



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KARSU TEKSTİL SANAYİİ VE TİCARET A.Ş.

Değerleme Raporu

Özet Bilgi

Değerleme Raporları Hk.



İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

Değerleme Raporu	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	02.12.2020
Bildirim İçeriği	
Değerlemeyi Yapan Kuruluş	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Değerleme Raporunun İçeriği	Şirket Aktifinde Yer Alan Gayrimenkullerin Değerlemesi
Rapor Tarihi	08.01.2021
Açıklamalar	

Şirketimizin aktifinde yer alan gayrimenkullerin yeniden değerlendirilmesine yönelik Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2020 itibarıyla değerlendirilmesi yapılan ve 08.01.2021 tarihinde tarafımıza teslim edilen değerlendirme raporları ekte yer almaktadır. Değerleme sonucu oluşan yeni değerler TFRS'ye göre hazırlanacak 31.12.2020 finansal tablolarımıza yansıtılacak olup ayrıntılı açıklamalar dipnotlarda yapılacaktır.



**KAYSERİ İLİ, İNCESU İLÇESİ, SÜKSÜN/CUMHURİYET MAHALLESİ, 2090 ADA 3 PARSEL TEKSTİL
FABRİKASI VE ARSASI DEĞERLEME RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	2
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	3
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	3
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	3
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	16
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	17
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	17
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	17
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	18
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	18
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	18
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	18
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	18
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	18
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	19
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	19
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	19
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI.....	20
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	20
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	20
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	20
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	21
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	21
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	22
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	22
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	22
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ... ..	22
8.	SONUÇ.....	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: KAYSERİ İLİ, İNCESU İLÇESİ, SÜKSÜN/CUMHURİYET MAHALLESİ, 2090 ADA 3 PARSEL TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi; 2090 ada 3 parsel 311699,14 m2 arsa üzerinde tekstil fabrikası binaları şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	: 78.350.000 TL(YETMİŞSEKİZMİLYONÜÇÜZELLİBİNTÜRLİRASI)
	YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasası değerini gösteren bir değerdir. TALEP SAHİBİ/İŞVEREN talebine istinaden raporda MEVCUT DURUM DEĞERİ gösterilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 08.01.2021
RAPORUN NUMARASI	: ÖZEL 2020-163
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2020
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 02.12.2020 - 015
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporu; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi, 2090 ada 3 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Ayhan TOPALOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 911254 : Muharrem DEMİRTAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No :403970
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Ali ZARARSIZ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 407909
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 28.12.2017 tarih ve OZL-201700045 numaralı 1 adet rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen değer: 55.400.000 TL(KDV hariç)

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş./KAYSERİ

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

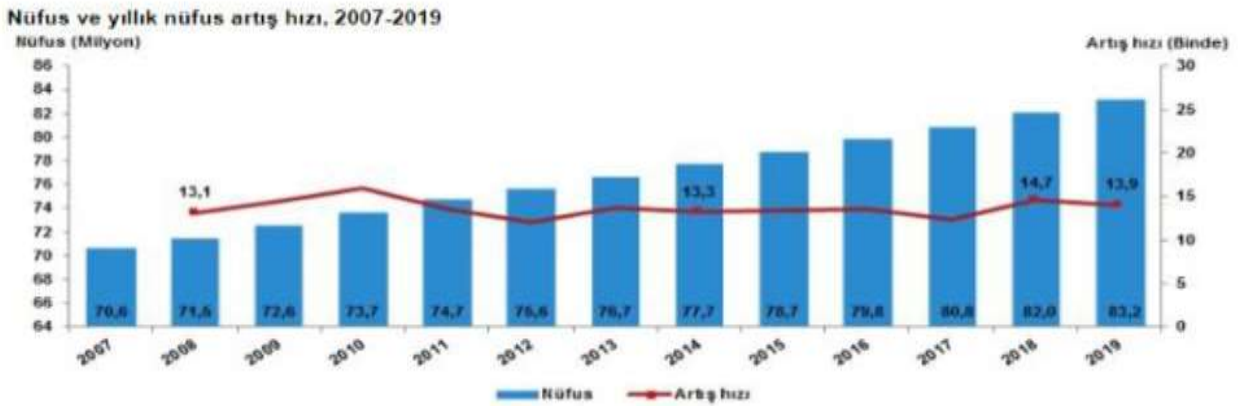
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



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.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. 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. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağının eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İilde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan 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 Bölgesi'nde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesi'nde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır. Ayrıca 2015 yılı haziran ayında Kayseri'ye bağlı kalcancık mahallesinde büyük bir sanayi sitesi yapılacaktır.

Madencilik

Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yeraltı zenginlikleri varlığı şu şekildedir:

Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Ormancılık

Kayseri, orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22.000 hektar normal ve 85.000 hektar bozuk olmak üzere 107.000 hektar orman arazisi bulunmaktadır.

Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Tarım

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayserinin Akkışla ilçesinde resmi rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür.

Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Ticaret

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 sanayii 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 ticarî hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır.

Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İilde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Turizm

Şehir merkezine yakınlığı ve dünyaca ünlü toz karı ile meşhur Erciyes Dağı, şehrin güney kısmında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 3.917 metredir. Türkiye'nin büyük dağlarından biri olma özelliğine sahip olan Erciyes, yıl içerisinde kayak yapmak için uygun bir alan olarak görülebilir.

Türkiye'nin kayak pistine sahip bölgelerinden biridir. Ayrıca sağlık turizmi açısından da, gerek temiz ve yumuşak havası gerekse doğal zengin mineralli kaynak sularıyla sağlık ve kış sporları için uygundur. Var olan Erciyes kayak bölgesi, alt istasyonu deniz seviyesinden yaklaşık 2200 metre yükseklikte olan ve Kayseri'ye yaklaşık 23 kilometre uzaklıkta olan Tekir Yaylası üzerine kurulmuştur. Bol kar alışı ve havasından dolayı kayak mevsimi uzun olan bir dağdır.

Kıranardı Kent Ormanı

850.000 metrekare yüz ölçümü, spor ve yürüyüş alanları ve restoranları bulunan Kayseri'ye kara yoluyla 10 dk. uzaklıkta bir bölgedir.

Kapuzbaşı Şelaleleri

Yahyalı ilçesinin Küçük çakır köyünün kuzeyinde bulunan Ensenin tepesinde yer almaktadır. Kapuzbaşı şelaleleri irtifa akışı itibarıyla Niagara'dan (55 m), Finlandiya'da bulunan İmatra'dan (25 m), Erzurum'daki Tortum'dan (50 m), Antalya'da bulunan Düden'den (25 m) ve Manavgat'tan (5 m) daha büyüktür.[kaynak belirtilmeli]

Sultan Sazlığı

Dünyanın sayılı kuş yurtlarından biridir. Sultansazlığı, barındırdığı kuş varlığı ile Avrupa ve Ortadoğu'nun en önemli sulak alanlarından biridir. Sultansazlığı'nda şimdiye kadar 251 kuş türü tespit edilmiştir. 600 bin adet ördek, kaz ve flamingo tespit edilmiştir. 17.200

hektarlık alanı kapsamaktadır. 1971 yılında alanın Orman Bakanlığı tarafından "Su Kuşları Koruma ve Üretme Sahası" olarak ilan edilmesini takiben, koruma çalışmaları başlatılmıştır.

Otelleri

Erciyes Master Plan kapsamında bölgeye 1 adet 550 yataklı, 1 adet 350 yataklı, 1 adet 300 yataklı, 1 adet 175 yataklı, 3 adet 120 yataklı, 5 adet, 80 yataklı, 9 adet 70 yataklı konaklama tesisi yapılacaktır

Ayrıca Erciyes Kayak Merkezinde Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait 140 yataklı kayakevi, TCK 6. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, Kayseri İl Özel İdare Müdürlüğü'nce yaptırılıp kiraya verilen üç yıldızlı 106 yatak kapasiteli otel, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane Jandarma Genel Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane ve PTT-Türk Telekom misafirhanesi mevcuttur.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayınlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Toplu Ulaşım

Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır.

Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı- Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.

İNCESU



İlçenin Tarihi

İlçenin kuruluşundan itibaren geçirdiği tarihi gelişimini inceleyen bir eser bulunmamaktadır. İlçenin tarihi konusunda araştırma yapanların elde ettiği bilgilerden, tarihi yapılar üzerindeki kitabelerden ve Kayseri İlinin tarihi ile ilgili kaynaklardan yararlanılarak ilçenin tarihi geçmişi hakkında bilgi elde edilmiştir.

İlçe merkezi yakınındaki Derebağ mevkiinde ve Örenşehir Mahallesi yakınlarında bulunan mağaralar, kaya mezarları ve mağara duvarlarındaki oyulmuş motiflerden yöredeki yerleşimin M.Ö. Tarihler kadar gittiği anlaşılmaktadır. 1520 yılındaki sayımda İncesu çevresindeki yerleşimlerin (Kızılören, Boran kışlağı, Sürtme, Örenşehir, Garipçe, Küllü, İmamlı) Karataş nahiyesine bağlı Yörük boylarının yaşadığı yerler olarak belirtildiği görülmektedir. 1660 yılında bugünkü İlçe Merkezinin bulunduğu yerde konaklayan Vezir Karamustafa Paşa tarafından kervansaray, cami, medrese, hamam, çeşme, fırın, dükkânlar ve suyuollarından oluşan büyük bir külliye yaptırılmıştır. Bu mevkiinin Bağdat-İpek Yolu üzerinde önemli bir konaklama mahalli olması nedeniyle ticaret artmış ve çevre yerleşimlerden gelen halk sayesinde İlçe Merkezi önemli bir gelişme göstermiştir. İlçeye içerisinden geçen derenin adına izafeten İncesu denmiştir. 1856- 1857 yıllarında Bozok Eyaletine bağlanan Kayseri Sancağının 6 büyük nahiyesinden biri İncesu'dur. 1876 yılında Ankara Vilayetine bağlanan Kayseri Sancağının kazası olmuştur. 1901 yılında bu unvanı geri alınan İncesu 1905' de tekrar kaza olmuştur. 1924 yılında İl Unvanını kazanan Kayseri'ye bağlanan İncesu'sun İlçe Statüsü kesintisiz olarak bu güne kadar devam etmiştir. İlçe merkezi 2 belde ve 6 köy 10.07.2004 tarihinde 5216 Sayılı Kanun ve 18.05.2005/8915 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içine dâhil olmuştur.

1904 yılı kayıtlarına göre kaza nüfusunun 13483 Müslim, 3652 Gayrimüslim olmak üzere toplam 17135 olduğu, 3855 hanenin yaşadığı, 205 dükkân, 27 cami ve mescit, 2 medrese, 28 okul ve Sıbyan Mektebinin olduğu ve bu mekteplerde 723 Müslim ve 73 Gayrimüslimin eğitim gördüğü anlaşılmaktadır.

Lozan Antlaşması sonucu yapılan nüfus mübadelesi sonucunda 1925- 1930 yılları arasında İlçede yaşayan Rumlar Yunanistan'a göç etmiş, Selanik yöresinden gelen muhacir Türklere yerleştirilmişlerdir. Bu yıllardan 1990'lı yıllara kadar ilçe nüfusu ve yaşamı önemli bir hareketlilik göstermemiş olup 1990'lı yıllarla birlikte Kayseri İl Merkezindeki sanayileşme ve ticarete bağlı olarak İncesu İlçesi de dışarıdan göçe maruz kalmış ve sosyal ve ekonomik hareketlilik artmıştır.

Coğrafi Yapısı

İncesu, 35 derece doğu boylamı, 38 derece kuzey enlemi üzerinde, Kayseri İl merkezinin güneybatısında, Kayseri- Niğde Devlet Karayolu üzerinde, İl Merkezine uzaklığı 32 km olup, kuzeyinde ve kuzeydoğusunda Kocasinan, doğusunda Hacılar, güneyinde Develi ve Yeşilhisar, batısında Nevşehir İli Ürgüp ilçesiyle çevrilidir.

İlçenin yüzölçümü 872 km² olup, bu yüzölçümünün 324.970 dekarı (% 41.5) tarım arazisi, 363.280 dekar (%46.45) çayır ve mera, 56.580 dekarı (% 7.2) orman ve fundalık, 37.120 dekar (% 4.74) yerleşim alanı ve diğer arazilerdir.

İlçe, karasal iklimin sonucu olarak kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak bir iklime sahiptir. Aylık ortalama sıcaklık en düşük (Ocak ayı) -1 derece ve en yüksek (Temmuz ayı) 22,8 derece arasında değişmekte olup görülen en düşük sıcaklık - 25

derece, en yüksek sıcaklık ise 38 derecedir. Yıllık yağış miktarı ortalama 359 mm' dir. Yağışın en fazla olduğu aylar Nisan, Haziran ve Aralık aylarıdır. Yıllık ortalama kar yağışlı gün sayısı 12, ortalama karla kaplı gün sayısı 31 ve en yüksek kar kalınlığı 41cm.' dir.

İlçede yıllık yağış miktarının azlığı nedeniyle orman örtüsü gelişmemiştir. Erciyes dağı ve diğer yüksek yerlerin çevresinde çam, meşe ağaçları ve fundalıklar bulunmaktadır. İlçe arazisinin % 46.45'ini kaplayan meralarda topraktaki tuzluluk nedeniyle sık bir bitki örtüsü oluşmamıştır.

İlçe merkezinin rakımı 1065 m dir. İlçenin güneydoğusundaki Erciyes Dağı (3917 m) batısındaki Tekke Dağı (1852 m) ve kuzeyindeki Sivri Dağı (1321) en önemli yükseltilerdir. Arazi genelde tepeler ve düzlüklerden oluşan dalgalı bir yapıya sahiptir. Boğaz köprü mevkiinden başlayıp Develi ve Yeşilhisar sınırına kadar devam eden düzlük tarımsal arazi ve meralardan oluşan büyük bir ovadır. İlçenin Kuzeybatı sınırından geçen Kızılırmak, ilçenin kuzeydoğusundaki Karasu Deresi ve Aksu Bağlarından doğan ve İlçe Merkezinden geçen İncesu Deresi ilçe için önemli su kaynaklarıdır. İlçede Erciyes Dağı eteklerindeki Sarıgöl haricinde göl bulunmamaktadır. Aksu bağlarında İncesu Deresi üzerine kurulu bulunan su kapalı ilçe merkezinin tarımsal amaçlı sulamasında yararlanılan yapay bir gölettir.

İdari Yapı ve Nüfus

İlçedeki Mahalli idare birimleri 10.07.2004 tarihinde 5216 Sayılı yasa ve 2014 yılında 6360 sayılı Kanunla 7 köyümüz İlçe Belediyesine, Mahalle olarak bağlanmasıyla 31 mahalleden oluşmaktadır.

Kaymakamlık, Jandarma Komutanlığı, Emniyet Müdürlüğü, Nüfus Müdürlüğü, Mal müdürlüğü, Milli Eğitim Müdürlüğü, İlçe Sağlık Müdürlüğü, Müftülük, İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Halk Kütüphanesi Müdürlüğü, Posta İşletmesi Müdürlüğü, Ziraat Bankası, Şekerbank, Tarım kredi Kooperatifi Müdürlüğü, ilçede bulunan kamu kurum ve kuruluşlarıdır. İncesu Adliyesi Cumhuriyet Savcılığı, Sulh Hukuk ve Ceza, Asliye Hukuk ve Ceza Mahkemeleri ile görev yürütmektedir.

İlçede bulunan meslek kuruluşları, Esnaf ve Sanatkarlar Odası Başkanlığı, Esnaf ve Sanatkarlar Kooperatifi, Ziraat Odası Başkanlığı, S.S. İncesu Otobüsçüler ve Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi ve SS İncesu Kervansaray Minibüsçüler Kooperatifi'dir. İlçede yapı kooperatifleri de faaliyet göstermektedir.

İlçede Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı ile çoğunluğu cami ve okul dernekleri olmak üzere 27 dernek mevcuttur.

İlçenin 2018 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 26.353'dir.

Sosyal Yapı

İlçede 2 Anaokulu, 14 İlkokul, 9 ortaokul, 1 Anadolu Lisesi, 2 Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, 1 Anadolu Çok Programlı Lisesi, 1 Anadolu İmam Hatip Lisesi (bünyesinde İmam hatip ortaokulu) ve 1 Halk Eğitim Merkezi olmak üzere toplam 30 eğitim öğretim kurumumuz ile 1 özel öğretim kurumu (Sürücü Kursu) mevcuttur.

Kültür ve Turizm

İlçe önemli turizm merkezlerinden Kapadokya Bölgesine komşu olmasına rağmen turizmden yeterli ölçüde yararlanamamaktadır.

İlçe Merkezindeki Karamustafa Paşa Külliyesinde 2006 yılı için Vakıflar Bölge Müdürlüğünce yapılan onarım çalışmalarının bitirilmiş, yine ilçe Merkezinde bulunan 18. YY'dan kalma 1 adet kilise ve taş ve kemerli yapıllı geleneksel İncesu Evlerinin restore edilerek turizme kazandırılmış, eski köy ini mağaraları (Kırklarını), Örenşehir Mahallesiindeki Bizantion Anıtı, Kızılören yakınlarındaki Sarıgöl, İlçe Yakınlarındaki Şeyh Turasan Türbesi, Karahöyük Mahalleindeki gibi tarihi ve doğal yerlerin değerlendirilmesi ile İlçe Turizmine katkı sağlanarak ekonomik ve sosyal hayatın canlandırılması hedeflenmiştir.

İlçede mevcut Kara Mustafa Paşa Külliyesinin, özel mülkiyette olan çarşı kesiminin onarımı yapılacak bu sayede ilçenin turizm potansiyeli gelişecek ve tarihi kimliğinin önemi açısından büyük değer taşıyan külliye bünyesindeki kervansaray, cami, medrese, hamam, çeşme, fırın ve dükkânlar onarılarak ilçe merkezi yepyeni bir görünüme kavuşması çalışmaları devam etmekte İncesu Belediyesince hazırlanarak ve kalkınma programı kapsamında projeler uygulanmaya devam edilmektedir.

İlçede eski yerleşim ve tarihi dönemlere ait 92 adet tescilli varlık mevcuttur.

1991 yılından beri her yıl Eylül ayının ilk cumartesi günü düzenlenen İncesu Üzüm Festivali ilçede üretilen lezzetli ve kaliteli üzümlerin tanıtımı ve üreticilerin teşviki bakımından ilçe ekonomisine katkı sağlamak ve ilçedeki sosyal hareketliliği artırmak bakımından önem taşımaktadır.

Ekonomik Yapı

Arazisi çoğunlukla taşlı ve verimsiz olduğundan tarımla uğraşan kesim kendini ihtiyaçları düzeyinde üretim yapmaktadırlar. Nüfusun % 30'u tarımla uğraşmakta olup ilçe genelindeki tarım arazisi 324.970 dekadır. Bu arazinin 47.670 dekarı sulu arazi (%14,67), 277.300 dekarı kuru arazi (%85,33)'dir. Sulanabilen araziler İlçe Merkezi, Süksün,Subaşı,Dokuzpınar,Küllü,Örenşehir, Tahirini,Kızılören ve Üçkuyu çevresindedir.İlçe Genelinde yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, çavdar, yulaf, şeker pancarı,patates çerezlik ayçiçeği,yonca, sebze çeşitleri(Karpuz başta olmak üzere,kavun,kabak, domates, patlıcan, biber vb.) ve meyve çeşitleri (Üzüm başta olmak üzere,kayısı, elma, badem, ceviz, iğde, armut, şeftali, kiraz, vişne vb.)' dir.

