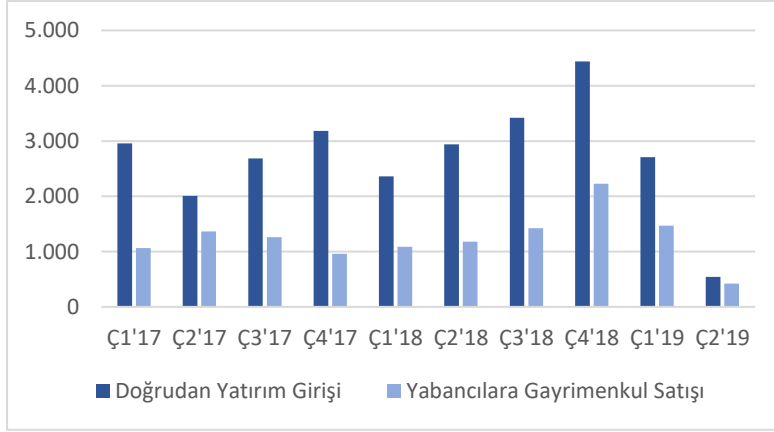
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

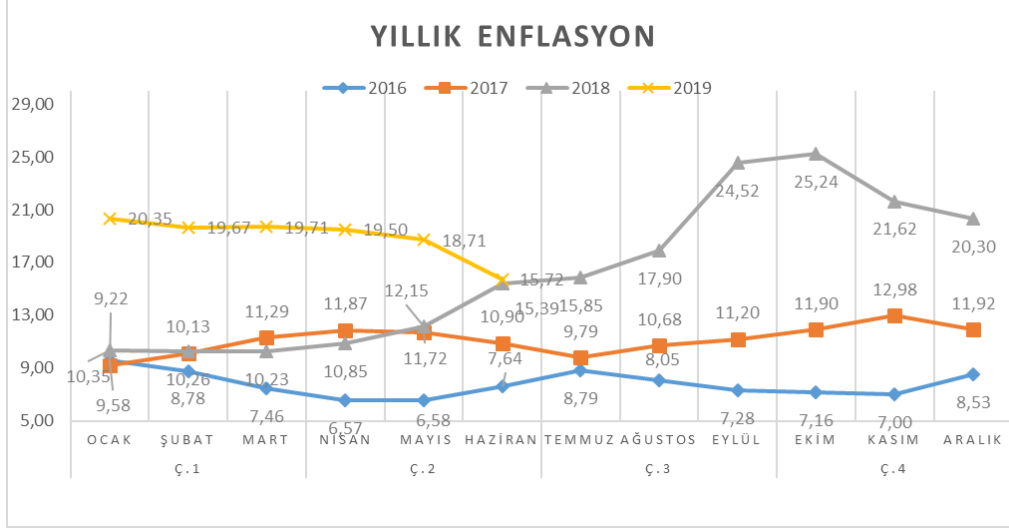
| YIL | GSYH (milyon TL) | KİŞİ BAŞI GELİR (TL) | GSYH (milyon USD) | KİŞİ BAŞI GELİR (USD) | BÜYÜME (%)* | YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL) |
|-------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| 2014 | 2.044.466 | 26.489 | 798.987 | 12.112 | 5,17 | 2,19 |
| 2015 | 2.338.647 | 29.899 | 861.879 | 11.019 | 6,09 | 2,75 |
| 2016 | 2.608.526 | 32.904 | 862.744 | 10.883 | 3,18 | 3,04 |
| 2017 | 3.106.537 | 38.660 | 851.046 | 10.597 | 7,44 | 3,64 |
| 2018 | 3.700.989 | 45.463 | 787.087 | 9.632 | 2,60 | 4,70 |
| 2019* | 914.699 | - | 170.364 | - | -2,62 | 5,37 |

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

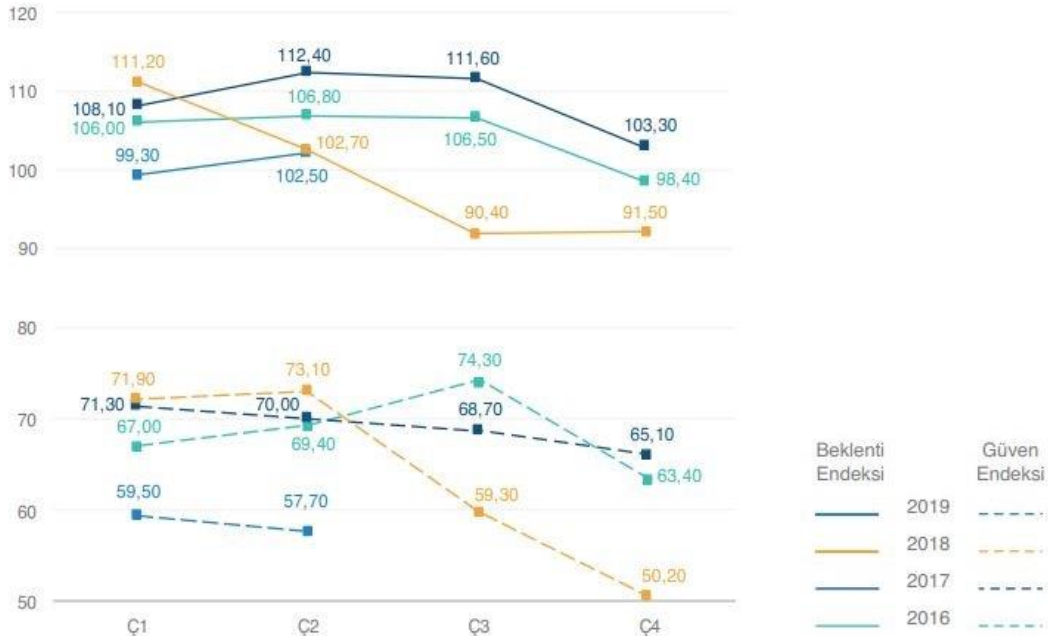
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

| YIL | ÇEYREK | GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL) | GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$) | GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100) | GSYH Değişim Oranı (%) |
|------|--------|----------------------------------|----------------------------------|--|------------------------|
| 2017 | I | 649 435 | 175 906 | 147,5 | 5,3 |
| | II | 735 281 | 205 103 | 164,1 | 5,3 |
| | III | 833 707 | 236 350 | 180,7 | 11,6 |
| | IV | 892 228 | 235 259 | 186 | 7,3 |
| 2018 | I | 790 113 | 207 165 | 158,5 | 7,4 |
| | II | 890 436 | 205 827 | 173,3 | 5,6 |
| | III | 1 026 649 | 189 837 | 184,8 | 2,3 |
| | IV | 1 017 190 | 186 214 | 180,7 | -2,8 |
| 2019 | I | 921 063 | 171 549 | 154,8 | -2,4 |
| | II | 1 024 226 | 174 579 | 170,7 | -1,5 |