Dikili tarım arazisinin büyük çoğunluğu üzüm bağlarından oluşmakta olup diğer alanlar ise meyvecilik amacıyla kullanılmaktadır.

Kayseri-İncesu OSB Kayseri Adana Devlet karayolu üzerinde (Taksan A.Ş çevresinde) 37.km de 610 Ha.'lık alan üzerine ve İncesu Belediyesi mücavir alanı içerisinde kurulmuştur.İncesu Organize Sanayi Bölgesinin çevresinde meskûn alan bulunmadığı ve çevresindeki arazilerin verimsiz olması nedeniyle her yönden gelişmeye müsait bir konumdadır

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

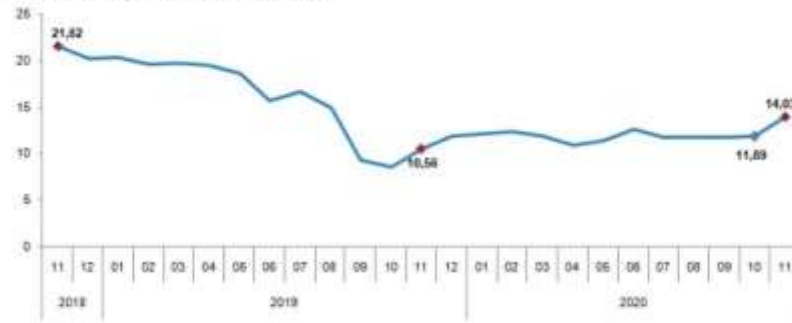
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

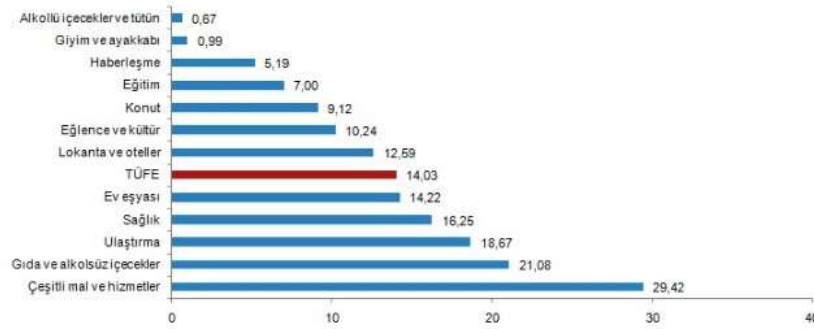
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

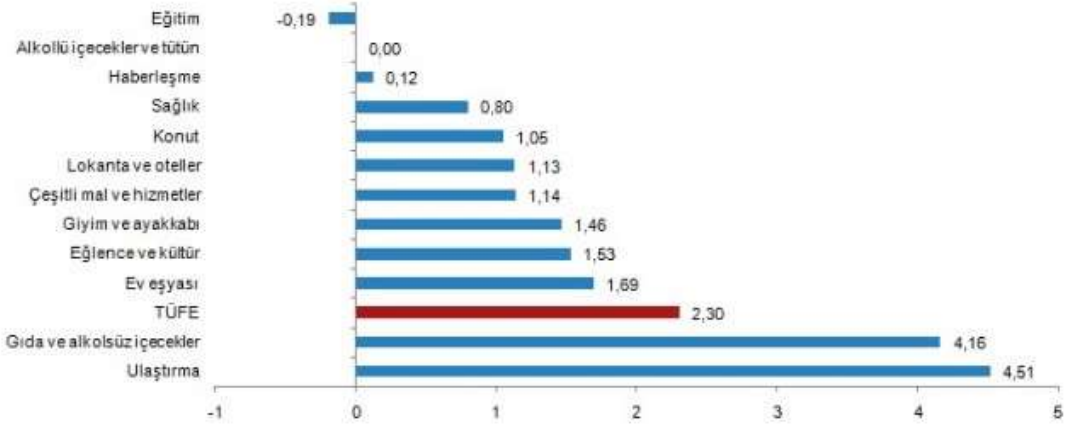
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıklıdan	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevimsizlik ürünleri hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	482,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

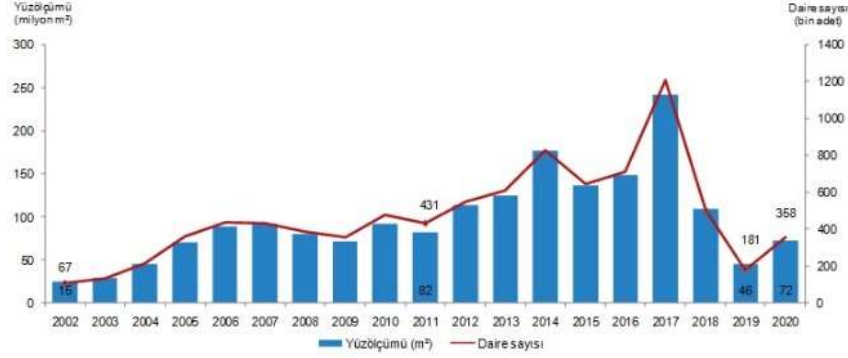
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

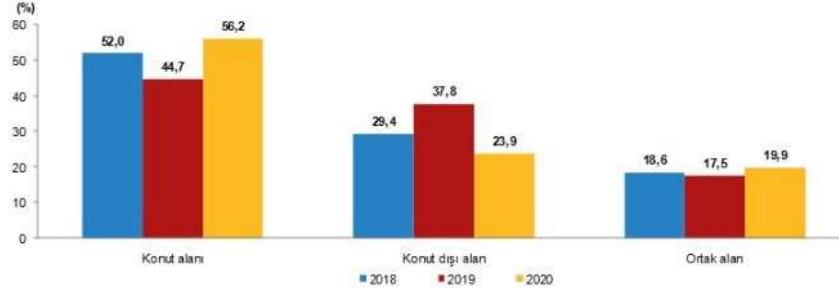
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	50 965	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	108 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 696 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 887	180 763	501 358	97,9	-63,9

(1) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken, bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

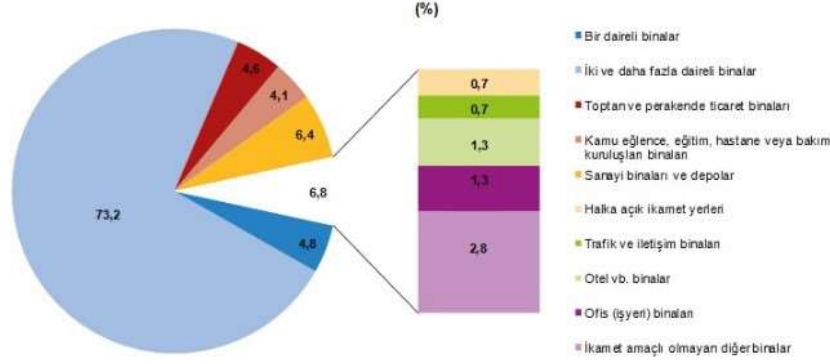
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



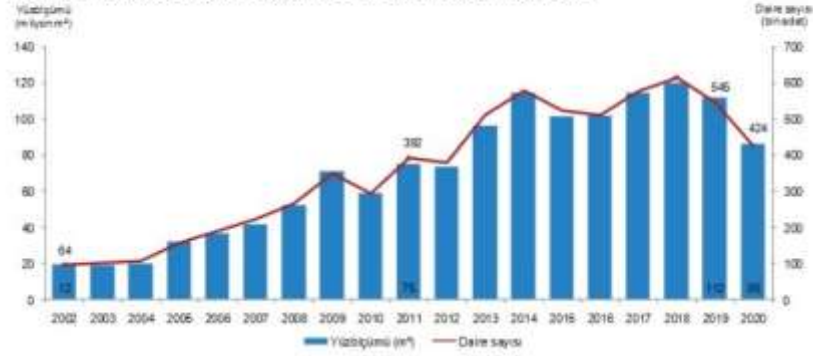
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

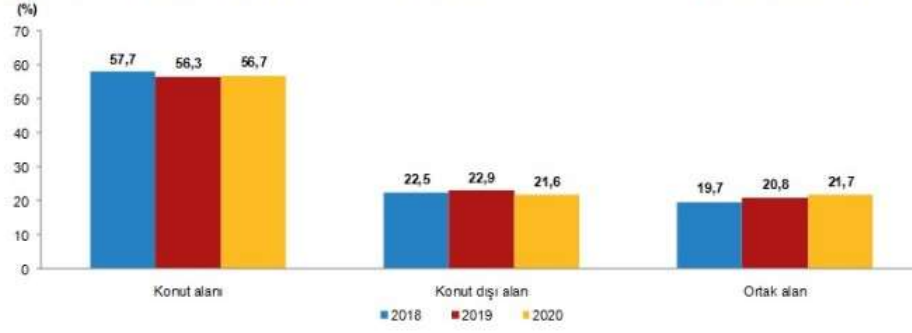
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 528	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	88 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	180 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(1) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

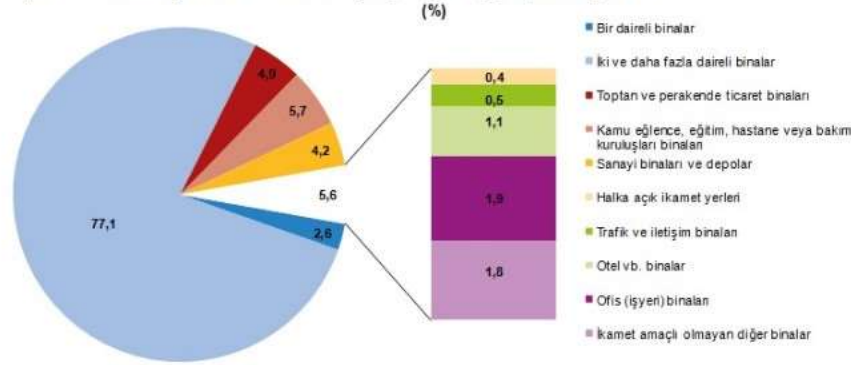
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



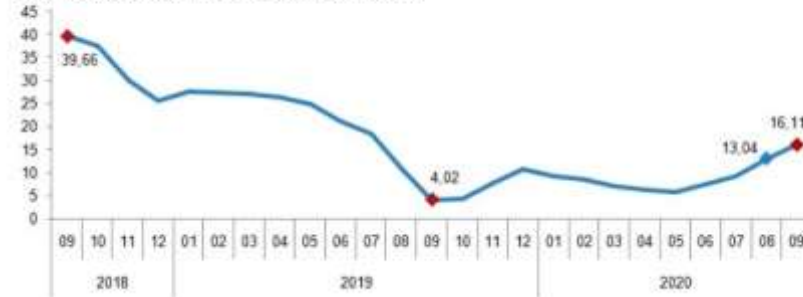
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

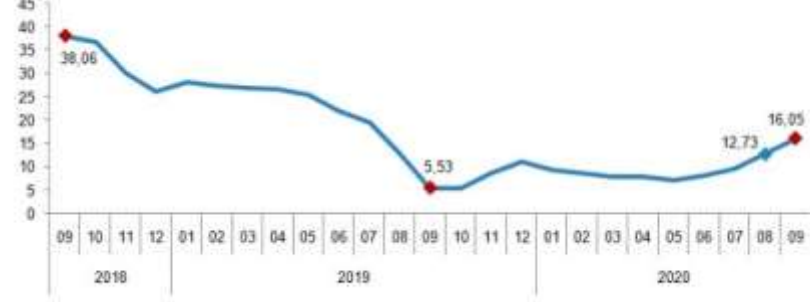
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

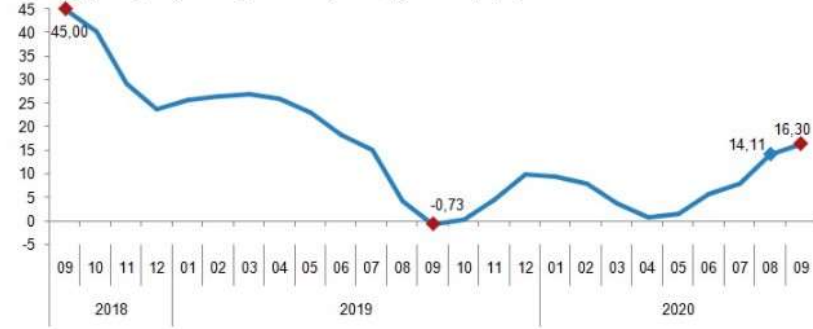
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



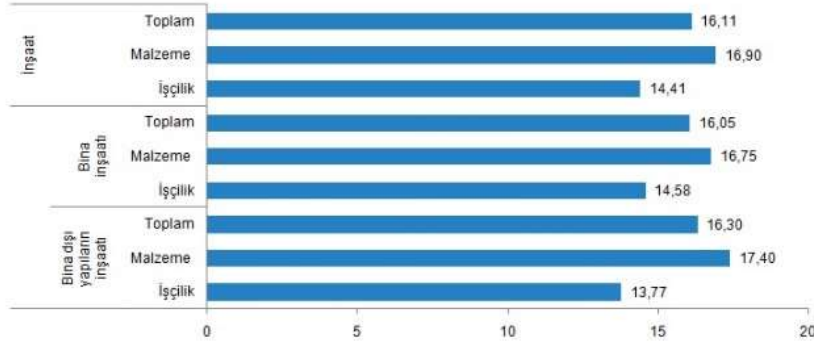
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

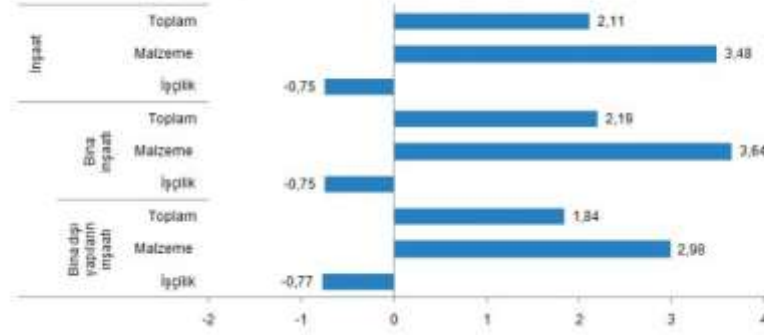
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020



Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142.810	119.574	-16,3	1.008.283	1.280.852	27,0
İpotekli satış	50.411	25.566	-49,3	238.319	534.256	124,2
İlk el satış	16.031	8.137	-49,2	83.251	170.243	104,5
İkinci el satış	34.380	17.429	-49,3	155.068	364.013	134,7
Diğer satış	92.399	94.008	1,7	769.964	746.596	-3,0
İlk el satış	34.150	28.839	-15,6	304.042	225.941	-25,7
İkinci el satış	58.249	65.169	11,9	465.922	520.655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142.810	119.574	-16,3	1.008.283	1.280.852	27,0
İlk el satış	50.181	36.976	-26,3	387.293	386.184	2,3
İpotekli satış	16.031	8.137	-49,2	83.251	170.243	104,5
Diğer satış	34.150	28.839	-15,6	304.042	225.941	-25,7
İkinci el satış	92.629	82.598	-10,8	620.990	884.668	42,5
İpotekli satış	34.380	17.429	-49,3	155.068	364.013	134,7
Diğer satış	58.249	65.169	11,9	465.922	520.655	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



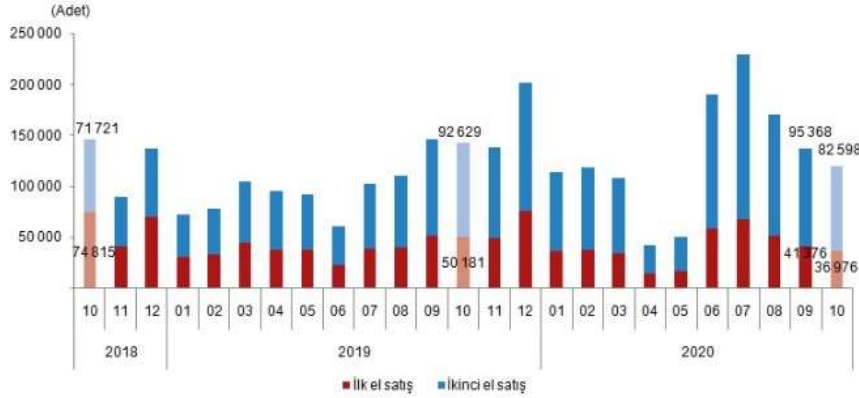
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

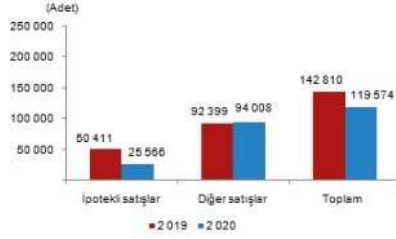
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

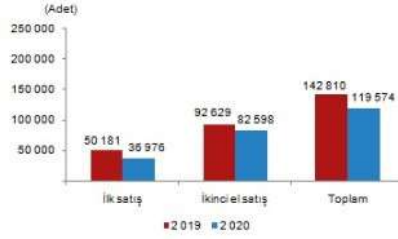
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

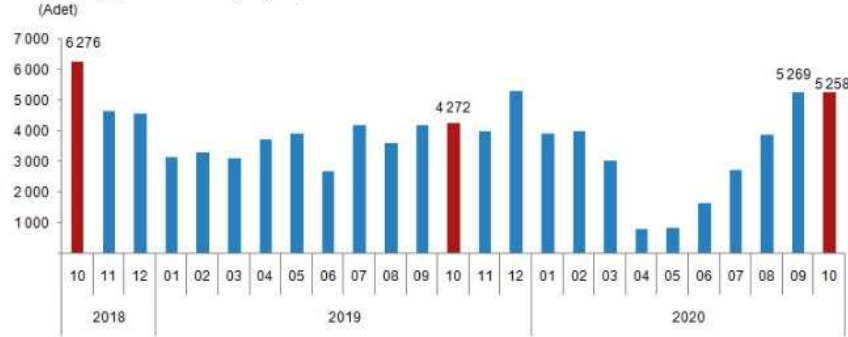
Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

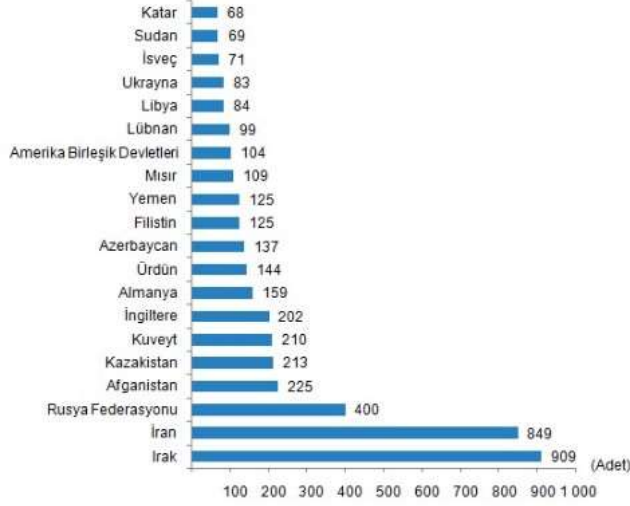


Ocak-Ekim döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmaz; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi, 2090 ada 3 parseldir. Üzerinde yer alan Karsu Tekstil Fabrikası Süksün Zafer Mahallesi, Sedef Bulvarı No:146 İncesu / Kayseri adresinde yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz yakın çevresi genellikle tarla, bağ ve bahçe fonksiyonlu parseller yer almaktadır. Yakın çevresinde doluluk oranı oldukça düşüktür. Genellikle konut olarak alt orta ve sanayi olarak üst-orta düzey gelir seviyesine hitap eden bir bölgedir. İncesu Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmaz, şehir merkezi dışında konumlanmıştır.



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Sedef Bulvarı	~ 0m	Kayseri Erkilet Havalimanı	~ 30 km
İncesu Belediye Binası	~ 31 km	Kayseri Valiliği	~ 31 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi;

2090 ada 3 parsel; Değerlemeye konu taşınmaz tekstil fabrikası ve arsası niteliğinde olup, 311699,14 m² alana sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz toplam 67.733 m² kapalı alan ve 3055 m² arıtma tesisi alana sahiptir. Taşınmaz Sedef Bulvarına cepheli topoğrafik olarak düz, geometrik olarak yamuk parsel üzerinde yer alan taşınmazlardır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmazlar 311.699,14 m² arsa ve üzerinde bulunan Karsu Tekstil Fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında 5 adet işletme dairesi, idare binası, yemekhane binası, boyahane binası, kazan dairesi, artılmış su deposu, su arıtma havuzları, kimyasal arıtma, trafo, atık deposu, klima binası, ambar ve nizamiye binası yer almaktadır. Söz konusu binaların yapım yılları farklıdır. Fabrikanın ilk üç işletme binası yaklaşık 40-45 yıllıktır.

* **İdari bina:** idari bina zemin + 1 normal kattan meydana gelmektedir. İdari bina yemekhane binası ile bitişik olup yemekhane binası zemin kattan meydana gelmektedir. Binanın zemin katında yemekhane, mutfak, misafirhane, kiler, soğuk hava deposu, soyunma odaları, kantin ve lav-WC bulunmaktadır. İdare binasının 1. normal katında çalışma odaları, muhasebe odaları, yönetici odaları ve lav-WC bulunmaktadır. Binanın zemin döşemesi ıslak mekânlarda, mutfak, yemekhane bölümünde seramik, soyunma odası bölümünde dökme mozaik, ofis ve odalarda laminat parke kaplamadır. İdare binası merkezi doğalgaz sistemi ile ısıtılmaktadır. Yapı ruhsatına göre 2017 m² olup mahallinde **brüt 1.538 m²** alana sahiptir.

* Ana taşınmaz üzerinde iki ana işletme binası bulunmaktadır. İlk binada 1. Daire, 2. Daire, 3. Daire ve 5. Daire (işletme kısımları) mevcuttur. İkinci işletme binasında ise 4. Daire mevcuttur.

1. Daire Binası: Bina fabrikanın ilk iplikhane binası olup yaklaşık olarak 40 yıllıktır. Bina 2. ve 3. iplikhane binaları ile bitişik olarak inşa edilmiştir. Bina içerisinde üretim bölümleri, idari bölüm, havalandırma ve santral odası, trafo odası, atölyeler, filtre istasyonları, laboratuvar ve yağ odası bulunmaktadır. Binanın kuzeydoğu cephesinde zemin + 1 normal katlı idare bölümü bulunmaktadır. İdare bölümünde AR-GE ve planlama ofisleri, eğitim salonu, yönetici odaları, çalışma odaları ve sekreter bölümü bulunmaktadır. İplikhane kendi içerisinde farklı kullanım alanlarına sahiptir. Bu alanlar, Ambalaj sahası, Hammadde depo ve ambarları, telef odası, antrepo hangarı, mescit, dinlenme alanları, örgü ambarı bulunmaktadır. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Binanın güney batı cephesi doğal taş kaplamadır. Yaklaşık 12.766 m² yüzölçümüne sahiptir.

2. Daire Binası: Bina üretim alanı, klima odaları, filtre istasyonları, kompresör odası, trafo, usta odası, işçi dinlenme bölümleri, atölye ve bakım odaları alanlarından meydana gelmektedir. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. 2. işletme yaklaşık 8.873 m² yüzölçümüne sahiptir.

3. Daire Binası: Bina üretim alanı, klima odaları, kompresör odası, bakım ünitesi ve iplik işleme bölümlerinden meydana gelmektedir. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Binanın tavanı yalıtımlıdır. Yaklaşık 8.562 m² yüzölçümüne sahiptir.

5. Daire Binası: Bina depo bölümlerinden meydana gelmektedir. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Binanın tavanı yalıtımlıdır. Yaklaşık 6.857 m² yüzölçümüne sahiptir.

Bu hangarların genelinde kolonlar betonarme prefabrik, çatısı çelik kirişler üzeri sac kaplamadır. Hangarların tavanı ısı yalıtımlı panel asma tavadır. Hangarların zemin kaplaması vakumlu betondur. Tesiste yangın koruma sistemi ve alarm bulunmaktadır. 1-2-3 nolu İşletme binaları yapı ruhsatına göre 25.838 m² olup mahallinde 5 nolu işletmeyle birlikte **brüt 37.058 m²** alana sahiptir.

4. Daire Binası: Söz konusu iplikhane yaklaşık olarak 18 yıllıktır. Bina bitişik nizam 31 adet hangardan meydana gelmektedir. Bina betonarme prefabrik olarak yapılmıştır. Çatısı betonarme kirişler üzeri sandviç panel çatıdır. Zemin kaplaması vakumlu betondur. Bina içerisinde, üretim bölümü, klima santralleri, bakım odaları, trafo, dişli odası, masura odası, inventör, bobin odaları, ofisler, yükleme ambarı bölümleri bulunmaktadır. Hangar bölümleri vakumlu beton diğer bölümler karo mozaik kaplamadır. Binada yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Yapı ruhsatına göre 21.049 m² olup mahallinde yaklaşık **21.280 m²** alana sahiptir.

Atölye Binası: Yapı ruhsatına göre 372 m² olup mahallinde **brüt 50 m²** alana sahiptir.

Boyahane binası: Bina bitişik olarak inşa edilmiş 2 bölümden meydana gelmektedir. Bir bölüm zemin + 2 normal katlı iken diğer bölüm zemin kattan meydana gelmiştir. Zemin + 1. Normal kat + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı ruhsatına göre 2.172 m² olup mahallinde **brüt 2767 m²** alana sahiptir.

Kimyevi depo: Boyahane binasının yanında bulunan depo binası zemin kattan meydana gelmektedir. Bina betonarme sistemle yapılmıştır. Binanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Binanın zemini şap betondur. Mahallinde **yaklaşık 625 m²** alana sahiptir.

Atık (hurda) deposu: Depo binası zemin kattan meydana gelmektedir. Bina betonarme sistemle yapılmıştır. Binanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Binanın zemini şap betondur. Yapı ruhsatına göre 214 m² olup mahallinde **brüt 250 m²** alana sahiptir.

Kimyasal arıtma tesisi: Betonarme yapıda olup kimyasal arıtma sistemine özel inşa edilmiş olup üzeri açıktır. Mahallinde **yaklaşık 360 m²** alana sahiptir.

Kazan dairesi: Bina betonarme sistemle inşa edilmiştir. Bina bodrum + zemin kattan meydana gelmektedir. Binanın zemin döşemesi şap betondur. Kazan dairesinde 4 adet kazan bulunmaktadır. Binanın bodrum katında, hidrofor, su yumuşatma cihazları ve tanklar bulunmaktadır. Binanın çatısı kiremit çatıdır. Yapı ruhsatına göre 467 m² olup mahallinde yaklaşık **680 m²** alana sahiptir. Ayrıca yaklaşık **55 m²** yangın pompa dairesi bulunmaktadır.

Su deposu mahallinde **300 m²** alandan oluşmaktadır.

Arıtma havuzları: Mahallinde 510 m², 775 m², 710 m² ve 700 m² olmak üzere dört adet olup toplam **yaklaşık 2.695 m²** alana sahiptir.

Nizamiye binası: Yapı ruhsatına göre 24 m² olup mahallinde **brüt 75 m²** alana sahiptir. Zemin kattan meydana gelmektedir. Dış cephesi doğal taş kaplamadır. Bina fabrika girişinde bulunan kemer ile birleşik olarak inşa edilmiştir. Çatısı kiremit kaplamadır.

Pamuk elyaf deposu: Prekast kolon kiriş sistemiyle yapılmış olup toplam **1410 m²** alana sahiptir. İçinde bölmeler mevcuttur. Zemin beton, duvarlar tuğla, çatısı sandviç paneldir.

4 Daire ek bina: 4 işletme binasına ek olarak yapılmış olup toplam **896 m2** alana sahiptir. Tek hacimden oluşmaktadır. Zemin beton, duvarlar tuğla, çatısı sandviç paneldir.

***Fabrika içerisinde bulunan yapıların toplam alanı 70.039 m² olup 67.344 m²' si kapalı alan, 2.695 m²' si arıtma tesisidir.**

Ekspertiz konusu taşınmaz Kayseri-Kırıkkale Yolu kenarında bulunmakta olup bu yola yaklaşık 580 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu 2090 Ada 3 Parsel 311.699,14 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde bulunan fabrika; 5 adet iplikhane işletmesi, idare ve yemekhane binaları, ambar, hammadde ve ambalajlı ürün depoları, boyahane, kazan dairesi, su arıtma tesisi ve depoları, eski makine deposu, hurda deposu, trafo, klima binası ve nizamiye binasından meydana gelmektedir. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Bu arazi içerisinde çam ağaçları dikilidir. Fabrikanın Kayseri – Kırıkkale Yoluna olan cephesi beton bahçe duvarı üzeri demir korkuluk ile diğer cepheleri beton direk ve tel ile çevrilidir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.2. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESE
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2090
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	311699,14 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	4976
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2205
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ....1/1
ZEMİN ID	:	103156266

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Taşınmazın üzerinde:

İrtifak: B.M:BOTAŞ LEHİNE 4818.32M2 KISIM DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA 30-09-2004 - 935

İrtifak A.M:1093.82M2 MİKTARDAKİ KISIM ÜZERİNDE MÖLÜ İNŞAAT ENERJİ VE YAPI ENDÜST. AŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. MÖLÜ İNŞAAT ENRJ YAP. ENDST. 19-09-2002 - 731

Tapu kayıtlarında bulunan teferruatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

10.12.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir: 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "Sanayi tesis alanı " lejantında kalmakta olup; ayrıncı nizam, emsal=0.50 yapılaşma özelliklerine sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

* Konu taşınmazla ilgili 11.12.2020 tarihinde belediye sisteminden gönderilen belgelerde; Gayrimenkulün üzerinde bulunan yapılara ait İncesu Belediyesi tarafından verilmiş yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

RUHSAT		YAPI KULLANMA		VERİLİŞ NEDENİ	ALAN (m ²)	AÇIKLAMA
TARİH	SAYI	TARİH	SAYI			
25.01.1988	5/4	-	-	Yapı İlavesi	8935	Fabrika Binası
02.09.1993	1993/20-03	-	-	Yeni Yapı	15138	Kazan Dairesi, Ambar, Telef Ambarı, İşletme, Atölye
02.09.1993	1993/20-03	-	-	Yeni Yapı	577	Yemekhane, Kapı kontrol
02.09.1993	1993/20-03	-	-	Yeni Yapı	4320	İdari Bina, Boyahane, Tuvalet, İşçi Odası
07.10.1993	1993/20-04	23.03.1994	2-2-20	İlave Yapı	5230	Fabrika Binası
20.10.1995	1995/20-06	23.12.1996	1-1-20	İlave Yapı	13269	Fabrika Binası
11.09.1997	1997/8	-	-	Yeni Yapı	2550	Ek Tesis
17.08.2004	2004/07	01.06.2005	2005/02	İlave Yapı	1800	İlave ambar inşaatı
06.10.2004	2004/9	01.06.2005	2005/01	İlave Yapı	334	İlave boyahane

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmamaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilen 1410 m².lik pamuk elyaf deposu ile 896 m².lik 4.Daire ek binaya ait 21.06.2019 tarih ve 5269178 ve 5269298 numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesi Belediye kayıtlarında görünmemektedir. Yapı kayıt belgesi alınması nedeniyle bu yapılar yasal değerlemede dikkate alınmıştır.

Ruhsat ve yapı kayıt belgelerine göre parsel üzerinde toplam 54.514 m² fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 70.039 m² yapı olup 67.344 m²' si kapalı alan, 2.695 m²' si arıtma tesisi olarak değerlendirilmiştir. **Ruhsat ve yapı kayıt belgesinde belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden mevcut değer takdir edilmiştir.**

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

İncesu Belediyesi İmar arşivinden alınan şifahi bilgilerden taşınmaz üzerinde her hangi bir encümen, mahkeme kararı ve plan iptali bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bölgede 15.12.2018 tarihinde 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince pafta güncelleme işlemi yapılmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika binası ve müstemilatı olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir 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 bilmese 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi sınırlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLURLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,
Ana bulvara cephe olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,
Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,
Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabileceği olması.
Şehir merkezine uzak olması.
Eski yapı olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalarda Değerleme Uzmanının profesyonel

takdiriyile değerlendirme konusu parsele göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yolun karşı tarafında konumlu KDKÇA imarlı, 6342m², alana sahip arsanın pazarlıklı 650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(102 TL/m²) Sıla Emlak:0 535 772 92 60**

Emsal 2: Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yolun karşı tarafında konumlu sanayi imarlı, 9676m², alana sahip arsanın pazarlıklı 955.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(99 TL/m²) Mal sahibi:0 535 741 30 38**

Emsal 3: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda, 14565m², alana sahip tarlanın pazarlıklı 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(75 TL/m²) Kimsesizler Emlak:0 352 691 35 45**

Emsal 4: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 8394m², alana sahip tarlanın pazarlıklı 990.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(118 TL/m²) Mal sahibi:0 535 741 30 38 Emlak:0 543 733 56 35**

Emsal 5: Konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yola cepheli arsaların konumuna göre birim m² değerlerinin 120 TL ile 130 TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. **Huzur Emlak:0 535 239 18 55**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU											
KARŞILAŞTIRILAN PARAMETRELER		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BİRİM FİYATI (TL/m²)		€102,00	€99,00	€75,00	€118,00	€125,00					
ALIM - SATIMA YÖNELİK DÜZELTMELER	PAZARLIK PAYI	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
	MÜLKİYET DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	SATIŞ KOŞULLARI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	RUHSATYASAL BELGEYE SAHİP OLMA	- 20%	- 20%	- 20%	- 25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	PIYASA KOŞULLARI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TAŞINMAZA YÖNELİK DÜZELTMELER	KONUM	0%	- 5%	0%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	- 35%	- 40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	ALAN	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YASAL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM M2 DEĞER		€116,00	€118,00	€115,00	€118,00	€119,00					

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Bölgede benzer imar durumuna sahip arsa emsali oldukça az bulunmaktadır. Emsal arsalar ve beyanlar konum, büyüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde değerlendirme konusu parsel **birim m² değeri için 120 TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Emsallerde, %10 ile %15 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlendirilmede dikkate alınmıştır. **Çevre düzenlemesi, saha betonu vb. değer artırıcı unsurlar arsa birim m² değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.**

Arsa Değeri= 311699,14 m² x 120 TL/m²=37.403.897 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m² değeri 120 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmamaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Ruhsat ve yapı kayıt belgelerine göre parsel üzerinde toplam 54.514 m² fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 70.039 m² yapı olup 67.344 m² si kapalı alan, 2.695 m² si arıtma tesisi olarak değerlendirilmiştir. **Ruhsat ve yapı kayıt belgesinde belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden mevcut değer takdir edilmiştir.**

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU					
NİTELİK	YASAL ALAN(M2)	MEVCUT ALAN (M2)	BİRİM FİYATI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ARSA	311699,14	311699,14	₺120	₺37.403.897	₺37.403.897
İDARİ BİNA	2017	1538	₺900	₺1.815.300	₺1.384.200
NİZAMİYE	24	75	₺900	₺21.600	₺67.500
1-2-3- 5. İŞLETME BİNALARI	25838	37058	₺595	₺15.373.610	₺22.049.510
4.İŞLETME BİNASI	21049	21280	₺595	₺12.524.155	₺12.661.600
BOYAHANE	2172	2767	₺550	₺1.194.600	₺1.521.850
KAZAN DAİRESİ	467	680	₺550	₺256.850	₺374.000
PAMUK ELYAF DEPOSU	1410	1410	₺525	₺740.250	₺740.250
4 DAİRE EK BİNA	896	896	₺525	₺470.400	₺470.400
YANGIN POMPA BİNASI	55	55	₺450	₺24.750	₺24.750
KİMYEVİ DEPO		680	₺450		₺306.000
SU DEPOSU		300	₺450		₺135.000
ATIK DEPOSU	214	250	₺450	₺96.300	₺112.500
ATÖLYE	372	50	₺350	₺130.200	₺17.500
KİMYASAL ARITMA		360	₺350		₺126.000
SU ARITMA HAVUZLARI		2695	₺350		₺943.250
			TOPLAM	₺70.051.912	₺78.338.207
			~	₺70.050.000	₺78.350.000

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmazın yer aldığı bölgede benzer taşınmazların kiralama yönteminin gelişmediği bölgedeki taşınmazların malikleri tarafından kullanılması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede benzer kiralık tesis emsalleri bulunmamaktadır. Yapılan araştırmada taşınmazın tesis olarak aylık yaklaşık 350.000 TL ile 400.000 TL aralığında bedelle kiralanabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz tekstil fabrikası olup, tamamının değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmamaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Ruhsat ve yapı kayıt belgelerine göre parsel üzerinde toplam 54.514 m2 fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerde parsel üzerinde yaklaşık 70.039 m² yapı olup 67.344 m²' si kapalı alan, 2.695 m²' si arıtma tesisi olarak değerlendirilmiştir. **Ruhsat ve yapı kayıt belgesinde belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden mevcut değer takdir edilmiş olup detay aşağıda verilmiştir.**