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

| YIL | ÇEYREK | Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%) | Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%) | Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%) | Mal ve Hizmet İhracatı (%) | (Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%) |
|------|--------|---|--|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 2017 | I | 4,8 | 8,8 | 4,4 | 10 | 0,9 |
| | II | 3,6 | -1,9 | 8,5 | 11 | 2,2 |
| | III | 10,6 | 7,8 | 13,4 | 17,8 | 15 |
| | IV | 5,8 | 6 | 6,4 | 9,2 | 22,8 |
| 2018 | I | 6 | 4,9 | 10,4 | 0,9 | 15,3 |
| | II | 2,7 | 9,5 | 6,1 | 4,5 | 0,2 |
| | III | 0,7 | 6,9 | -4,4 | 14,3 | -16,3 |
| | IV | -7,7 | 5,3 | -11,6 | 10,7 | -24,3 |
| 2019 | I | -4,8 | 6,6 | -12,4 | 9,2 | -28,9 |
| | II | -1,1 | 3,3 | -22,8 | 8,1 | -16,9 |

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

| YIL | ÇEYREK | İşgücü Ödemeleri (%) | Üretim üzerindeki net vergiler (%) | Sabit sermaye tüketimi (%) | Net işletme artışı/Karma gelir (%) |
|------|--------|----------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 2017 | I | 39,0 | -1 | 19,2 | 42,7 |
| | II | 36,4 | -0,9 | 17,6 | 46,8 |
| | III | 32,4 | -0,7 | 16,2 | 52,1 |
| | IV | 31,0 | -1,1 | 16,1 | 54 |
| 2018 | I | 38,2 | -0,9 | 19,3 | 43,4 |
| | II | 35,6 | -1 | 18,2 | 47,2 |
| | III | 31,3 | -0,4 | 17,1 | 52 |
| | IV | 31,5 | -0,8 | 18,5 | 50,7 |
| 2019 | I | 39,2 | -0,9 | 21,2 | 40,4 |
| | II | 37,1 | -1 | 19,3 | 44,6 |

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

| | Toplam | | Erkek | | Kadın | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| | (Bin) | | | | | |
| 15 ve daha yukarı yaştakiler | | | | | | |
| Nüfus | 60 679 | 61 507 | 30 317 | 30 390 | 30 662 | 31 117 |
| İşgücü | 32 796 | 33 113 | 22 153 | 22 253 | 10 643 | 10 860 |
| İstihdam | 29 265 | 28 517 | 20 144 | 19 470 | 9 121 | 9 047 |
| Tarım | 5 774 | 5 644 | 3 116 | 3 088 | 2 658 | 2 556 |
| Tarım dışı | 23 491 | 22 873 | 17 028 | 16 382 | 6 463 | 6 491 |
| İşsiz | 3 531 | 4 596 | 2 009 | 2 782 | 1 522 | 1 813 |
| İşgücüne dahil olmayan | 27 883 | 28 394 | 7 864 | 8 138 | 20 019 | 20 257 |
| | (%) | | | | | |
| İşgücüne katılma oranı | 54,0 | 53,8 | 73,8 | 73,2 | 34,7 | 34,9 |
| İstihdam oranı | 48,2 | 46,4 | 67,1 | 64,1 | 29,7 | 29,1 |
| İşsizlik oranı | 10,8 | 13,9 | 9,1 | 12,5 | 14,3 | 16,7 |
| Tarım dışı işsizlik oranı | 12,9 | 16,5 | 10,3 | 14,3 | 18,9 | 21,7 |
| 15-64 yaş grubu | | | | | | |
| İşgücüne katılma oranı | 59,5 | 59,5 | 79,9 | 79,5 | 38,9 | 39,3 |
| İstihdam oranı | 52,9 | 51,0 | 72,5 | 69,4 | 33,2 | 32,6 |
| İşsizlik oranı | 11,0 | 14,2 | 9,3 | 12,7 | 14,6 | 17,0 |
| Tarım dışı işsizlik oranı | 13,0 | 16,6 | 10,4 | 14,3 | 19,0 | 21,8 |
| Genç Nüfus(15-24 yaş) | | | | | | |
| İşsizlik oranı | 19,9 | 27,1 | 16,9 | 23,6 | 25,6 | 33,3 |
| Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*) | 27,7 | 29,4 | 18,4 | 21,7 | 37,2 | 37,2 |

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

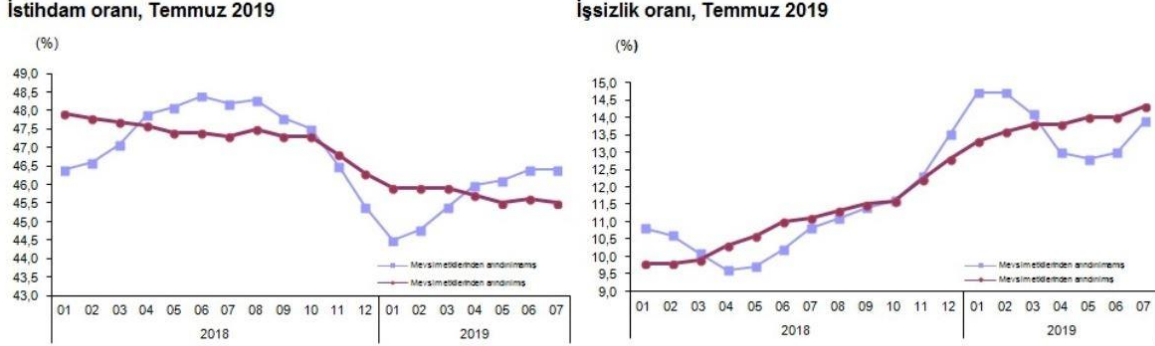
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

| | İşgücü (Bin) | DeğişimOranı* (%) | İstihdam (Bin) | Değişim oranı* (%) | İşsiz (Bin) | Değişim oranı* (%) | İşgücüne katılma oranı (%) | İstihdam oranı (%) | İşsizlik Oranı (%) | Tarım dışı işsizlik oranı (%) | Genç nüfusta işsizlik oranı (%) |
|------|-----------------|----------------------|-------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---|
| 2018 | Temmuz | 0,1 | 28 721 | -0,1 | 3 595 | 1,6 | 53,3 | 47,3 | 11,10 | 13,10 | 20,10 |
| | Ağustos | 0,6 | 28 838 | 0,4 | 3 659 | 1,8 | 53,5 | 47,5 | 11,30 | 13,20 | 20,70 |
| | Eylül | -0,1 | 28 730 | -0,4 | 3 720 | 1,7 | 53,4 | 47,3 | 11,50 | 13,40 | 21,50 |
| | Ekim | 0,3 | 28 766 | 0,1 | 3 791 | 1,9 | 53,5 | 47,3 | 11,60 | 13,60 | 21,90 |
| | Kasım | -0,3 | 28 517 | -0,9 | 3 946 | 4,1 | 53,3 | 46,8 | 12,20 | 14,20 | 22,80 |
| | Aralık | -0,4 | 28 209 | -1,1 | 4 128 | 4,6 | 53,1 | 46,3 | 12,80 | 14,90 | 23,20 |
| | Ocak | -0,2 | 27 978 | -0,8 | 4 303 | 4,2 | 52,9 | 45,9 | 13,30 | 15,60 | 24,60 |
| | Şubat | 0,5 | 28 027 | 0,2 | 4 418 | 2,7 | 53,1 | 45,9 | 13,60 | 15,90 | 24,90 |
| | Mart | 0,4 | 28 095 | 0,2 | 4 487 | 1,6 | 53,3 | 45,9 | 13,80 | 16,00 | 25,70 |
| 2019 | Nisan | -0,2 | 28 025 | -0,2 | 4 496 | 0,2 | 53,1 | 45,7 | 13,80 | 16,00 | 25,60 |
| | Mayıs | -0,3 | 27 890 | -0,5 | 4 535 | 0,9 | 52,9 | 45,5 | 14,00 | 16,30 | 25,60 |
| | Haziran | 0,4 | 27 991 | 0,4 | 4 548 | 0,3 | 53,0 | 45,6 | 14,00 | 16,30 | 26,00 |
| | Temmuz | 0,4 | 27 993 | 0,0 | 4 677 | 2,8 | 53,1 | 45,5 | 14,30 | 16,70 | 27,30 |

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleşmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

3.3. Kayseri İli



Kayseri İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 14. şehridir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir.

Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri (eski Mazaka, Kaisareia), klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır ve İpek Yolu buradan geçmektedir. 2018 yılı TÜİK verilerine göre il nüfusu 1.389.680 kişidir.

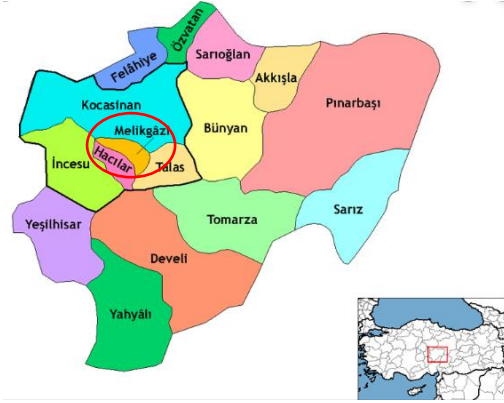
Tablo. 8 Kayseri İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

| Yıl | Kayseri Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 2018 | 1.389.680 | 696.658 | 693.022 |
| 2017 | 1.376.722 | 689.595 | 687.127 |
| 2016 | 1.358.980 | 681.269 | 677.711 |
| 2015 | 1.341.056 | 672.828 | 668.228 |
| 2014 | 1.322.376 | 663.249 | 659.127 |
| 2013 | 1.295.355 | 649.851 | 645.504 |
| 2012 | 1.274.968 | 640.095 | 634.873 |
| 2011 | 1.255.349 | 631.165 | 624.184 |
| 2010 | 1.234.651 | 621.667 | 612.984 |
| 2009 | 1.205.872 | 607.022 | 598.850 |
| 2008 | 1.184.386 | 595.275 | 589.111 |
| 2007 | 1.165.088 | 584.656 | 580.432 |

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilecek olan Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 adet 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 alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır. Ayrıca 2015 yılı Haziran ayında Kayseri'ye bağlı Kalkancık mahallesinde büyük bir sanayi sitesi yapılacaktır.

3.4. Melikgazi İlçesi



Yaklaşık 600.000 nüfusu ile Kayseri'nin en büyük ilçelerinden birisi olan Melikgazi, Kayseri'nin önemli kültür, sanayi ve ticaret merkezlerinin bulunduğu ilçesidir. Modern binaların bulunduğu Erciyes yamaçlarına kadar olan bölümü kapsamaktadır.

İlçede kamu kurum ve kuruluşları, özel hastaneler, organize sanayi bölgeleri, üniversite, işyerleri ve alışveriş merkezleri yoğun olarak bulunmaktadır. İlçe halkının çoğunluğu işçi, memur, sanatkâr ve ticaretle uğraşmaktadır.