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU					
NİTELİK	YASAL ALAN(M2)	MEVCUT ALAN (M2)	BİRİM FİYATI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
ARSA	311699,14	311699,14	₺120	₺37.403.897	₺37.403.897
İDARİ BİNA	2017	1538	₺900	₺1.815.300	₺1.384.200
NİZAMİYE	24	75	₺900	₺21.600	₺67.500
1-2-3- 5. İŞLETME BİNALARI	25838	37058	₺595	₺15.373.610	₺22.049.510
4.İŞLETME BİNASI	21049	21280	₺595	₺12.524.155	₺12.661.600
BOYAHANE	2172	2767	₺550	₺1.194.600	₺1.521.850
KAZAN DAİRESİ	467	680	₺550	₺256.850	₺374.000
PAMUK ELYAF DEPOSU	1410	1410	₺525	₺740.250	₺740.250
4 DAİRE EK BİNA	896	896	₺525	₺470.400	₺470.400
YANGIN POMPA BİNASI	55	55	₺450	₺24.750	₺24.750
KİMYEVİ DEPO		680	₺450		₺306.000
SU DEPOSU		300	₺450		₺135.000
ATIK DEPOSU	214	250	₺450	₺96.300	₺112.500
ATÖLYE	372	50	₺350	₺130.200	₺17.500
KİMYASAL ARITMA		360	₺350		₺126.000
SU ARITMA HAVUZLARI		2695	₺350		₺943.250
			TOPLAM	₺70.051.912	₺78.338.207
			-	₺70.050.000	₺78.350.000

YASAL DEĞER;

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 70.050.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 82.659.000 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 9.511.589 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 11.223.675 USD

MEVCUT DEĞER;

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 78.350.000 TL

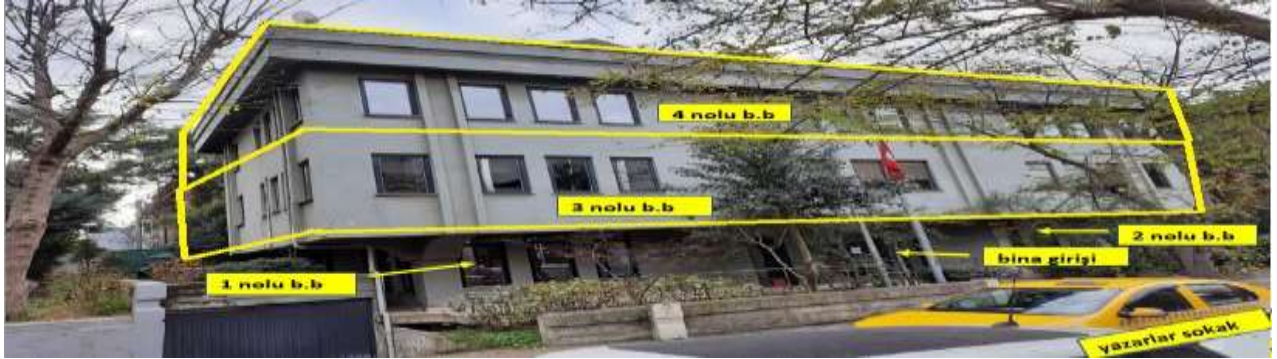
KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 92.530.000 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 10.638.587 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 12.563.987 USD



İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2004 ADA 14 PARSEL KÂĞIR APARTMAN NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZDA KONUMLU 1-2-3-4 NUMARALI MESKENLER DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	2
2.	RAPOR BİLGİLERİ	2
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	3
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	20
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	20
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	21
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	22
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	22
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	22
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	23
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	23
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	23
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	23
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	23
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	23
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	24
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARİ	24
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	24
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	26
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28

7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
8.	SONUÇ	28
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ 2004 ADA 14 PARSEL KÂĞIR APARTMAN NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZDA KONUMLU 1-2-3-4 NUMARALI MESKEN güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi; 2004 Ada, 14 Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde; : Zemin kat 1 ve 2 BB numaralı mesken, 1.normal kat 3 BB numaralı mesken, 2.Kat + çatı kat 4 BB numaralı çatı aralı mesken nitelikli taşınmazlar.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Direkt İndirgeme Yöntemi
TESPİT EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	14.045.000 TL (ONDÖRTMİLYONKIRKBEŞBİNTÜRLİRASI)
	:	YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir. TALEP SAHİBİ/İŞVEREN talebine istinaden raporda MEVCUT DURUM DEĞERİ gösterilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	08.01.2021
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2020-167
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.12.2020
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	02.12.2020 - 015
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:32/1-2-3-4 BB numaralı taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN**: Serkan ÜNLÜ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No :408806

Muharrem DEMİRTAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 403970

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**: Ali ZARARSIZ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 407909

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN**: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 28.12.2017 tarih ve OZL-201700047 numaralı 1 adet rapor hazırlanmıştır.**

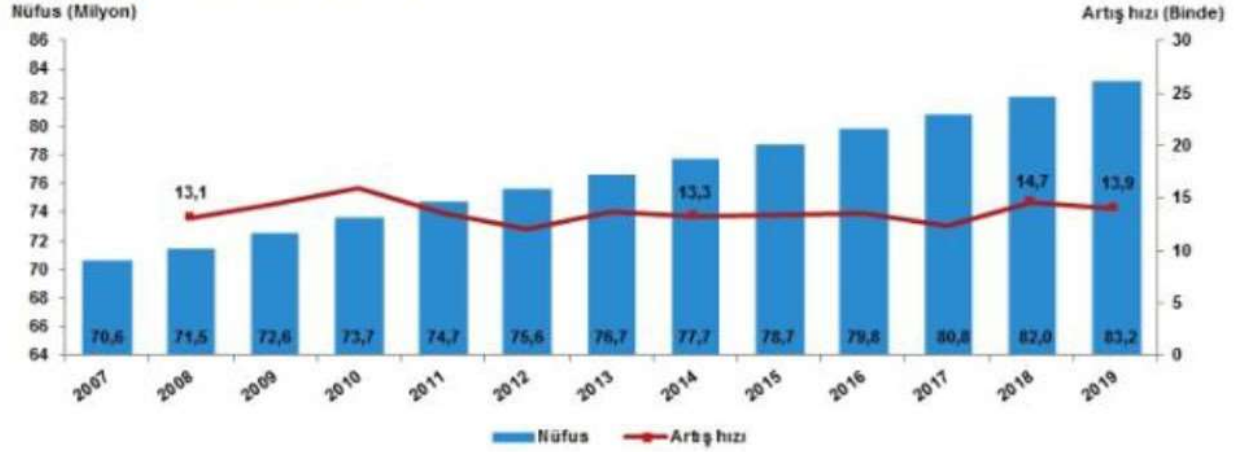
Takdir Edilen Mevcut Değer: 10.120.000 TL(KDV hariç)

BİLGİ**3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****ŞİRKETİN UNVANI****: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****ŞİRKETİN ADRESİ****: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA****MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR****: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.****4. GENEL ANALİZ VE VERİLER****4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER****TÜRKİYE**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km² izdüşüm alana (5.461 km² gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Bir yakası Anadolu ve Balkan Yarımadası, diğer yakası Karadeniz ve Ege Denizi arasında bulunur. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



Yedi Tepeli Şehir İstanbul, genel görünüşü ile plato özelliği taşır. Yüksek düzlükler, akarsular tarafından parçalanmıştır. Bu coğrafya ile "Yedi Tepeli Şehir" olarak da isimlendirilen İstanbul'un tepeleri; Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camisi'nin bulunduğu "Topkapı Sarayı Tepesi", Nuruosmaniye Camisi'nin bulunduğu "Çemberlitaş Tepesi", İstanbul Üniversitesi, Beyazıt Camii ve Süleymaniye'nin bulunduğu "Beyazıt Tepesi", Fatih Camisi'nin bulunduğu "Fatih Tepesi", Sultan Selim Camisi ve Külliyesi'nin bulunduğu "Yavuz Selim Tepesi", Mihrimah Sultan Camisi'nin bulunduğu "Edirnekapı Tepesi", Topkapı, Aksaray, Yedikule ve Cerrahpaşa'yı kapsayan bölgenin bulunduğu "Kocamustafapaşa Tepesi / Cerrahpaşa Tepesi" dir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır.

İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. İstanbul'da toplam 39 adet ilçe bulunmakta olup, bunlar; Arnavutköy, Adalar, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Arnavutköy, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu'dur.

TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır. 2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Arnavutköy olmuştur. 2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kâğıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

İstanbul, eğitimde üniversite sayısının fazlalığı ile Türkiye'nin lideridir. İstanbul'da 13 devlet ve 44 vakıf olmak üzere toplam 57 üniversite bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Hava ve Deniz Harp okulları ile herhangi bir üniversiteye bağlı olmayan 4 vakıf meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Türkiye'deki üniversitelerin yüzde 29,61'ine İstanbul ev sahipliği yapmaktadır. Öğrenciler, eğitim kalitesi ve sosyal faaliyetler bakımından zengin olan bu üniversitelere büyük bir ilgi göstermektedir. Bu doğrultuda üniversiteler kendilerini yenilemekte ve çağın modern eğitim sistemleriyle öğrencilerine yeni olanaklar sunmaktadır. Yükseköğretimde eğitim gören öğrenci sayısı toplam 1 milyon bin 834'tür. 553 bin 203 öğrenci devlet üniversitelerinde, 440 bin 586 öğrenci vakıf üniversitelerinde, 8 bin 45 öğrenci ise vakıf meslek yüksekokullarında eğitim görmektedir. Devlet ve vakıf üniversiteleri, her sene Avrupa başta olmak üzere yurtdışından çok sayıda yabancı öğrenciye ev sahipliği yapmaktadır. Hem değişim öğrencisi olarak hem yükseköğrenimini burada tamamlamak amacıyla İstanbul'a gelen öğrenciler, şehir ekonomisine büyük katkı sağlamanın yanı sıra İstanbul'un yurtdışı tanıtımında rol oynamaktadırlar. 2018 yılı verilerine göre İstanbul'da örgün eğitim veren 6 bin 792, yaygın eğitim veren 2 bin 311 olmak üzere toplam 9 bin 103 okul; 104 bin 87 örgün eğitim veren, 14 bin 674 yaygın eğitim veren olmak üzere toplam 118 bin 761 derslik bulunmaktadır. Bu okullarda 155 bin 39 örgün, 15 bin 371 yaygın olmak üzere toplam 170 bin 410 öğretmen eğitim vermekte; 3 milyon 97 bin 450 örgün, 551 bin 807 yaygın olmak üzere toplam 3 milyon 649 bin 257 öğrenci ve kursiyer eğitim görmektedir. İstanbul'daki Devlet Üniversiteleri; İstanbul Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Türk-Alman Üniversitesi, Galatasaray Üniversitesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Üniversitesi, Milli Savunma Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa, Türkiye Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesi'dir. Vakıf Üniversiteleri ise; Bahçeşehir Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Koç Üniversitesi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, İstanbul Okan Üniversitesi, Üsküdar Üniversitesi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sabancı

Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi, Maltepe Üniversitesi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Halic Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, Altınbaş Üniversitesi, İstanbul Şehir Üniversitesi, Acıbadem Üniversitesi, Piri Reis Üniversitesi, İstanbul Bilim Üniversitesi, MEF Üniversitesi, Bezmialem Vakıf Üniversitesi, İstanbul Ayvansaray Üniversitesi, İstanbul Kent Üniversitesi, Beykoz Üniversitesi, İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi, Fenerbahçe Üniversitesi, Biruni Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Işık Üniversitesi, İstanbul Arel Üniversitesi, İstanbul Esenyurt Üniversitesi, İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi, İstanbul Rumeli Üniversitesi, Nişantaşı Üniversitesi, Yeni Yüzyıl Üniversitesi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Lokman Hekim Üniversitesi, İstanbul Atlas Üniversitesi, Semerkand Bilim ve Medeniyet Üniversitesi, İbn-i Haldun Üniversitesi, Demiroğlu Bilim Üniversitesi'dir. Vakıf Meslek Yüksekokulları ise; Avrupa Meslek Yüksekokulu, İstanbul Kavram Meslek Yüksekokulu, Ataşehir Adıgüzel Meslek Yüksekokulu ve İstanbul Arnavutköy Meslek Yüksekokulu'dur.

İstanbul il topraklarının Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçeleri birinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmekte olup, risk kuzeye gidildikçe dördüncü dereceye kadar düşmektedir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın etkisi altında olan İstanbul ilinde tarihin belirli dönemlerinde büyük ve yıkıcı depremler kaydedilmiştir. Günümüzde İstanbul ili sınırları içinde kalan bölgede yazılı olarak kayıtlara geçirilen ilk deprem, M.S. 358 yılında gerçekleşmiştir. Daha sonraki yüzyıllarda gerçekleşen depremler ise yazılı kaynakların daha zengin olması nedeniyle daha iyi bilinmektedir. Özellikle Osmanlı döneminde yaşanan 1506, 1556 ve 1766 depremleri ilin tarihindeki en büyük doğal afetlerdendir. İlde son dönemlerde hissedilen en şiddetli yer sarsıntısı; 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Gölcük depremidir. Bu depremde kıyı ilçelerde, özellikle Avcılar ilçesinde pek çok yapı yıkılmış, il genelinde toplam 981 kişi yaşamını yitirmiştir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın Adalar-Tekirdağ arasında kalan bölümünün kırılmasıyla meydana gelecek yeni bir sarsıntı, deprem uzmanlarınca her an beklenmektedir.

ŞİŞLİ



İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçedir. İlçe 25 mahalleden oluşur. Kâğıthane ve Beşiktaş ile sınırdır. Oldukça meşhur bir ilçe olan Şişli'nin sahile kıyısı yoktur. Buna rağmen çok eski olduğundan hala büyük bir ticaret merkezi olarak kabul edilir. 1954' te ilçe olan Şişli 1987' de Kâğıthane'nin ilçe olmasıyla ikiye bölünmüştür. Ayazağa ve maslak ilçenin kuzeyinde yer alır. Başlarda engebeli arazisi olan Şişli daha sonra tünelde başlayarak Taksim ve Mecidiyeköy'ü de içine alarak belirli aşınmalar sonucu bugünkü haline gelmiştir. Şişli'den hemen eğimle Boğaziçi'ne inmeniz mümkündür. Buradan Dolmabahçe'ye bağlanabilirsiniz. İlçe de eğitim faaliyetleri de oldukça gelişmiştir. 14 adet anaokulu ve çok önemli liseleriyle köklü bir eğitim alanına sahiptir. Ayrıca İTÜ, Marmara, Yıldız Teknik ve Nişantaşı üniversitelerinin bazı kampüslerini içinde barındırır. Şişli de spor faaliyetleri de çok gelişmiştir. En ünlü spor kulübü adı stada da verilen Feriköy Spor kulübüdür. Tüm bu gelişmeleriyle birlikte oldukça talep gören Şişli ulaşım ağı konusunda da diğer ilçelerden iyidir. Metrobüs ve tünel ile ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca 1993 yılında ilk teleferik hattı da kurulmuştur. Bununla birlikte İstanbul'un çeşitli semtlerine İETT de mevcuttur.

Şişli Nüfusu

Konumunun cazibesi nedeniyle sürekli artış gösteren Şişli nüfusu 1965 yılında 268.143, 1970 yılında 365.621 olmuştur. 1965'den sadece 20 yıl sonra nüfusunu ikiye katlamıştır. Ancak daha sonra kendisinden ayrılan ilçelerle nüfusu azalmıştır. Nüfusun çok az bir kısmı İstanbul asıllıdır. Yoğun göçü Erzincan ve Ordu taraflarından almıştır. Bunun dışında eski bir Osmanlı semtinin olması etkisiyle çok az da olsa yabancı asıllı vatandaş yaşamaktadır.

Uzun yüzyıllar tarihi suriçinde kalan Merkezi iş alanı İstanbul'un hızla büyüme süreciyle suriçinden taşınarak önce Karaköy-Galata yönünde Taksim, Şişli, Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu ekseninde gelişmiştir. Tarihi merkez Eminönü, Fatih ve Beyoğlu'ndaki iş alanları zamanla geniş mekan ve yerleşime boş alan ihtiyacı, ulaşım kolaylığı nedeniyle Şişli ve Beşiktaş ilçelerine doğru yayılmıştır.

1960'lar İstanbul sanayi`de yeni bir dönem başlangıcı olmuş, Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olan Şişli`de gıda, seramik ve dokuma sanayii ile kimya, metal eşya, makina ve imalat sanayiinde hızlı bir gelişme göstermiştir. 1970`li yıllar Şişli`de gelişimini sürdüren yeni sanayi yatırımlarının gerçekleştiği yıllar olmuştur.

Uzun zaman perakende ticaret yapılan bir alt merkez / çarşı yöresi niteliğindeki Şişli, 1980`lerde toptan ticarete de önem kazanmıştır. Bölgenin merkez ilçe olması sebebi ile yerleşim alanında tarım ve hayvancılık yapılmamaktadır. Bomonti, Zincirlikuyu, Büyükdere Caddesi üzerinde konfeksiyon ve gıda üzerine hafif sanayi kuruluşları ile Büyükdere Caddesi İlaç ve Makine Fabrikası, Maslak semtinde oto tamirhaneleri, Ayazağa semtinde ise Sabun Fabrikaları mevcuttur.

EKONOMİK YAPI

Şişli, Türkiye ekonomik giderlerinin % 16`sını üretmektedir. Finans ve Bankacılık, Konfeksiyon ve Tekstil Kimya - İlaç Sanayii, iç-dış icaret ile Turizm ve Endüstriyel dağılımda önemli yer tutmaktadır. Konfeksiyon mağazası ile toptancı ve atölyeler sayısı da (1994 İTO - İSO verilerine göre) 11.052 adettir.

İstanbul`daki Kimya ve İlaç Sanayii Genel Merkezlerin % 35`i, iç ticaretin % 11, dış ticaretin % 15`i Şişli`de yer almakta, 5 yıldızlı otellerin oranı % 60`ı bulmaktadır.