İlçenin diğer il ve ilçelere nazaran sanayisi geliştiğinden bölgenin ticaret merkezi durumundadır. Çevre illerden, özellikle de Doğu ve Güneydoğu Anadolu illerinden göç almaktadır. Almanya, Fransa gibi ülkelerde işçi olarak çalışanların yoğunluğu sebebiyle yaz aylarında bu gurbetçi vatandaşlarımızın izinlerini ilçemizde değerlendiriyor olması ilçe ekonomisini canlandırmaktadır.

İlçedeki arazilerin büyük bölümü dağlık ve tarım dışı coğrafi alanlardır. Dağlardaki muhtelif mera ve yaylaklar kurak Orta Anadolu iklim yapısı nedeniyle hayvancılığa elverişli değildir. Bu nedenle tarım ve hayvancılık ilçede önemli seviyede bulunmamaktadır.

Ticaret, ilçenin en önemli ekonomik özelliği ve geçim kaynağı olup ilçede yer alan Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge ve Teknopark İlçenin sanayi ve ticaret yapısında önemli bir yer tutmaktadır.

İlçede hacim ve kalite itibarıyla en fazla gelişmiş olan sanayi sektörleri tekstil, mobilya, gıda, madeni eşya, soba, makine, tarım araç ve gereçleri üretimi ile yem sanayidir. Göç alan ilçede bu sebeple inşaat sektörü yıllar içerisinde büyük bir artış göstermiştir.

2018 yılı TÜİK verilerine göre il nüfusu 555.671 kişidir.

Tablo. 9 Melikgazi İlçesi Nüfus Tablosu

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

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 10 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

| ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ | |
|--------------------------------|--|
| İLİ | : KAYSERİ |
| İLÇESİ | : MELİKGAZİ |
| MAHALLESİ | : ERENKÖY |
| MEVKİİ | : GÜRLE |
| PAFTA NO | : K35-d-06-d-3-b |
| ADA NO | : 10554 |
| PARSEL NO | : 4 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : 3.418,79 |
| NİTELİĞİ | : BAĞ (*) |
| CİLT NO | : 16 |
| SAYFA NO | : 1567 |
| YEVMIYE NO | : 47980 |
| TAPU TARİHİ | : 05.11.2019 |
| MALİK/HİSSE | : GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. - 1/3 DÖNDÜ ÇELEBİ - 8/24 AYNUR ÜNLÜTABAK - 1/3 |

(*) Parsel üzerinde bulunan yapının cins tashihi yapılmıştır.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesi:

- Krokisinde C, D, A, B harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (31.01.2011 tarih, 2249 yevmiye).

Şerhler Hanesi:

Güneş Sigorta A.Ş. Hissesi:

- **İcrai Haciz:** İzmir 12. İcra Dairesi'nin 07/11/2019 tarih, 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.031,90.-TL bedel ile Alacaklı: Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir: 07.11.2019 tarih, 48375 yevmiye.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde 05.11.2019 tarihinde Hasan Hüseyin Yıldızlı adına kayıtlı olan 1/3 hisse Güneş Sigorta A.Ş.'ye satılmıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Melikgazi Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgiye göre; konu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, kısmen "Konut" alanında (yaklaşık 2.860 m²), kısmen de "İmar Yolu" üzerinde kalmaktadır.

Tarafımıza ibraz edilen tapu fotokopisi ile ekspertize konu yerin ada/parsel bazında yer ve konumunun doğruluğu Melikgazi Belediyesi'nde incelenen imar paftası örneğinden tespit edilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

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

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

Melikgazi Belediyesi'nde yapılan araştırmaya göre söz konusu parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir evrak, arşiv dosyası bulunmamaktadır.

Melikgazi Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ise konu taşınmaz üzerindeki yapıların kadastro paftasına işlenmemiş olduğu yani kadastroya tescilinin henüz yapılmamış olduğu görülmüştür.

Yine Melikgazi Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen 2011 yılında 22/A Maddesi gereğince yapılan yenilemeye esas ölçü krokisinde konu parsel üzerinde A, B, C, D ve E harfleri ile gösterilen 5 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan D harfi ile gösterilen yapı ahşap kamelyadır ve E harfi ile gösterilen yapı ise mevcutta yıkılmıştır.

İlgili belediyede parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir belgenin olmaması ve yapıların kadastro paftasına işlenmemiş (tescilsiz) olması nedeniyle yapılara yasal durum değeri takdir edilememiştir.

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

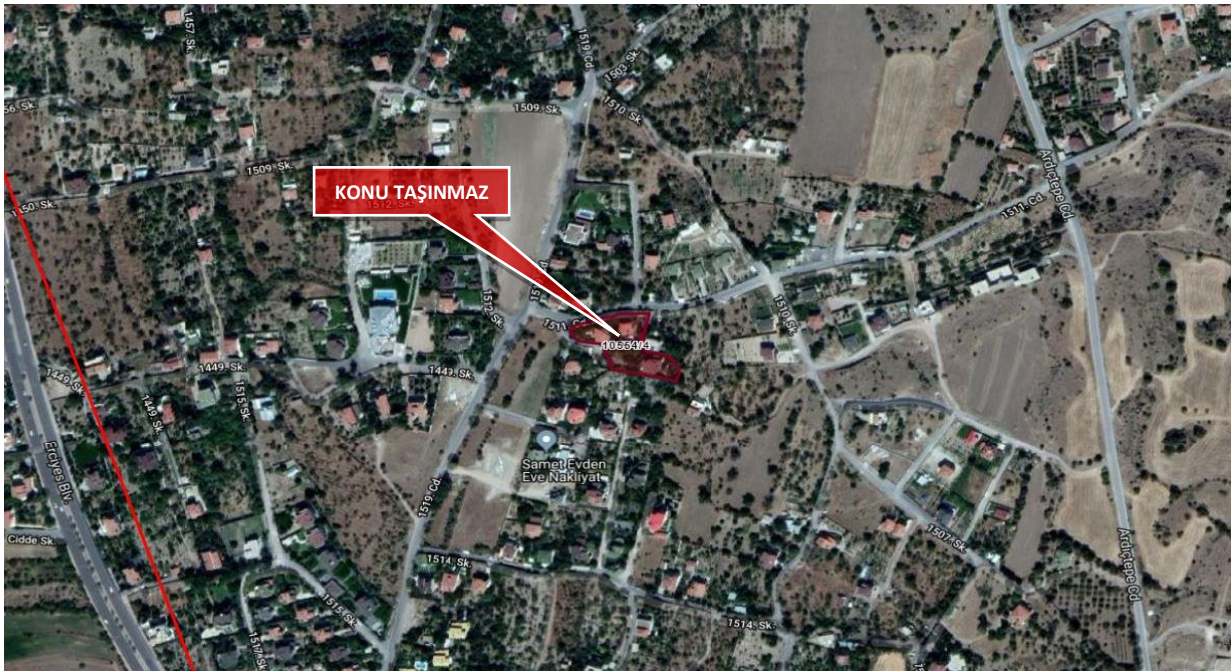
Taşınmazın tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerhin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Erenköy Mahallesi, 1511. Cadde, No: 8,10,12 Melikgazi/Kayseri adresinde kaim (UAVT-8: 3003428426; UAVT-10: 3003728411; UAVT-12: 3006728319), tapuda; Kayseri ili, Melikgazi İlçesi, Erenköy Mahallesi, 10554 ada üzerindeki 3.418,78 m² yüzölçümüne sahip 4 nolu parselde konumlu olan bağıdır.

Taşınmaza ulaşım için; Cumhuriyet Meydanından güneyde Seyyid Burhaneddin Bulvarı'na ve devamında Erciyes Bulvarı'na ulaşılır. Sonrasında yaklaşık 6 km devam edilerek sola 1449. Sokağa dönülür. Devamında sırasıyla Gürle Caddesi ve konu taşınmazın konumlu olduğu 1511. Caddeye dönülür. Söz konusu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kolda konumlandırılır.



-Konum Kroki-

Taşınmazların bulunduğu bölge orta gelir düzeyine hitap etmekte olup içerisinde 2 katlı villa tarzı yapıların ve boş villa arazilerinin bulunduğu bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde Gülle Camii ve Paşa Bağları Camii bulunmaktadır. Bölge belediye hizmetlerinden faydalanır durumda olup ulaşım imkanları iyidir.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

10554 ada 4 parsel kadastro parselidir. Söz konusu parsel doğusunda 5 numaralı, güneyinde 1, 9 ve 10 numaralı, batısında ise 1 ve 3 numaralı kadastro parselleri ile komşudur. İmar planına göre söz konusu parsel, kuzeyinde geçen 10 metrelik imar yoluna (yerinde kısmen açık) yaklaşık 75 metre, batısından geçen 10 metrelik imar yoluna (yerinde kısmen açık) yaklaşık 15 metre, güneyinden geçen 10 metrelik imar yoluna ise (yerinde açık değil) yaklaşık 60 metre cephelidir. Melikgazi Belediyesi'nden edinilen şifahi bilgiye göre değerlemeye konu olan 10554 ada 4 numaralı parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre yaklaşık 2.860 m²'si konut alanı üzerinde, kalan kısmı yol üzerindedir.



-Dış Görünüm-

Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmaz üzerinde 3 adet yapı olduğu görülmüştür. **Fakat kadastro müdürlüğünde yapılan incelemelerde yapıların kadastro paftasına işlenmemiş olduğu yani tescilsiz olduğu görülmüştür.**

Yine ilgili kadastro müdürlüğünden edinilen 2011 yılında yapılmış olan kadastro yenilemesine ait veriler incelendiğinde konu parsel üzerinde 3 adet yapı bulunduğu görülmektedir.

Yapı dahilinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede; tarafımıza 10554 ada 4 parsel numaralı taşınmazın güney kısmı gösterilmiş olup, parselin diğer kısımlarında inceleme yapılmasına müsaade edilmemiştir. Bu nedenle sadece tarafımıza gösterilen kısımdaki yapı incelenebilmiştir. Söz konusu yapı 2011 yılında yapılmış olan kadastro yenilemesine ait verilere göre ve yerinde; 275 m² taban alanlı 3 katlı yapıdır. Bu yapı kadastroda incelenen ölçü krokisinde C harfi ile gösterilmiştir.

Yapının bodrum katı; antre, mutfak, 2 depo, mutfak, oda, banyo, duş ve teras alanından oluşmakta olup 240 m² kapalı alan ve 35 m² açık olmak üzere 275 m² brüt alana,

Zemin kat alanı; antre, mutfak, 3 oda, WC-lavabo ve balkon alanı olmak üzere 275 m² brüt alana

Normal kat alanı ise; antre, 4 oda, 2 banyo ve balkon alanı olmak üzere 275 m² brüt alana sahiptir. Antre, mutfak, balkon, ıslak zeminleri ve çatı katı zeminleri seramik, oda zeminleri ahşap parke kaplıdır. İç kapılar ahşap panel, dış kapı çelik olup pencereleri ahşaptır. Mutfak dolapları laminat, tezgahı mermer olan konutun ısınma sistemi doğalgaz kombidir.

10554 ada 4 parsel numaralı taşınmazın kuzey kısmında ölçü krokisinde A harfi verilmiş olan 200 m² taban alanlı ve 2 katlı, ölçü krokisinde B harfi verilmiş olan 150 m² taban alanlı ve 3 katlı 2 adet yapı mevcut olup bu yapılar tarafımıza gösterilmemiştir.