Şişli yöresinde bulunan özel sermayeli bankaların sayısı Türkiye toplamı 32 adet, Şişli toplamı 12 adettir. 1993 göstergesi ile Şişli Türkiye verilerinin % 38`ini kapsamaktadır. Yabancı sermayeli bankalar ise Türkiye`de 9 adet, Şişli`de 6 adet ile tüm Türkiye`nin % 40`ını içermektedir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

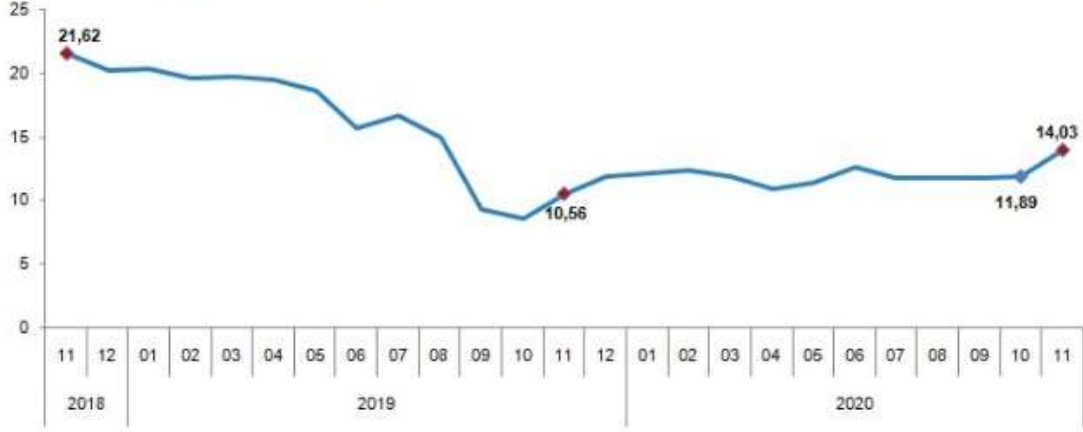
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

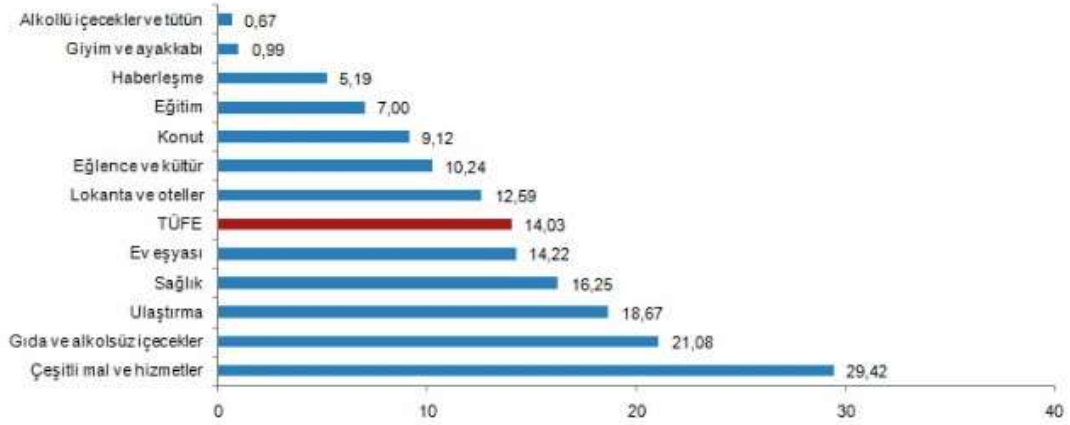
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

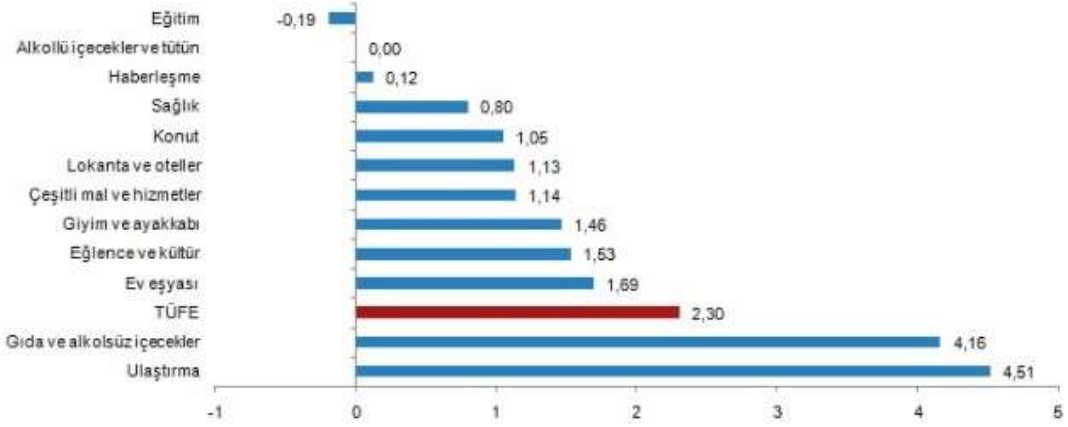
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

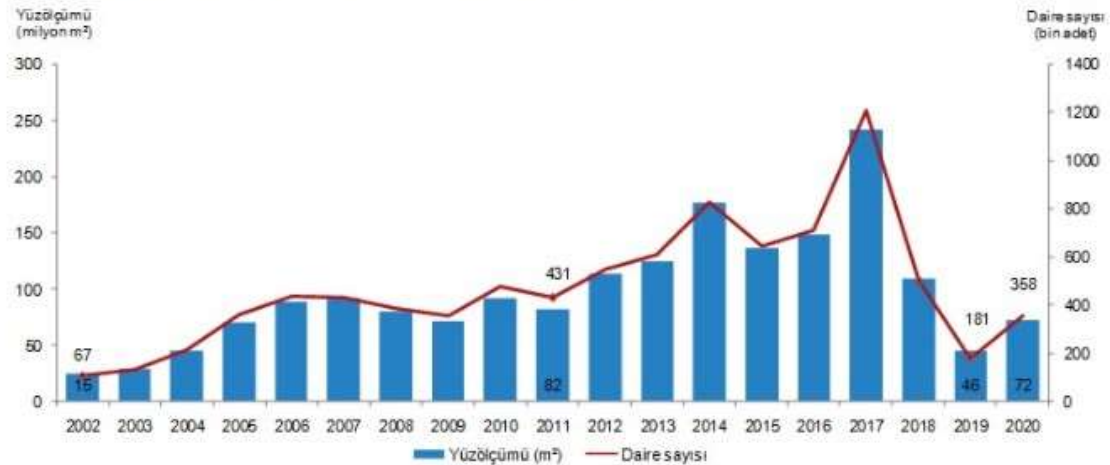
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

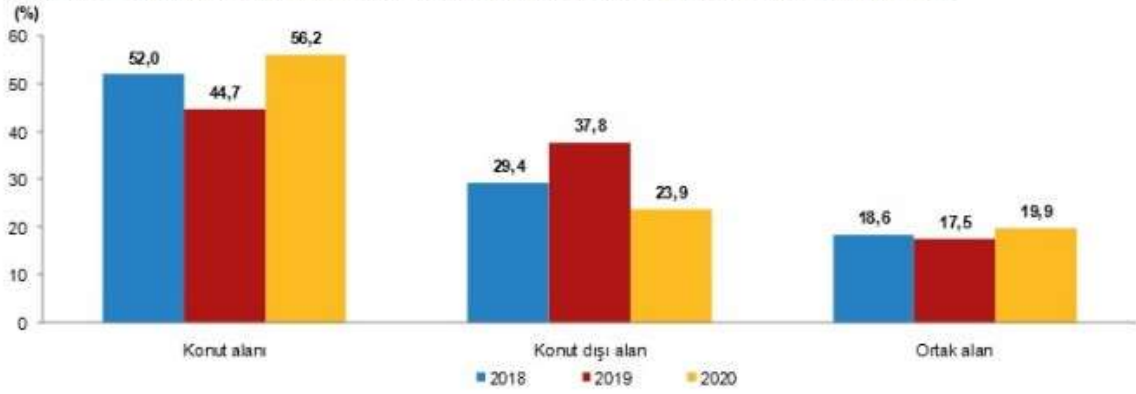
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

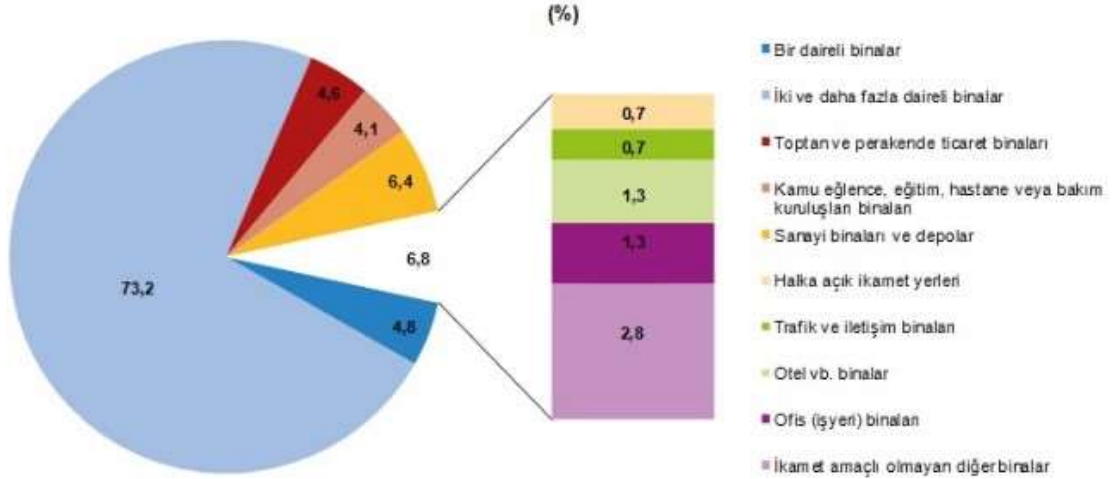
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



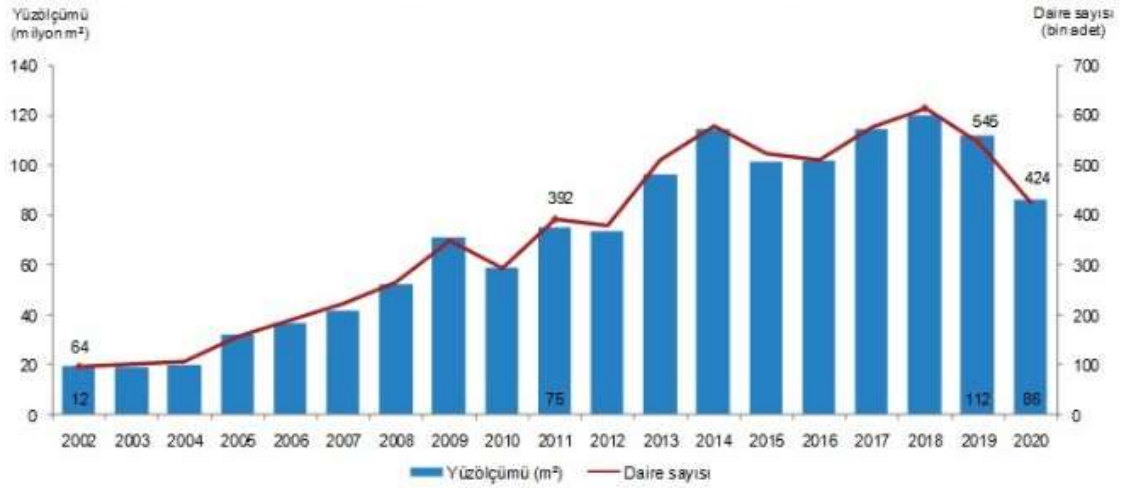
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

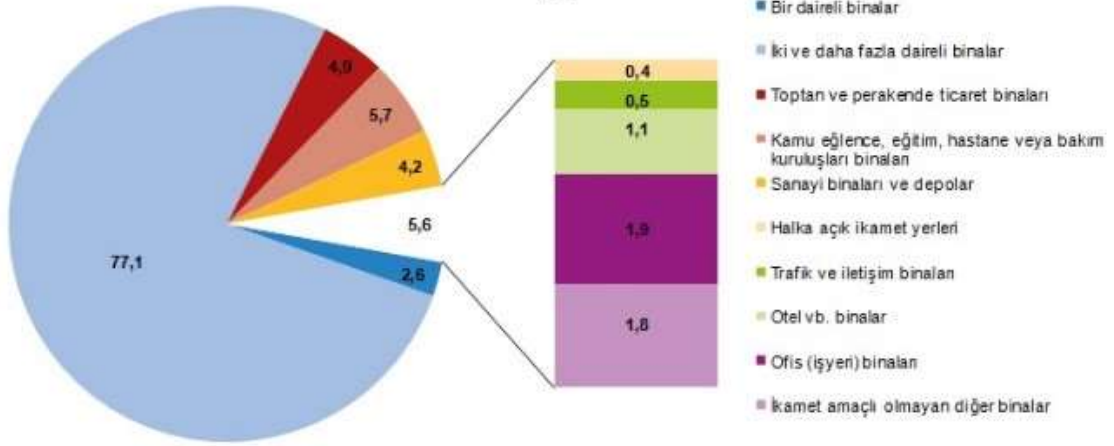
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020 (%)



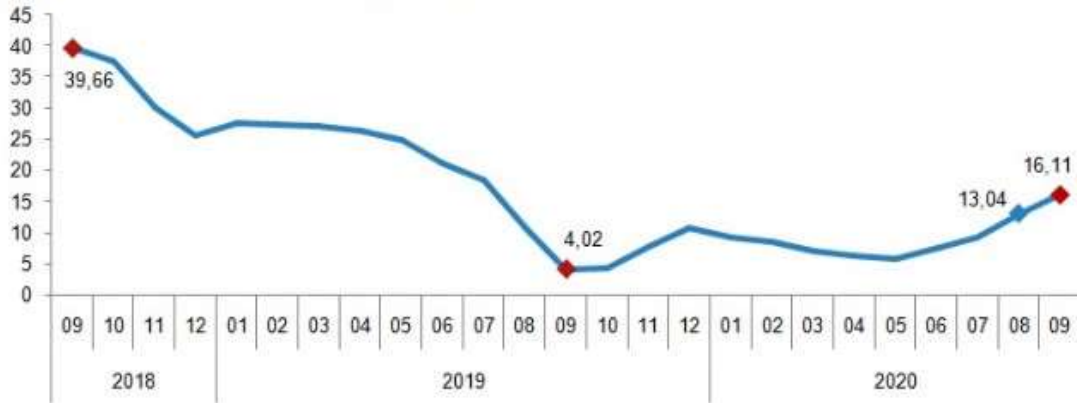
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

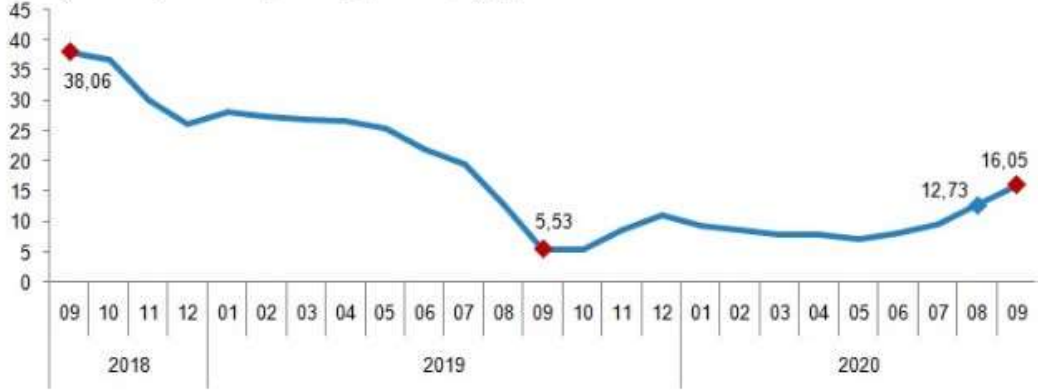
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

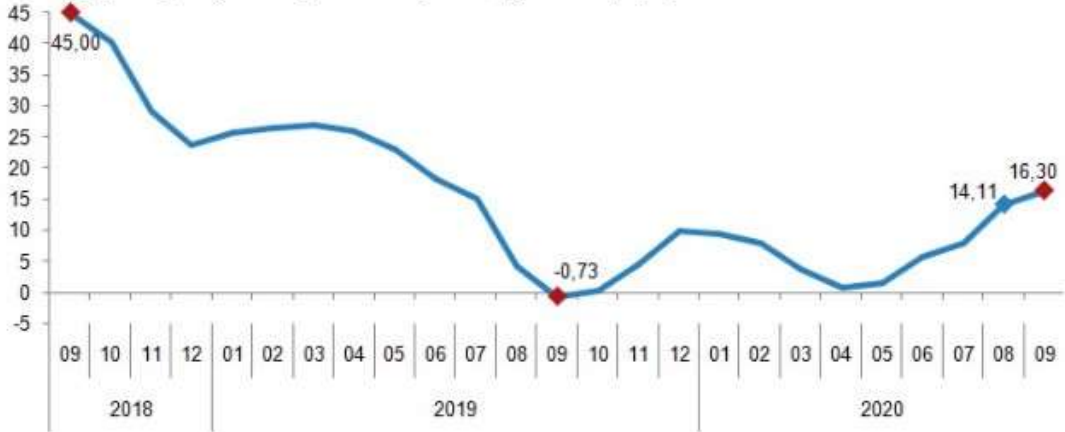
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



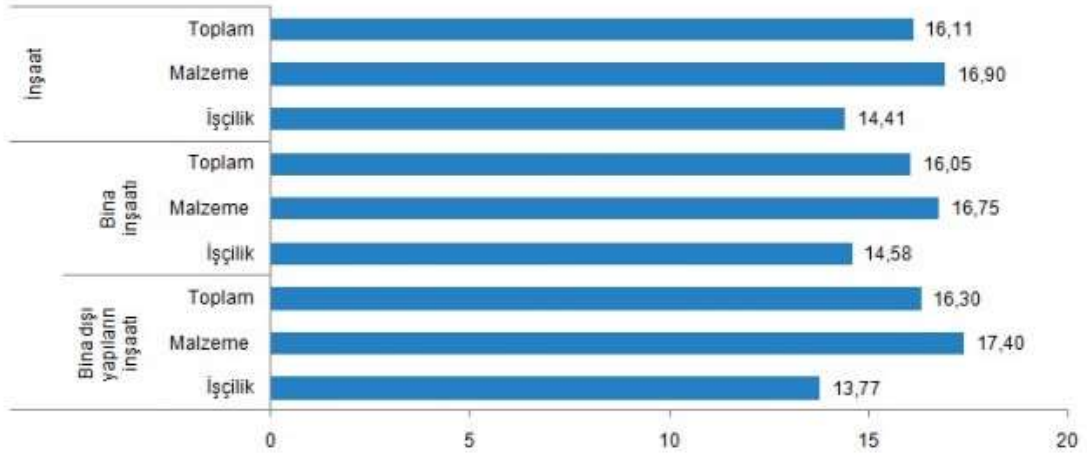
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

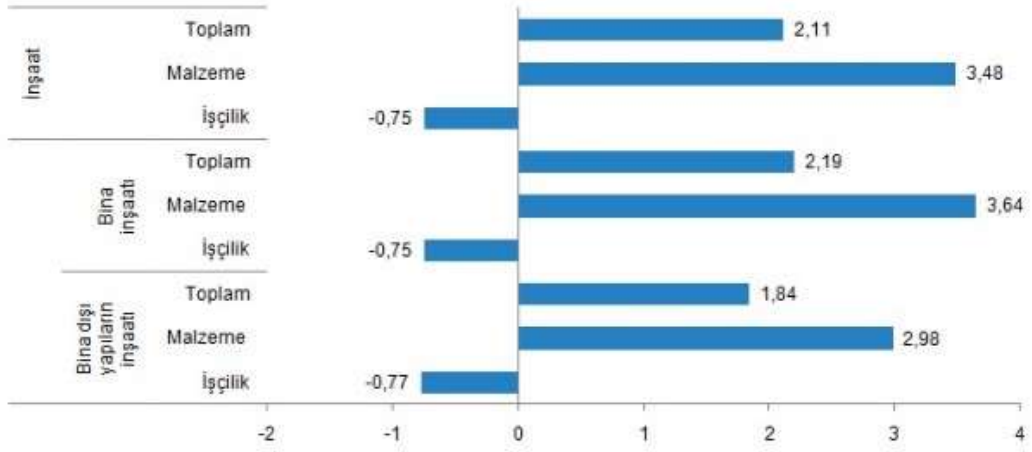
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020