Sonuç olarak kadastroda incelenen 22A kadastro yenilemesine ait ölçü krokisine göre 10554 ada 4 parsel üzerinde 3 adet yapı bulunmaktadır ve bu yapıların toplam alanı; **A: 400 m², B: 450 m² ve C: 825 m² olmak üzere toplam 1.675 m²'dir.**

Parsel üzerindeki yapıların brüt kullanım alanı ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 11 Taşınmazın Kadastro Yenilemesine Göre Alanları ve Kullanım Fonksiyonları

| Kat | Brüt Alan (m ²) | Projesindeki Kullanım Fonksiyonu | Mevcut Kullanım Fonksiyonu |
|---------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| A | 400,00 | Mimari projesi bulunmamaktadır. | Müstakil Konut |
| B | 450,00 | Mimari projesi bulunmamaktadır. | Müstakil Konut |
| C | 825,00 | Mimari projesi bulunmamaktadır. | Müstakil Konut |
| Toplam | 1.675,00 | | |

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Belediye altyapı hizmetlerinden yararlanmakta olması,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Belediye arşiv dosyasının, mimari proje, ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamaması,
- **Parsel üzerindeki yapıların kadastro paftasında işli olmaması,**
- Taşınmazın hisseli olması,
- Yapıların sadece birinin (mal sahibinin hissesine karşılık gelen yapı) tarafımıza gösterilmesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'î imar durumu "**Konut**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Parsel üzerindeki yapıların kadastro paftasında işli olmaması gerekçesiyle yapılara yasal durum değeri takdir edilememiş olup sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında arsa değerine sadece "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" kullanılarak ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

6.3.1.1. Arsa Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

6.3.1.2. Satılık Arsa Pazarı

Tablo. 12 Satılık Arsa Emsalleri

| Satılık Emsaller | Konumu ve Özellikleri | Satış Değeri (TL) | Alan (m ²) | Birim Değeri (TL/m ²) | İrtibat Bilgisi |
|------------------|---|-------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Emsal 1 | Taşınmaza yakın ve daha dezavantajlı konuma sahip, ana caddeye daha uzak konumda bulunan 5.750 m ² alanlı kadastro parseli satılıktır. | 800.000 | 5.750 | 140 | Emlak Ofisi 530 241 36 41 |
| Emsal 2 | Taşınmaza yakın ve daha dezavantajlı konuma sahip, ana caddeye daha uzak konumda bulunan 4.000 m ² alanlı kadastro parseli satılıktır. | 600.000 | 4.000 | 150 | Sahibinden 555 893 17 00 |
| Emsal 3 | Taşınmaza yakın ve daha dezavantajlı konuma sahip, ana caddeye daha uzak konumda bulunan 8.650 m ² alanlı kadastro parseli satılıktır. | 1.500.000 | 8.650 | 173 | Emlak Ofisi 352 221 15 91 |
| Emsal 4 | Taşınmaza yakın ve daha dezavantajlı konuma sahip, 2.000 m ² alanlı imar parselidir. | 495.000 | 2.000 | 248 | Emlak Ofisi 352 224 00 04 |
| Diğer | Emsaller konu taşınmaza yakın konumdaki arsalarda seçilmiş olup satış fiyatları üzerinden pazarlık payları mevcuttur. | | | | |



-Satılık Arsa Emsallerin Krokisi-

✓ SATILIK ARSA ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Arsa nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, konum (caddeye yakınlık), imar hakları gibi özellikler değere etki eden önemli faktörlerdir.

Konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip kadastro parsellerinin birim atış fiyatlarının **140-180.-TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim m² değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir.

Konu taşınmazın yaklaşık 559 m² yola terki bulunmaktadır. Ancak 1-2-3 nolu emsaller de benzer şekilde kadastro parselleri olup terk miktarına yönelik ayrı bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

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

Tablo. 13 Satılık Arsa Uyumlaştırma Tablosu

| Emsal Karşılaştırma Analizi | Kon. Taş. | Emsal-1 | Emsal-2 | Emsal-3 | Emsal-4 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Konum | Sokak | Sokak | Sokak | Sokak | Sokak |
| Nitelik | Arsa | Arsa | Arsa | Arsa | Arsa |
| Beyan Edilen Alan (m²) | 3.418,79 | 5.750,00 | 4.000,00 | 8.650,00 | 2.000,00 |
| İstenilen Satış Fiyatı (TL) | | 800.000 | 600.000 | 1.500.000 | 495.000 |
| Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | | 139 | 150 | 173 | 248 |
| Emsal Uyumlaştırma | | Emsal-1 | Emsal-2 | Emsal-3 | Emsal-4 |
| Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²) | 3.418,79 | 5.750,00 | 4.000,00 | 8.650,00 | 2.000,00 |
| Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL) | 600.000 | 720.000 | 585.000 | 1.350.000 | 445.000 |
| Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²) | | 125,22 | 146,25 | 156,07 | 222,50 |
| Konum | Sokak | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Benzer |
| Konum Katsayısı | 1,00 | 0,75 | 0,80 | 0,90 | 1,00 |
| Geometrik Topografik Yapı | Amorf-Eğimsiz | Benzer | Benzer | Benzer | Benzer |
| Geometrik Topografik Yapı Katsayısı | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,00 |
| İmar Koşulları | Kadaastro Parseli | Kadaastro Parseli | Kadaastro Parseli | Kadaastro Parseli | İmar Parseli |
| İmar Lejandı Katsayısı | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,20 |
| Brüt Alan | 3.418,79 | 5.750,00 | 4.000,00 | 8.650,00 | 2.000,00 |
| Brüt Alan Katsayısı | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,05 |
| SONUÇ KATSAYI ÇARPANI | 1,00 | 0,71 | 0,84 | 0,89 | 1,26 |
| Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²) | 175,00 | 175,74 | 174,94 | 175,16 | 176,59 |

Emsallerin konu arsanın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın arsasının birim m² satış değerinin **175.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri

| Arsa Yüzölçümü, m ² | Birim Değer, TL/m ² | Arsa Değeri, TL |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 3,418.79 | 175,00 | 600,000 |

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin **600.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Parsel üzerindeki yapıların kadastro paftasında işli olmaması gerekçesiyle yapılara yasal durum değeri takdir edilememiş olup değerlendirme çalışmasında “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Taşınmazın değerlemesinde “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında taşınmazın değerlendirilmesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İlgili belediyede konu taşınmazlara ait ruhsat, iskan ve proje belgelerinin olmadığı ve ilgili kadastro müdürlüğünde konu taşınmaz üzerindeki yapıların kadastro paftasına işli olmadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara değer takdir edilememiş olup yasal değer olarak sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında arsa değerine sadece “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” kullanılarak ulaşılmış olup herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın, ilgili belediyesinde mimari proje, ruhsat, iskan belgeleri bulunmadığı ve kadastro müdürlüğünde yapıların kadastro paftasında işli olmadığı gerekçesiyle yapılara yasal durum değeri takdir edilememiş olup sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın arsasına takdir edilen yasal durum pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 15 Nihai Değer Tablosu

| Konu Taşınmaz | Parsel Yüzölçümü, m ² | K.D.V Hariç Yasal Durum Değeri, TL |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erenköy Mahallesi, 10554 Ada 4 Parsel | 3.418,79 | 600.000 |