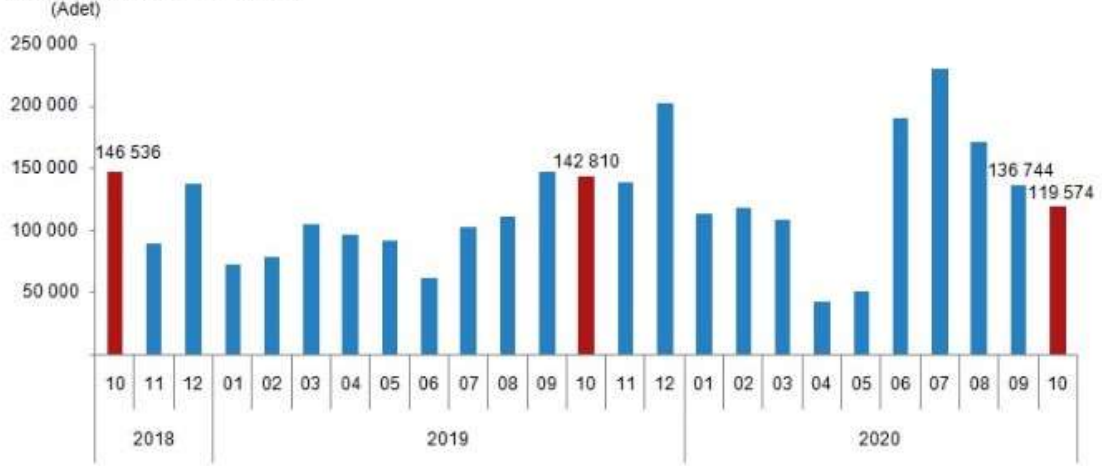


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışlarının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



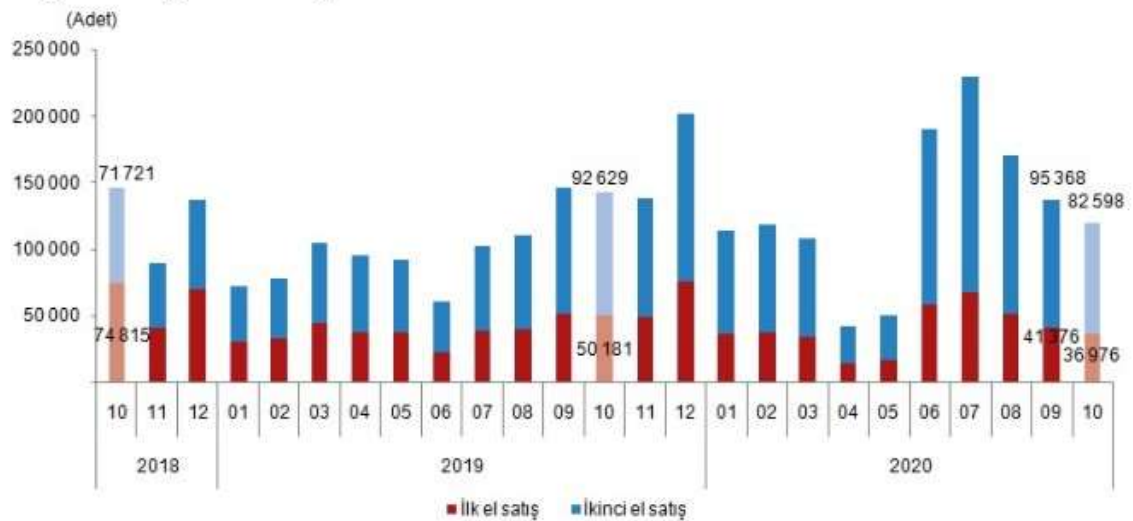
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

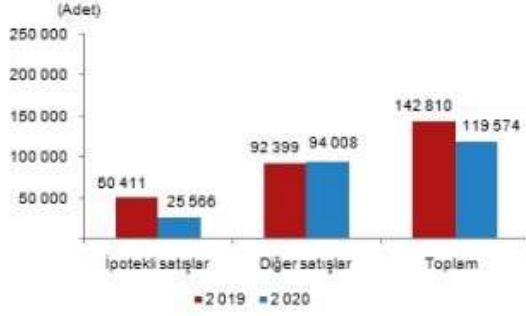
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

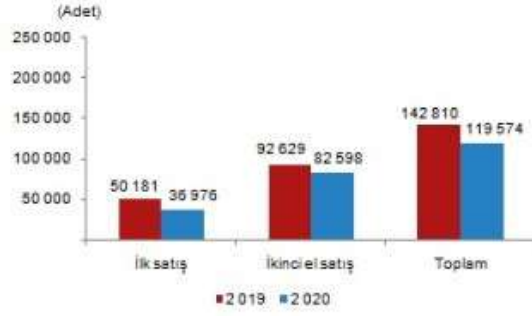
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

Yabancılar 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılar 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılar yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

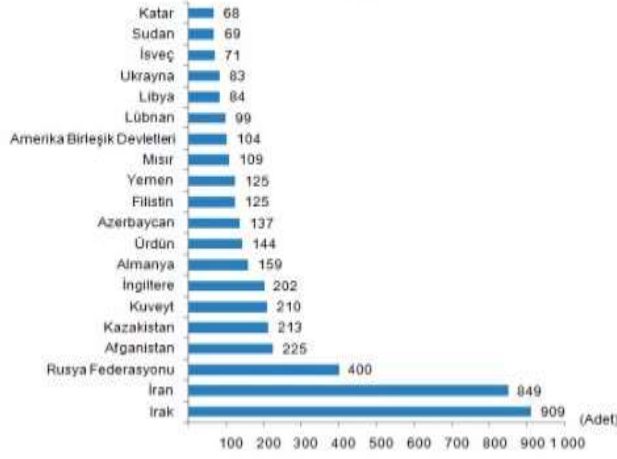


Ocak-Ekim döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



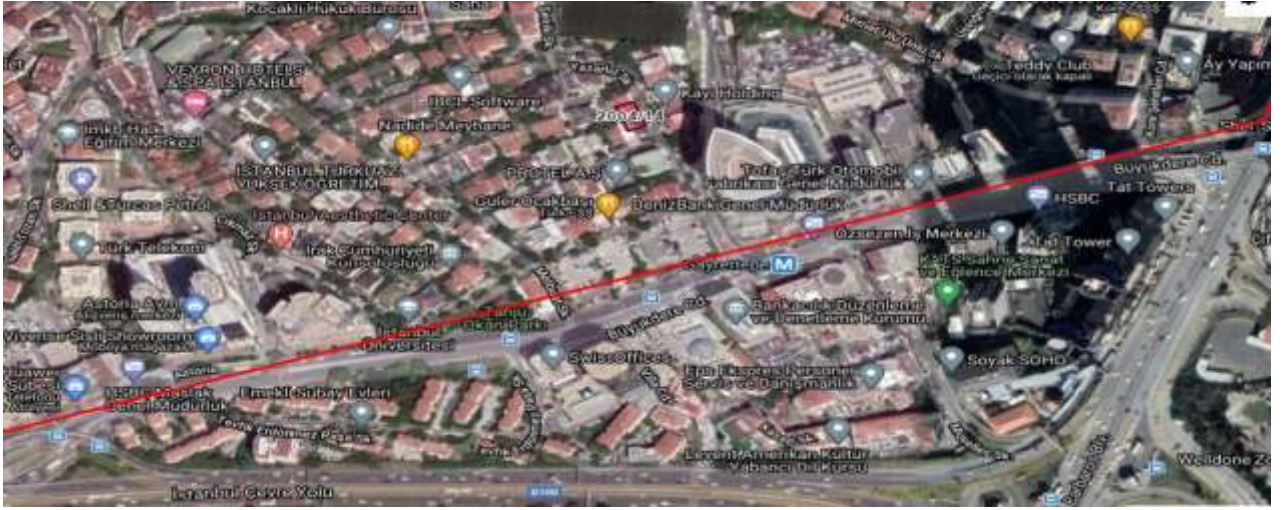
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Yazarlar Sokak No:32 posta adresinde bulunan 2004 Ada, 14 Parselde yer alan binadaki 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlar Gayrettepe Metro Durağına yakın konumlu olup; yakın çevresinde Denizbank Genel Müdürlük Binası, Zorlu Center A.V.M., Astoria AVM , Tofaş Genel Müdürlük Binası, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu , Mecidiyeköy Spor Tesisleri ile sosyal alanlar bulunmaktadır. Taşınmaz Zincirlikuyu mezarlığına da yakın konumdadır. Taşınmazların yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu olarak kullanılan, yapı yeni projeler, yapılar ve yaklaşık 15 – 20 yıllık binalarla çevrilidir. Taşınmazların yakınında yer aldığı Büyükdere Caddesi üstünde yer alan binaların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamına yakını ticari fonksiyonlu olarak kullanılırken, üst katlar ağırlıklı olarak ofis fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölge sosyal ve kültürel donatılar bakımından oldukça zengin, ulaşım bakımından oldukça elverişli hem araç hem de nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve yaya sirkülasyonunun devamlı ve hızlı olarak sağlandığı bir bölgedir. Büyükdere Caddesi Avrupa Yakası'nın oldukça prestijli bir alanı olup; cadde üstünde uluslararası ve yerel, üst gelir grubuna hitap eden markalara ait mağazalar, üst ve orta gelir grubuna hitap eden lokanta, cafe ve restoranlar bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlandığı Şişli- Mecidiyeköy arası yoğun yaya sirkülasyonu nedeniyle, çoğunlukla restoran-cafe ağırlıklı olmak üzere birçok sektörde önde gelen firmalar için prestij bölgesi olarak kabul edilmektedir. Bölgede bulunan yeni yapılar hariç olan binaların büyük kısmı yapı ömrünü tamamlamak üzere olan binalardır. Bölgedeki arsa arzı olmadığından eski yapılar yıkılarak yeniden yapıma süreci başlamıştır. Taşınmaza toplu ulaşım araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrettepe Metro durağı taşınmaza 200 m mesafede konumlu olup; metrobüs ile de Zincirlikuyu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmazlar Şişli Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmaktadır.



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ			
Büyükdere Caddesi	~ 150m	İstanbul Adalet Sarayı	~ 2,5 km
Şişli Belediye Binası	~ 2,5 km	Okmeydanı Eğitim ve Arş.Hst.	~ 2,5 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi;

2004 Ada, 14 Parsel; Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsel 354,63 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmazın meyillin olmadığı, düz bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde yer alan bina bodrum + zemin + 2 kat ve çatı arası katından oluşmaktadır. Projesine göre binanın bodrum katında 3 nolu daireye ait depo alanı ve kazan dairesi bulunmakta olup yerinde yapılan incelemede mevcut durumda bodrum katında otopark, depo ve kazan dairesi bulunmaktadır. Binanın bodrum katı onaylı mimari projesine göre 144 m² olup büyütülerek 220 m² alanlı hacime getirilmiştir. Zemin katta 1 ve 2 nolu meskenler, 1.Normal katta 3 nolu mesken, 2.Normal katta 4 numaralı çatı aralı mesken olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi yazarlar sokak üzerinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

1 numaralı mesken nitelikli bağımsız bölüm projesinde bina girişine göre sol tarafta konumlu olup salon, oda, antre, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 71 m² alana sahiptir.

2 numaralı mesken nitelikli bağımsız bölüm ise projesinde bina girişine göre sağ tarafta konumlu olup salon, oda, antre, mutfak, banyo, ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 52 m² alana sahiptir. Mahallinde söz konusu bağımsız bölümler birleştirilerek tek hacim haline getirilmiştir.

3 numaralı bağımsız bölüm 1.Normal katta yer almakta olup, projesine göre salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 178 m² alana sahiptir.

4 numaralı bağımsız bölüm tapuda çatı aralı mesken nitelikli olup, 2.normal kat ve çatı katında konumludur. Projesine göre 2.normal katında salon, 4 adet oda, koridor, antre, banyo, duş-wc, lavabo, mutfak hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 178 m² alana sahiptir. Çatı katında ise 2 oda hol ve mutfak hacimlerin bulunmakta olup brüt yaklaşık 47 m² alana sahiptir. 4 Numaralı taşınmaz projesine göre toplam yaklaşık 225 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde ise çatı katının büyütüldüğü görülmüştür.

Taşınmaz mevcut durumda bağımsız bölümleri birbirinden ve ortak alanlardan ayıran duvarları kaldırılarak tek bir bölüm şeklinde(müstakil bina) kullanılmaktadır. Binanın zemin katı projesine göre toplamda 164 m², 1. ve 2. Normal katı 195'er m² çatı katı ise 47 m² dir. Bodrum katı ise projesine göre 144 m² olup, **yasal durumda bina toplam yaklaşık 725 m² alana sahiptir.**

Taşınmazın mahallinde ise çatı katı büyütülerek yaklaşık 166 m² alanlı, bodrum kat ise yaklaşık 220 m² alanlı hale getirilmiştir. (Yapılan büyümeler detaylı çizimle gösterilerek rapor eklerine eklenmiştir) Bodrum katında ve çatı katında yapılan büyümeler sonucu bodrum kat mevcutta 220 m², zemin kat 164 m², 1. Ve 2.normal kat 195 er m² ve çatı katı 166 m² olmak üzere toplamda **mevcut durumda bina yaklaşık 940 m² alanlı hale getirilmiştir.**

TAPU NİTELİĞİNE GÖRE BB. ALANI		
BB.NO	KAT	ALAN (m²)
1	ZEMİN KAT	71
2	ZEMİN KAT	52
3	1.KAT	178
4	2+ÇATI KAT	225
TOPLAM		526

MAHALLİNDE KATLARA GÖRE KULLANIM ALANI		
KAT	YASAL ALAN (m²)	MEVCUT ALAN (m²)
BODRUM KAT	144	220
ZEMİN KAT	144	144
1.KAT	195	195
2.KAT	195	195
ÇATI KAT	47	166
TOPLAM	725	920

Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde kullanım amacına uygun olarak müştereken tek hacim kullanılacak şekilde düzenlenmiştir. Taşınmaz mahallinde komple işyeri olarak kullanılmaktadır. Bodrum katında kapalı otopark, kazan daireleri ve depo arşiv bölümü, zemin katında showroom alanı, bekleme odası,1 ve 2. katlarda ofis bölümleri, toplantı odaları, çatı katında yemek salonu, ofis odaları, mutfak, makine daireleri ve teras alanları bulunmaktadır. Her bir katta lavabo wc alanları mevcuttur.

Taşınmazın zeminleri ofis bölümlerinde zeminler laminant parke ile kaplıdır, duvarlar ve tavan saten boyalıdır, tavan bölümünde ayrıca spot aydınlatma tercih edilmiştir. Mutfak dolapları ve banyo lavabo vitrifiye takımları tamdır. Katları birbirine bağlayana merdiven evinde de zeminler mermer malzeme ile döşenmiş olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın ana giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır. Taşınmaz içerisinde asansör bulunmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.2. TAPU KAYITLARI

İLİ	: İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ	ŞİŞLİ	ŞİŞLİ	ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: MECİDİYEKÖY	MECİDİYEKÖY	MECİDİYEKÖY	MECİDİYEKÖY
KÖYÜ	: -	-	-	
SOKAĞI	: -	-	-	
MEVKİİ	: -	-	-	
SINIRI	: -	-	-	
PAFTA NO	: -	-	-	
ADA NO	: 2004	2004	2004	2004
PARSEL NO	: 14	14	14	14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 354,63 m2	354,63 m2	354,63 m2	354,63 m2
A.T.NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN	KARGİR APARTMAN	KARGİR APARTMAN	KARGİR APARTMAN

B. BÖLÜM NO	:	1	2	3	4
KAT NO	:	ZEMİN	ZEMİN	1	2
B.B NİTELİĞİ	:	MESKEN	MESKEN	MESKEN	ÇATI ARALI MESKEN
ARSA PAYLARI	:	3/20	2/20	8/20	7/20
YEVİMİYE NO	:	6400	6400	6400	6400
CİLT NO	:	79	79	79	79
SAHİFE NO	:	7748	7749	7750	7751
EDİNİM TAR.	:	19.10.1999	19.10.1999	19.10.1999	19.10.1999
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ZEMİN ID	:	24883323	24883324	24883325	24883326

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Taşınmazların tamamında:

Beyan: YÖNETİM PLANI: 04/01/1996

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

08.12.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "KONUT " lejtantında kalmakta olup; blok nizam, bodrum hariç 3 kat, yapılaşma özelliklerine sahiptir. Taşınmazlar belediye sınırları içindedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Taşınmazların Şişli Belediyesi'nde 08.12.2020 tarihinde yapılan incelemede taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ait 1995 tarih ve 95/4610 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 27.05.1993 tarih ve 1-48 no'lu yapı ruhsatı belgesi ve 30.03.1993 no'lu mimari projesi incelenmiştir. Arşiv dosyasında yapılan incelemede olumsuzluk teşkil edebilecek herhangi bir yıkım kararı, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır. Taşınmazın eski parsel numarası 12 dir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Belediye arşiv dosyasında herhangi bir encümen kararı, tutanak, ceza ve olumsuz karara rastlanılmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazda, mimari projesine göre bodrum, zemin, 2 kat ve çatı arası kattan oluşan toplam 4 adet BB. bulunmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir 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 bilmeseydi 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması,

Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Merkezi konumda ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede konumlu olması
Tercih edilen bölgede yer alması.