Sonuç olarak;

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erenköy Mahallesi, 3.418,79 m² yüzölçümüne sahip 10554 Ada 4 Parselin **yasal durum değeri K.D.V. Hariç 600.000.-TL (Altyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

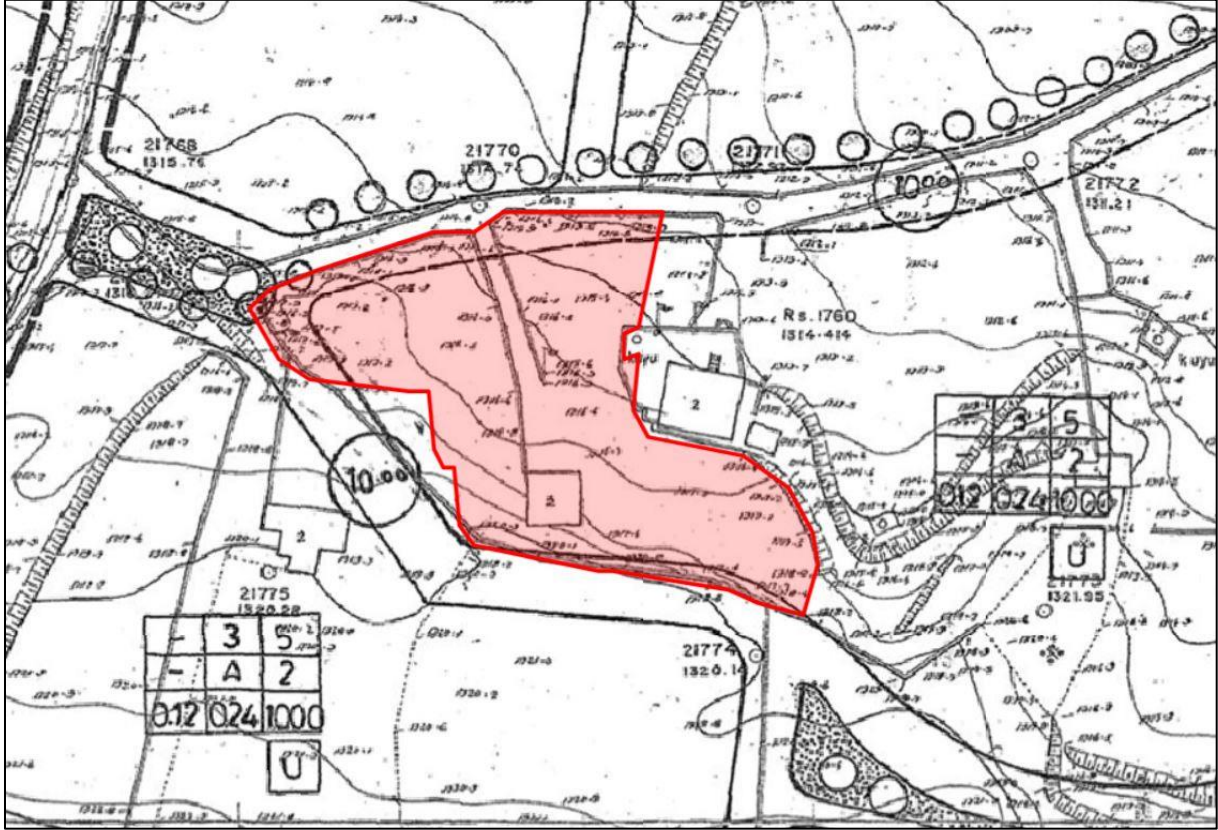
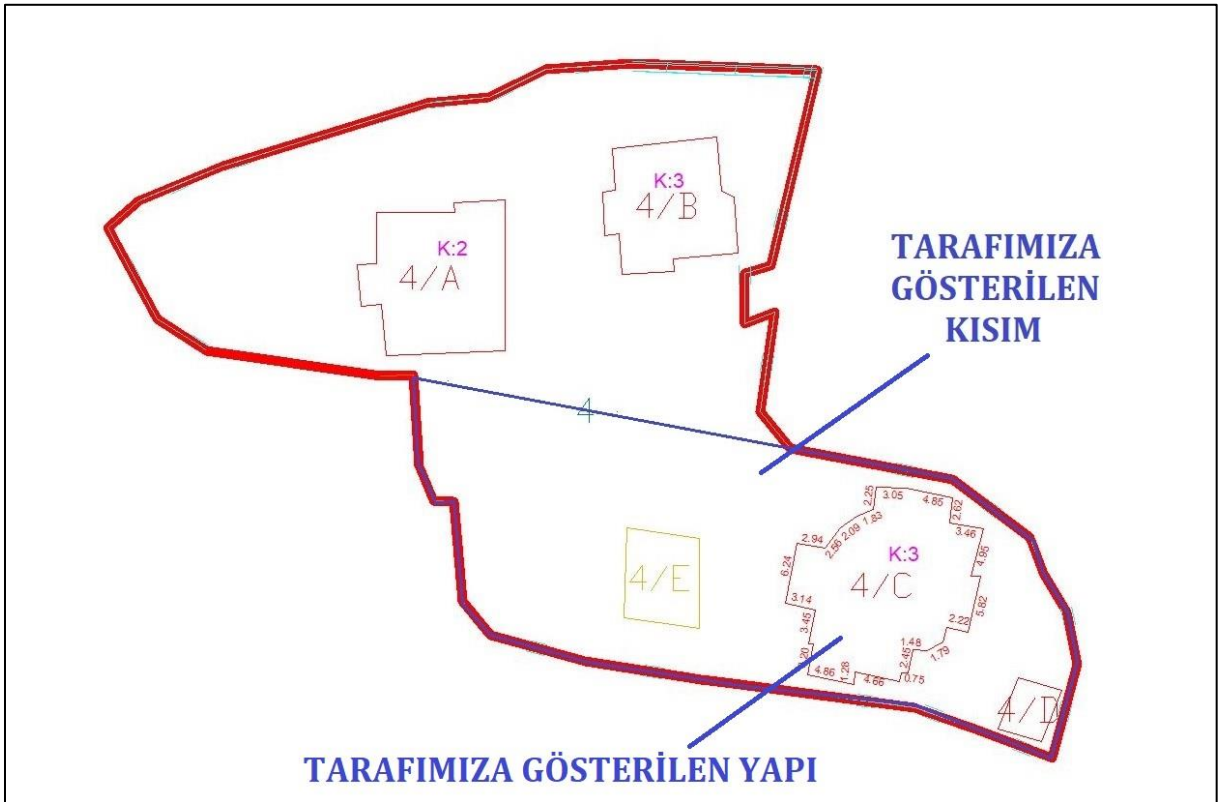
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---------------------------------------|---|---------------------------------|
| Mustafa İPEK Harita Müh. 408653 | Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578 | Tayfun ÖZPAK Mimar 400129 |