Ulaşım imkânlarının kolay ve alternatifli olması

İstanbul'un en prestijli caddelerinden Büyükdere caddesine yaklaşık 150 m mesafede olması

Köşe parselde konumlu olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları

Projesine aykırı büyümelerinin olması

Binanın İstanbul depremi öncesi yapılmış olması

Eski yapı olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olması nedeniyle satılık boş arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgede genel itibariyle meskenlerin ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. Benzer satılık ya da kiralık konut/işyeri emsalleri dikkate alınmıştır. Kiralık emsaller dikkate alınarak taşınmazların olası kira değerleri ve bölgede mesken nitelikli taşınmazların amorti süresi tespit edilmiştir. Benzer taşınmazlar için amorti süresi yaklaşık 15 yıl olarak tespit edilmiş olup Kapitalizasyon oranı: 1/Amorti süresi olarak dikkate alınmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK EMSALLER:

Emsal 1: Konu taşınmaza çok yakın konumda Hikâye sokak tarafında eski binada 1+1 tipte, yaklaşık 65 m², zemin katta yer alan ofis olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazın pazarlıklı 1.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(16.923 TL/m²) Yüksel Önder Emlak:0 536 596 74 78**

Emsal 2: Konu taşınmaza çok yakın konumda iki sokak arka tarafında yaklaşık 10 yıllık binada 2+1 tipte, yaklaşık 100 m², zemin katta yer alan ofis olarak kullanılan mesken nitelikli taşınmazın pazarlıklı 1.700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(17.000 TL/m²) Yüksel Önder Emlak:0 536 596 74 78**

Emsal 3: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan eski binada 3+1 tipte, yaklaşık 110 m², 2. katta yer alan ofis olarak da kullanıma olanağı bulunan meskenin pazarlıklı 1.050.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.545 TL/m²) Klatt G.M:0 530 110 92 00**

Emsal 4: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 15 yıllık binada 3+1 tipte, yaklaşık 120 m², 5. katta yer alan dubleks meskenin pazarlıklı 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.583 TL/m²) Metropol Emlak: 0 535 857 37 00**

Emsal 5: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan yaklaşık 7 yıllık binada 3+1 tipte, yaklaşık 100 m², 3. katta yer alan dubleks meskenin pazarlıklı 950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(9.500 TL/m²) Purple House: 0 533 468 30 68**

Emsal 6: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan işyeri olarak kullanılan 3650 m² komple bina pazarlıklı 27.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(7.602 TL/m²) İzmit Turizm: 0 532 294 40 09**

Emsal 7: Konu taşınmaza yakın konumda yer alan işyeri olarak kullanılan 850 m² komple bina pazarlıklı 13.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(15.882 TL/m²) Murat Muslu Emlak: 0 532 592 92 93**

KİRALIK EMSALLER:

Emsal 8: Konu taşınmaza çok yakın konumda şenlik sokağa doğru bodrum katla birlikte 5 katı ve çatı katta konumlu 60 m² olan ofis kullanımına uygun mesken 6.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(6.000TL / 60 =100 TL/m²) Ekeröglü Emlak:0 532 068 91 96**

Emsal 9: Konu taşınmaza çok yakın konumda şenlik sokağa doğru 4 kat ve çatı katı olan toplamda yaklaşık 750 m² olan ofis kullanımına uygun yaklaşık 20 yıllık binanın pazarlıklı 60.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(60.000TL / 750 =80 TL/m²) Property Brothers Ulus:0 532 622 54 03**

Emsal 10: Konu taşınmaz ile aynı sokakta yaklaşık 25 yıllık binanın bahçe katında konumlu yaklaşık 130 m² alanlı ofis tarzı işyerinin pazarlıklı 8.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.000TL / 130 =61,53 TL/m²) Ortaklar Emlak: 0 532 544 58 68**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16923	17000	9545	9583	9500
	Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	-0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-20%	-20%	-20%
	Yasal Özellikleri	0%	-10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		19450	19540	14365	14420	14295

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		6	7	8	9	10
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7602	15882	100	80	61,53
	Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	2%
	Mülkiyet Durumu	-5%	-5%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-50%	15%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-20%	0%	0%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	-15%
Düzeltilmiş Değer		13683	13500	95	72,20	69,34

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Bölgede yapılan araştırmada satılık benzer emsaller tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava, ışık, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde mesken nitelikli olup mahallinde ofis olarak kullanılan taşınmazların zemin kat birim m² değerinin 19.000 TL ile 20.000 TL aralığında, katlarda konumlu taşınmazların birim m² değerinin yaklaşık 15.000 TL ile 16.000 TL aralığında olduğu görülmüştür.

Her bir bağımsız bölümün değerlendirilmesinde bodrum kat şerefiye olarak eklenmiştir. Bölgede ofis olarak kullanılan komple binaların birim m² değerinin konumuna göre 13.000 TL ile 15.000 TL aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Yasal değer takdiri, mimari projesinde belirtilen BB. alanı dikkate alınarak, mevcut değer taktiri, mahallinde kullanım şekli ve alanı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

YASAL DEĞER TAKDİRİ:

- 1 BB. NOLU MESKEN: 71 m² x 20.000 TL/m² =~1.420.000TL
2 BB. NOLU MESKEN: 52 m² x 20.250 TL/m² =~1.055.000TL
3 BB. NOLU MESKEN: 178 m² x 15.725 TL/m²=~2.800.000 TL
4 BB. NOLU MESKEN: 225 x 15.500 TL/m²=~3.500.000 TL

TOPLAM YASAL DEĞER: 8.775.000 TL

MEVCUT DEĞER TAKDİRİ:

920 m² x 14.785 TL=~13.600.000 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur. Bu nedenle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazların değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu tespitte taşınmazın mahallindeki kullanım şekli dikkate alınarak taşınmazdan elde edilebilecek kira değeri tespit edilmiştir. Direkt İndirgeme Yönteminde,

K.O: Toplam Gelir/Değer - yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmada benzer taşınmazlar için Kapitilizasyon oranının 0,058 (1/17 YIL) olduğu tespit edilmiştir.

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

TAPU KAYITLARINDAKİ NİTELİĞİ DİKKATE ALINARAK YASAL DURUM KİRA DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 526 m² x 95 TL/m²=~50.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 50.000 TL x 12 AY=600.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 600.000 TL/0,058=~10.345.000 TL

MAHALLİNDEKİ KULLANIMI DİKKATE ALINARAK MEVCUT DURUM KİRA DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 920 m² x 75 TL/m²=~70.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 70.000 TL x 12 AY=840.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 840.000 TL/0,058=~14.485.000 TL

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasında bölgede benzer nitelikte ofis kullanımına uygun komple binaların ortalama birim m² kira değerinin yaklaşık 60 TL – 80 TL aralığında, Ofis olarak kullanılan BB.lerin ortalama kira birim m² değerinin 90 TL ile 100 TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu kapsamda taşınmazlarının tapu niteliği(BB. bazında)dikkate alınarak birim m² kira değerinin yaklaşık 95 TL, mahallindeki kullanımı dikkate alınarak komple bina şeklinde kira birim m² değerinin yaklaşık 75 TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu kapsamda taşınmazın aylık kira değeri aşağıda belirtildiği şekilde tespit edilmiştir.

YASAL DURUM AYLIK KİRA DEĞERİ: 526 m² x 95 TL/m²=~50.000 TL

MEVCUT DURUM AYLIK KİRA DEĞERİ: 920 m² x 75 TL/m²=~70.000 TL

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazların tapu kayıtları ve belediye imar arşivinde dosya incelemeleri yapılmış olup satış kabiliyetlerini kısıtlayıcı ve hukuki durumlarını olumsuz etkileyici herhangi bir şerh ya da karara rastlanılmamıştır.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti kat irtifakı kurulmuş 4 ayrı bağımsız bölüm için yapılmıştır. Ancak mahallinde taşınmazlar birleştirilerek müştereken tek hacim işyeri(bina) şeklinde kullanılmaktadır. Müşterek kullanım niteliği kazanmıştır. Ayrıca mahallinde proje harici büyümeler yapılmıştır. Bölgede bu tür meskenlerin işyeri olarak kullanımı yaygındır. Taşınmazların tapu niteliği dikkate alınarak yasal değer, mahallindeki kullanımı ve alanı dikkate alınarak mevcut değer takdir edilmiştir.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar, emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemiyle bölge kira emsallerinden hareketle taşınmazın kira değeri tespit edilmiş olup direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazın değeri tespit edilmiştir. Yapılan kıyaslamalar neticesinde her iki yöntemin aritmetik ortalamasının alınması uygun bulunmuştur.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlarla ilgili olarak tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazlar birleştirilerek müştereken tek hacim işyeri(bina) şeklinde kullanılmaktadır. Müşterek kullanım niteliği kazanmıştır. Ayrıca mahallinde proje harici büyümeler yapılmıştır. Bölgede bu tür meskenlerin işyeri olarak kullanımı yaygındır. Taşınmazların tapu niteliği dikkate alınarak yasal değer, mahallindeki kullanımı ve alanı dikkate alınarak mevcut değer takdir edilmiştir. Taşınmazlar, emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemiyle değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkullerin alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari aktivitenin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemine göre taşınmazlar kıyaslanmıştır.

Nihai değer taktirinde her iki yöntemin aritmetik ortalamasının alınması uygun bulunmuştur. Tapu niteliği dikkate alınarak yasal değer, mahallindeki kullanım şekli dikkate alınarak mevcut değer takdir edilmiştir.

TAPU NİTELİĞİ DİKKATE ALINARAK YASAL DEĞER TAKDİRİ:

- 1 BB. NOLU MESKEN: 71 m² x 20.000 TL/m² =~1.420.000TL
2 BB. NOLU MESKEN: 52 m² x 20.250 TL/m² =~1.055.000TL
3 BB. NOLU MESKEN: 178 m² x 15.725 TL/m²=~2.800.000 TL
4 BB. NOLU MESKEN: 225 x 15.500 TL/m²=~3.500.000 TL

TOPLAM: 8.775.000 TL

MAHALLİNDEKİ KULLANIM ŞEKLİ DİKKATE ALINARAK MEVCUT DEĞER TAKDİRİ:

TOPLAM: 920 m² x 14.785 TL=~13.600.000 TL

DİREKT İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE (TAPU KAYITLARINDAKİ NİTELİĞİ DİKKATE ALINARAK) YASAL DURUM DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 526 m² x 95 TL/m²=~50.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 50.000 TL x 12 AY=600.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 600.000 TL/0,058=~10.345.000 TL

DİREKT İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE (MAHALLİNDEKİ KULLANIMI DİKKATE ALINARAK)MEVCUT DURUM DEĞERİ:

TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ: 920 m² x 75 TL/m²=~70.000 TL

TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ: 70.000 TL x 12 AY=780.000 TL

TAŞINMAZ DEĞERİ: 840.000 TL/0,058=~14.485.000 TL

NİHAİ YASAL DEĞER: 8.775.000 TL + 10.345.000 TL=19.120.000 TL/2=~9.560.000 TL

NİHAİ MEVCUT DEĞER: 13.600.000 TL + 14.485.000 TL=28.085.000 TL/2= 14.045.000 TL

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

YASAL DEĞER:

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 9.560.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 11.280.800 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 1.298.084 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 1.531.630 USD

MEVCUT DEĞER:

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 14.045.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 16.573.100 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 1.907.070 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 2.250.343 USD



KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ 1108 ADA 97 PARSEL, BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KÂĞİR APARTMANDA KONUMLU 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 NUMARALI BÜRO DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.RAPOR ÖZETİ	2
2.RAPOR BİLGİLERİ	2
3.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
4.GENEL ANALİZ VE VERİLER	3
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	20
5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	20
5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	21
5.2.1.GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1.TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1.TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLARHATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	21
5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ	24
5.3.2.1.İMAR DURUMU	24
5.3.2.2.İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	24
5.3.2.3.ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	24
5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI	24
5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	24
5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	24
6.DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	25
6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	25
6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
6.9.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	27
6.10.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
6.11.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	27
7.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAŞT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
8.SONUÇ	28
8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	28
8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ 1108 ADA 97 PARSEL, BODRUMLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KÂĞİR APARTMANDA KONUMLU 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 NUMARALI BÜRO'lara ait güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi; 1108 Ada, 97 Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde; 2. kat 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 BB numaralı büro, 3. kat 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 BB numaralı büro nitelikli taşınmazlar.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Direkt İndirgeme Yöntemi
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 2.250.000 TL(İKİMİLYONİKİYÜZELLİBİNTÜRKLİRASI)

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 08.01.2021
RAPORUN NUMARASI	: ÖZEL 2020-164
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2020
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 02.12.2020 - 0153
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporu; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Serdar Caddesi No:14/9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 BB BB numaralı taşınmazların güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Ayhan TOPALOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 911254 Muharrem DEMİRTAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 403970
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Ali ZARARSIZ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans no : 407909
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 28.12.2017 tarih ve 2017_ÖZEL_43 numaralı 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Takdir Edilen değer: 1.590.000 TL(KDV hariç)

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş./KAYSERİ

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

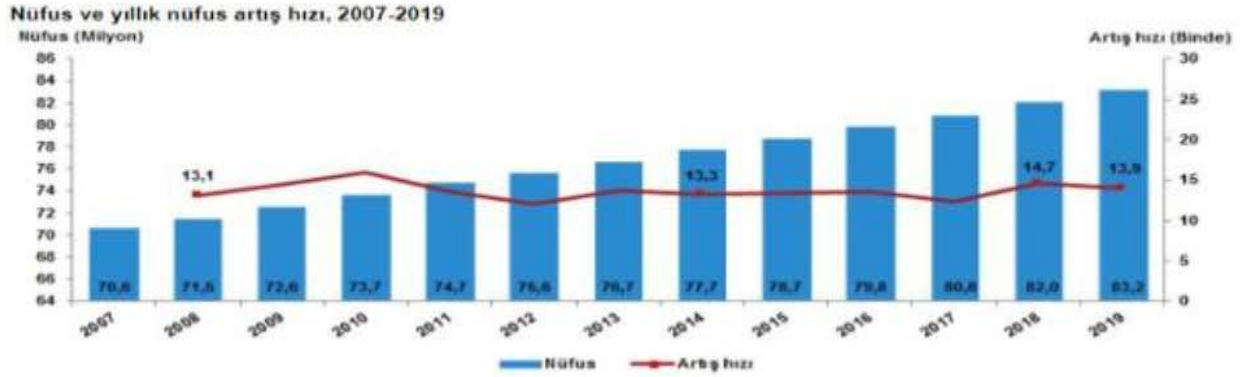
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



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 Haydarpasa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. 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. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağ'ın eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır. Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi] Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 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 Bölgesi'nde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesi'nde 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.

Madencilik

Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yeraltı zenginlikleri varlığı şu şekildedir:

Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Ormancılık

Kayseri, orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22.000 hektar normal ve 85.000 hektar bozuk olmak üzere 107.000 hektar orman arazisi bulunmaktadır.

Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Tarım

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayserinin Akkışla ilçesinde resmi rakamlarla 110.000 küçükbaş,13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür.

Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Ticaret

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 sanayii Kayseri'de Bacıyan-ı Rum (Ahi Evren'in kurduğu Anadolu Bacıları) tarafından kurulmuştur. Bu bilgi, Bacıyan-ı Rum belgesinin 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 ticarî hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır.

Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Turizm

Şehir merkezine yakınlığı ve dünyaca ünlü toz karı ile meşhur Erciyes Dağı, şehrin güney kısmında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 3.917 metredir. Türkiye'nin büyük dağlarından biri olma özelliğine sahip olan Erciyes, yıl içerisinde kayak yapmak için uygun bir alan olarak görülebilir.

Türkiye'nin kayak pistine sahip bölgelerinden biridir. Ayrıca sağlık turizmi açısından da, gerek temiz ve yumuşak havası gerekse doğal zengin mineralli kaynak sularıyla sağlık ve kış sporları için uygundur. Var olan Erciyes kayak bölgesi, alt istasyonu deniz seviyesinden yaklaşık 2200 metre yükseklikte olan ve Kayseri'ye yaklaşık 23 kilometre uzaklıkta olan Tekir Yaylası üzerine kurulmuştur. Bol kar alışı ve havasından dolayı kayak mevsimi uzun olan bir dağdır.

Kıranardı Kent Ormanı

850.000 metrekare yüz ölçümü, spor ve yürüyüş alanları ve restoranları bulunan Kayseri'ye kara yoluyla 10 dk. uzaklıkta bir bölgedir.

Kapuzbaşı Şelaleleri

Yahyalı ilçesinin Küçük çakır köyünün kuzeyinde bulunan Ensenin tepesinde yer almaktadır. Kapuzbaşı şelaleleri irtifa akışı itibariyle Niagara'dan (55 m), Finlandiya'da bulunan İmatra'dan (25 m), Erzurum'daki Tortum'dan (50 m), Antalya'da bulunan Düden'den (25 m) ve Manavgat'tan (5 m) daha büyüktür.[kaynak belirtilmeli]

Sultan Sazlığı

Dünyanın sayılı kuş yurtlarından biridir. Sultansazlığı, barındırdığı kuş varlığı ile Avrupa ve Ortadoğu'nun en önemli sulak alanlarından biridir. Sultansazlığı'nda şimdiye kadar 251 kuş türü tespit edilmiştir. 600 bin adet ördek, kaz ve flamingo tespit edilmiştir. 17.200 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1971 yılında alanın Orman Bakanlığı tarafından "Su Kuşları Koruma ve Üretim Sahası" olarak ilan edilmesini takiben, koruma çalışmaları başlatılmıştır.

Otelleri

Erciyes Master Plan kapsamında bölgeye 1 adet 550 yataklı, 1 adet 350 yataklı, 1 adet 300 yataklı, 1 adet 175 yataklı, 3 adet 120 yataklı, 5 adet, 80 yataklı, 9 adet 70 yataklı konaklama tesisi yapılacaktır

Ayrıca Erciyes Kayak Merkezinde Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait 140 yataklı kayakevi, TCK 6. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, Kayseri İl Özel İdare Müdürlüğü'nce yaptırılıp kiraya verilen üç yıldızlı 106 yatak kapasiteli otel, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane Jandarma Genel Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane ve PTT-Türk Telekom misafirhanesi mevcuttur.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayınlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Toplu Ulaşım

Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır.

Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı- Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.

MELİKGAZİ



İlçenin Tarihi

Kayseri İlinin en büyük İlçelerinden biri olan Melikgazi İlçesi 14 Aralık 1988 tarihli ve 20019 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3508 sayılı Kanun ile İl Merkezinden ayrılıp, İlçe olarak teşekkül etmiştir.

Melikgazi İlçesi Merkez şehrin yarısını kapsadığından ayrı tarih anlatımına konu olamayacağı için Kayseri şehrinin tümünü ele alan bir metin içerisinde aşağıda ifade olunmuştur.

Tarihi çok eski olan Kayseri şehri (M.Ö 2000 -M.S 691) tarihleri arasında sırası ile Hitit, Genç Hitit, Med, Pers, Diyardoklar, Roma, Bizans egemenliğinde kalmıştır.

Bizanslıların elinde iken 7.yy. itibaren kısa süre ile (691 - 736) Arap hakimiyetinde kalmıştır. Malazgirt Zaferinden (1071) sonra Selçuklular tarafından fethedilen şehir, 1127 yılında Danişmentliler' den Emir (Melik) Gazi'nin yönetimine geçmiştir.

1176 yılında Anadolu Selçuklu hükümdarlarından II.Kılıçaslan şehri Danişmentliler'den geri alarak, Selçuklu topraklarına katmıştır. Kayseri, Sultan Alâaddin Keykubat döneminde önem kazanmış ve Konya'dan sonra Selçukluların ikinci başkenti olmuştur.

1244'ten itibaren şehir Moğol İlhanlı valilerince idare edilmiştir.

1384-1398 yıllarında Kadı Burhaneddin Beyliğinin yönetiminde kalan Kayseri, 1398'de Kadı Burhaneddin'in ölümünden sonra Yıldırım Beyazıt tarafından anlaşma yoluyla Osmanlılara katılmıştır.

II. Mahmut döneminde Karaman'ın livası olan Kayseri 1846'da Yozgat'a, 1867'de Ankara'ya bağlı kalmış ve II. Meşrutiyetin ilanından sonra bağımsız bir sancak olmuştur.