9. RAPOR EKLERİ


MAHAL FOTOĞRAFLARI







İMAR PLANI ÖRNEĞİ**KADASTRO YENİLEMESİ ÖLÇÜ KROKİSİ**

TAPU SENEDİ

| | | | | | | |
|---------------|---------------|--|---|----------|------------|-----------------------------------|
| İli | | MELİKGAZI | <p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> | | Fotoğraf | |
| İlçesi | | ERENKÖY | | | | |
| Mahallesi | | | | | | |
| Köyü | | | | | | |
| Sokağı | | Gürle | | | | |
| Mevkii | | | | | | |
| Satış Bedeli | | 420.000,00 | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü |
| | | | K35-D-06-D-3-B | 10554 | | ha m ² dm ² |
| Bağ | | | | | | |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | Planındadır | | | | |
| | Sınırı | Zemin Sistem No : 44645142 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. | | | | |
| | Edinme Sebebi | 1/3 pay HASAN HÜSEYİN YALDIZLI : ALİ Oğlu adına kayıtlı iken GÜNEŞ SİGORTA A.Ş adına Satış işleminden. | | | | |
| | Sahibi | GÜNEŞ SİGORTA A.Ş 1/3 | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarhi | Gittisi |
| | 47980 | 16 | 1567 | | 05/11/2019 | |
| Cilt No. | | | | | | Cilt No. |
| Sahife No. | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | Tarih |


 Necip Kalkan
 Sicil Müdürü


NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları devretmek için tapu siciline mülkiyet devri kaydedilmiştir.
 ** Tehlikeli Kararlar Hükümetin onayına sunulmuş olup, Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 15:14

| MakbuzNo | DekontNo | BaşvuruNo |
|--------------|----------------------|-----------|
| 061519765303 | 20191218-2546-F03101 | 76530 |

| | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------|---------|
| Taşınmaz Tipi: | Ana Taşınmaz | Ada / Parsel: | 10554/4 |
| Taşınmaz ID: | 44645142 | Yüzölçüm (m²): | 3418.79 |
| İl / İlçe | KAYSERİ/MELİKGAZI | Ana Taşınmaz Nitelik: | Bağ |
| Kurum Adı: | Melikgazi TM | | |
| Mahalle / Köy Adı: | ERENKÖY M | | |
| Mevkii: | Gürle | | |
| Cilt / Sayfa | 16/1567 | | |
| Kayıt Durum: | Aktif | | |

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

| Tip | S.B.İ. Metin | Malik/Lehtar | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-------|--|--------------|---|--------------|
| Beyan | Krokisinde C, D, A, B harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. | | Melikgazi TM 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli Yev: 2249 Tarih: 31/01/2011 | |

Mülkiyet

| SistemNo | Malik | Tip / İştirakNo | Pay / Payda | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|-----------|---|------------------|-------------|---|--------------|
| 126352503 | (SN:116199237) DÖNDÜ ÇELEBİ : REMZİ Kızı | Paylı Mülkiyet / | 8 / 24 | Melikgazi TM 3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli Yev: 2249 Tarih: 31/01/2011 | |
| 141027170 | (SN:102792435) AYNUR ÜNLÜTABAK : İZZET Kızı | Paylı Mülkiyet / | 1 / 3 | Melikgazi TM Satış Yev: 12643 Tarih: 31/05/2011 | |
| 506609831 | (SN:6866271) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş VKN:4340056984 | Paylı Mülkiyet / | 1 / 3 | Melikgazi TM Satış Yev: 47980 Tarih: 05/11/2019 | |

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

1 / 2

| Tip | S.B.İ. Metin | Malik/Lehtar | Tesis İşlem | Terkin İşlem |
|------|---|--------------|---|--------------|
| Serh | İcrai Haciz : İzmir 12. İcra Dairesi nin 07/11/2019 tarih 2019/13362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47031.90 TL bedel ile Alacaklı : Hancan Yardımcı lehine haciz işlenmiştir. | | Melikgazi TM İcrai Haciz Tesis Yev: 48375 Tarih: 07/11/2019 | |

2 / 2

**UAVT KODU****Adres:**

ERENKÖY Mah. 1511. Cad. No: 8 /
MELİKGAZİ / KAYSERİ
Bina Kodu: 26767272

Bu adrese ait adres kodu:**3003428426**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

ERENKÖY Mah. 1511. Cad. No: 10 /
MELİKGAZİ / KAYSERİ
Bina Kodu: 26767270

Bu adrese ait adres kodu:**3003728411**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

ERENKÖY Mah. 1511. Cad. No: 12 /
MELİKGAZİ / KAYSERİ
Bina Kodu: 26767266

Bu adrese ait adres kodu:**3006728319**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 07.02.2018

No : 408653

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa İPEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