Kayseri ülkemizin kültür ve sanat etkinliğinde önemli bir yer tutmaktadır. Anadolu Selçukluları döneminde bir bilim ve külliye şehri olan Kayseri, gerek üniversitesi gerek bilimsel araştırmaları ile önemini günümüzde de sürdürmeye devam etmektedir.

Coğrafi Yapısı

İlçenin yüzölçümü 600.427.260 m² dir. İlçe kuzeyinde Kocasinan İlçesi bulunmakta olup, Sivas-Malatya çevre yolu sınır teşkil etmektedir.

İlçenin batısında İncesu, güneyinde Hacılar ve Develi, güneydoğusunda Talas, doğusunda Bünyan İlçesi bulunmaktadır.

İlçenin güneyinde tek bir kütle durumunda yükselen Erciyes, 3916 m. yükseklikte olup, çeşitli dönemlerde lav ve tuf püskürten eski bir yanardağdır.

Melikgazi iklimi karasal olup, bozkır bitki örtüsü görülmektedir. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer.

İdari Yapı ve Nüfus

İlçeye bağlı 1 Belediye ve 81 mahalle bulunmaktadır.

Melikgazi Kaymakamlığı 2007 yılından itibaren Kılıçaslan Mah. Kızılırmak Cad. üzerindeki (Eski Ufuk Lisesi) iki katlı binada hizmet vermektedir. Hükümet Konağı içerisinde İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü, İlçe Nüfus Müdürlüğü, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıf Başkanlığı, Tapu Müdürlüğü, Malmüdürlüğü ve İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü bulunmaktadır.

Kaymakamlığımızı bağlı olan İlçe Emniyet Müdürlüğü, mülkiyeti İl Emniyet Müdürlüğüne ait olan Küçük Mustafa Mahallesi Bağlar caddesinde bulunan binada, İlçe Müftülüğümüz ise Hunat Cami yanında kendi binasında hizmet vermektedir.

İlçe Sağlık Müdürlüğü ve Toplum Sağlığı Merkezi Hayriye Güldüoğlu Aile Sağlığı Merkezinde, İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ise İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ek hizmet binası içerisinde hizmete devam etmektedir. İlçe Jandarma Komutanlığımız Hunat Mahallesi Hoca Ahmet Yesevi Bulvarı'nda çalışmalarını sürdürmekte olup ayrıca sorumluluk bölgesinde Erciyes Jandarma Karakolu bulunmaktadır.

İlçenin 2018 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 555.671'dir.

Sosyal Yapı

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.

Kültür ve Turizm

İlçede bulunan Gesi, Beştepe, Gültepe ve Kıranardı gibi park-piknik alanları ile muhtelif parklar yaz döneminde yoğun ilgi görmektedir. Aynı şekilde ilçemize 30 km. mesafedeki "Sarımsaklı Göleti Piknik Alanı" bahar ve yaz aylarında büyük ilgi görmektedir.

İlçede, Kültür Müdürlüğüne bağlı Halk Kütüphanesi ve tarihi eserlerin sergilendiği Etnografya Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Kültür Müdürlüğü binasında konser, tiyatro ve sergi salonları bulunmakla birlikte Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının hizmet binasında çok amaçlı sergi salonları, çeşitli kültürel faaliyetler düzenlenmektedir.

İlçede bulunan Güpgüpoğlu Tarihi Konağı, Atatürk Müzesi ve Beştepeler Kayseri Evi diğer kültürel yapılarımızdandır. Turizm müdürlüğümüze bağlı turizm danışma bürosu yine ilçemiz sınırlarında Cumhuriyet Meydanında Zeynel Abidin Hazretleri Türbesi yanında Türbedar evinde yer almaktadır.

İlçede bulunan tarihi yapılar ağırlığını hissettirmekte olup meşhur Kayseri Kalesi, Kazancılar Çarşısı, Kapalı Çarşı, Vezirhan, Seyyid Burhaneddin Hz. Türbesi, İbrahim Tennuri Hz. Türbesi, Zeynel Abidin Hz. Türbesi, Ali Cafer Türbesi, Döner Kümbet ve diğer türbeler ile yine ilçe merkezimizde bulunan biri faal olmak üzere 2 adet mamur Ermeni Kilisesi,

Gesi Askeri Mühimmat Deposu içinde bulunan ve bugün harabe halde olan Manastır binaları ile Kayabağ, Germir ve Tavlusun Mahalleleri ile Ağırnas Mahallesi tarihi kilise binaları ve yine Ağırnas Mahallesinde mevcut yer altı şehri ile Mimar Sinan Evi diğer tarihi yapılarımızdandır. Ayrıca 2.Hava İkmal Bakım Merkezi Komutanlığına bağlı, Kartal kavşağında şehitlik bulunmaktadır.

Ülkemiz için önemli sportif merkezlerinden biri olan Erciyes Kayak Merkezi ilçemiz Hisarcık Mahallesi sınırları içerisindedir. Kayak sporu yapmak için gelen yerli ve yabancı turistlerin konaklama ihtiyacını karşılamak amacıyla Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Erciyes Master Planı çerçevesinde çok sayıda pist ve konaklama tesisi yapmış olup, halen yeni tesisler için çalışmalar devam etmektedir.

Erciyes kayak bölgesinde ve Sarımsaklı Mahallesinde DSİ tarafından yapılmış sulama göleti mevcuttur. Ayrıca ilçemiz sınırlarında olan ve Sivas Karayolu üzerinde bulunan Engür Tabii Gölü sazlarla kaplı olup, doğal sulak alan koruma statüsündedir.

Ömrünün son yıllarını Kayseri'de geçiren Mevlana Celaleddin Rumi'nin hocası Seyyid Burhaneddin Hazretlerinin Türbesi ilçemiz sınırları dahilinde olup, bugün Kayseri'de en çok ziyaret edilen türbelerin başında gelmektedir.

İmamzade Raşit Ağa Konağı, sivil mimarının ve Kayseri evlerinin güzide örneklerinden biri olmanın yanı sıra, Mustafa Kemal Atatürk'ün ilk Kayseri ziyaretinde burada ağırlanması ile de yakın tarihin önemli mekanlarından biri haline gelmiştir.

İlçe sınırları dahilinde bulunan Kayseri Kalesi'ne ait ilk bilgiye MS. 3. yüzyılda İmparator Gordianus dönemindeki sikkelerde rastlanmaktadır. Romalılar'dan başlayarak Bizanslılar, Danişmentliler, Selçuklular, Dulkadiroğulları, Karamaoğulları ve Osmanlılar Kayseri Kalesi'nin iç ve dış surlarını tamir ve tadil etmişlerdir. Dış surların az bir bölümü ve iç surların önemli bir bölümü günümüze kadar ulaşmıştır.

Kayseri Talas Caddesi'nde bulunan Alaca Kümbet'in kitabesinden bu kümbetin Emir Cemaleddin Bin Muhammed adına 1280 yılında yaptırıldığı öğrenilmiştir Alaca Kümbet kesme taştan, kare planlı olarak yapılmıştır. Üzeri taştan piramit şeklinde örtülüdür. Türbenin giriş kapısı kuzey yönünde olup, üzeri düz lentolu, mukarnaslı ve sivri alınlıktır. İç kısmın güneyi ile doğusunda sivri kemerli nişler, batı tarafında da dıştan çerçeve içerisine alınmış iki pencere bulunmaktadır. İç kısmında demir mihrap bulunmaktadır.

50 yıla yakın Osmanlı İmparatorluğunda baş mimarlık yapan ve eserleriyle dünyanın dört bir yanına adını duyuran Mimar Sinan'ın Kayseri'ye 27 kilometre uzaklıkta bulunan Ağırnas'taki evi, şirin beldenin tanıtılmasına öncülük etmektedir. Mimar Sinan'ın mimari estetiğine şekil veren doğduğu ev yapılan restorasyonlardan sonra gezginlerin ve seyahat acentalarının vazgeçilmez gezi rotaları arasında yer alır.

Ağırnas Mahallesi'nin en keyifli ve bir o kadar da merak dolu gezi yerlerinden biri Ağırnas Yeraltı Şehri'dir. Aşağı Pınar mevkiinde olan yeraltı şehri, milattan önceki yıllarla tarihlendirilmektedir. Aynı zamanda kasabadaki diğer kalıntılar gibi ilk Hristiyanlık dönemi eserlerinden biridir.

Ekonomik Yapı

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 ilçemizde önemli seviyede bulunmamaktadır.

Ticaret, ilçemizin en önemli ekonomik özelliği ve geçim kaynağıdır. İlçede yer alan Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge ve Teknopark İlçenin sanayi ve ticaret yapısında önemli bir yer tutar.

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 ilçemizde bu sebeple inşaat sektörü yıllar içerisinde büyük bir artış göstermiştir. Bu sebeple yapı kooperatifçiliğinde önemli boyutta bir ilerleme gözlemlenmektedir.

Çevre il, İlçe ve Köylerden gelen vatandaşlar alışverişlerini ilçemizden yapmaktadırlar. İlçemizin en fazla ticari ilişkide bulunduğu iller; Niğde, Nevşehir, Kırşehir, Yozgat ve Sivas'tır.

Taş, Kum ve Çakıl Ocakları gelirleri ile Erciyes Dağı'nın ve tarihi turistik yerlerin İlçemizde bulunması nedeniyle oluşan turizm gelirleri de diğer gelir kaynakları arasındadır.

Toplum hayatında geleneklere bağlılık ve inançlara saygı her alanda kendini gösterir. Halk toplum kurallarına uyar, çalışmayı ve tasarrufu sever, yönetime yardımcı olup, vatandaşlık bilincine sahiptir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

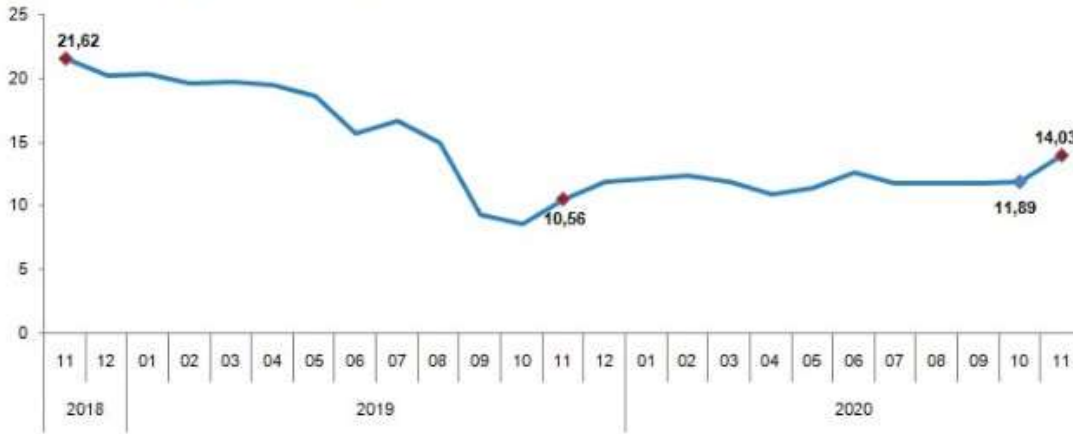
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

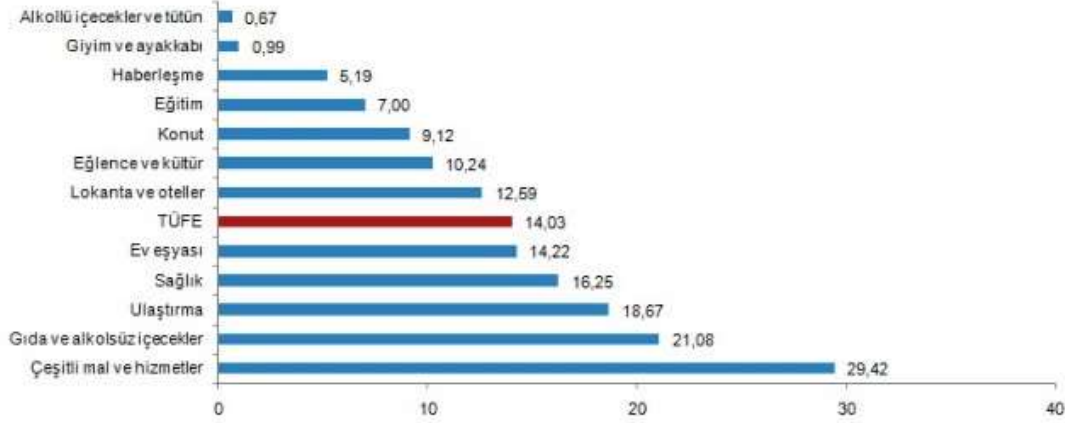
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

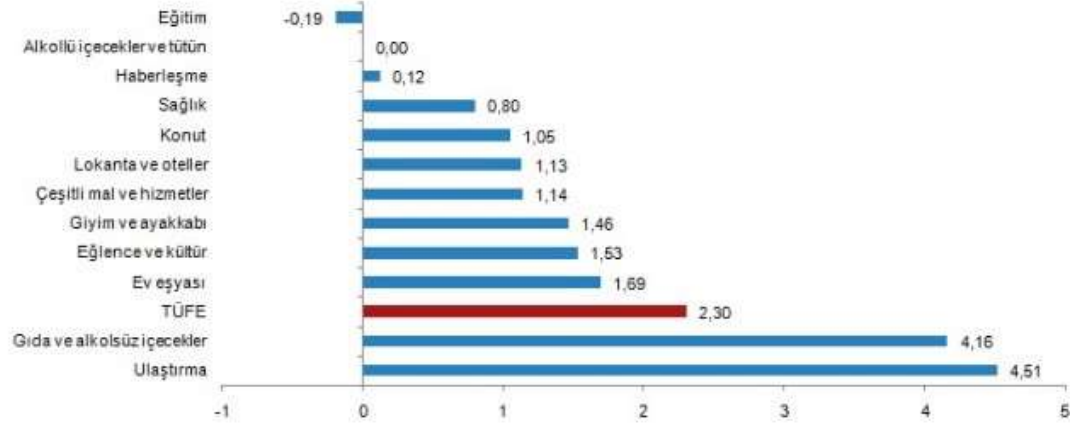
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

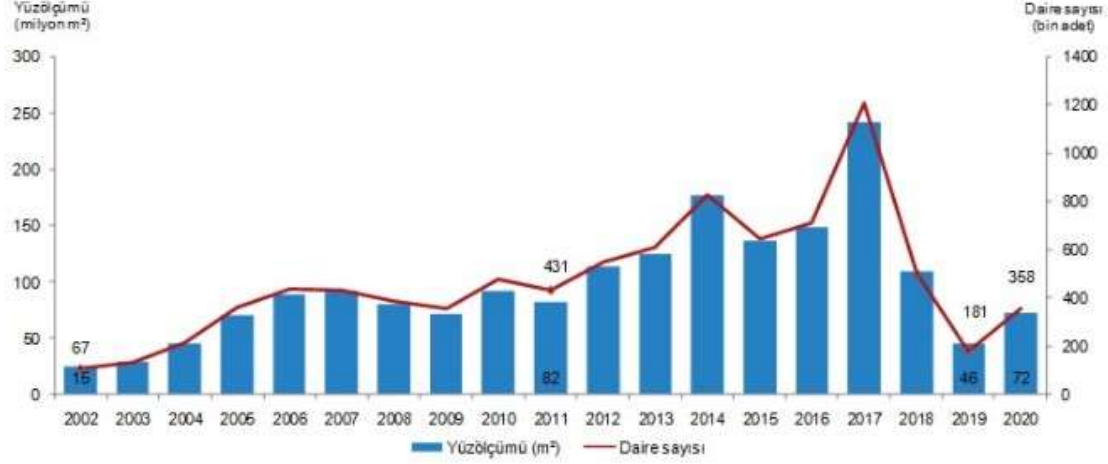
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

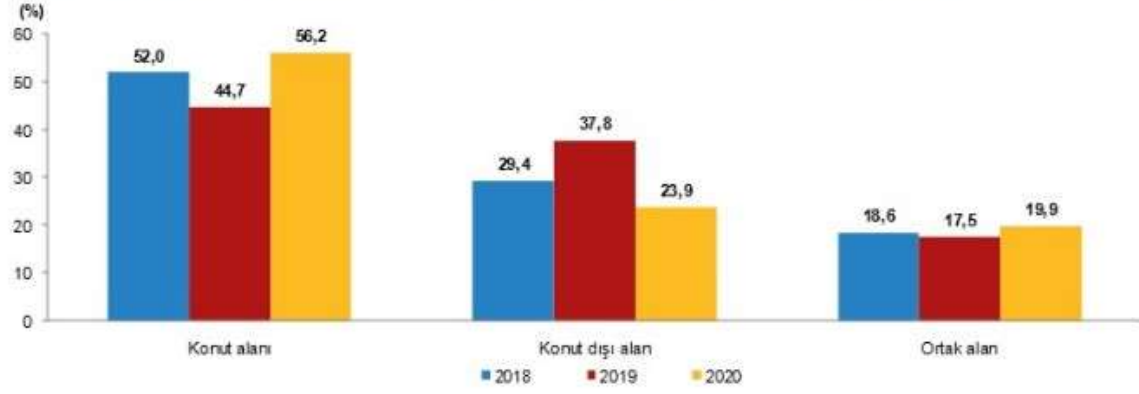
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı İzin İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

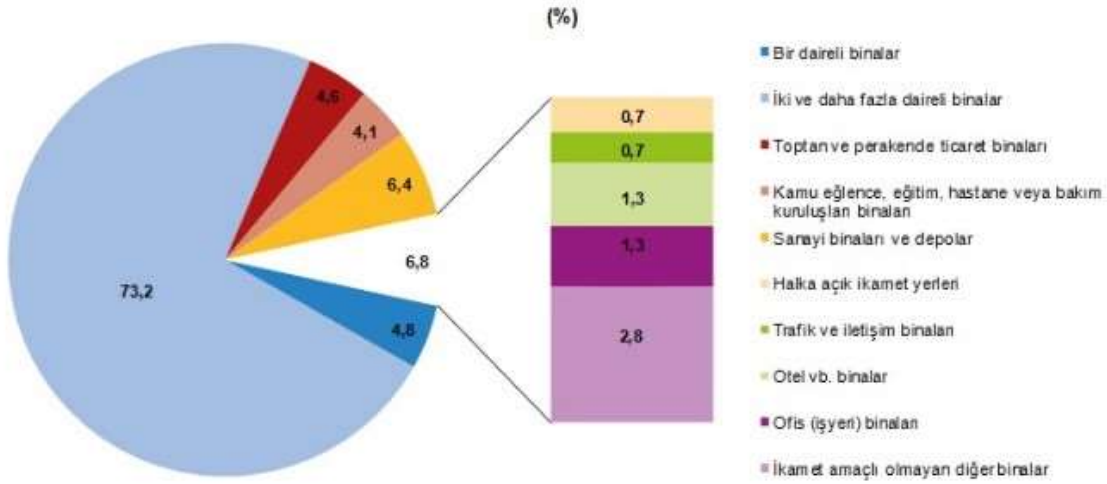
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya %73,2 ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binaların oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



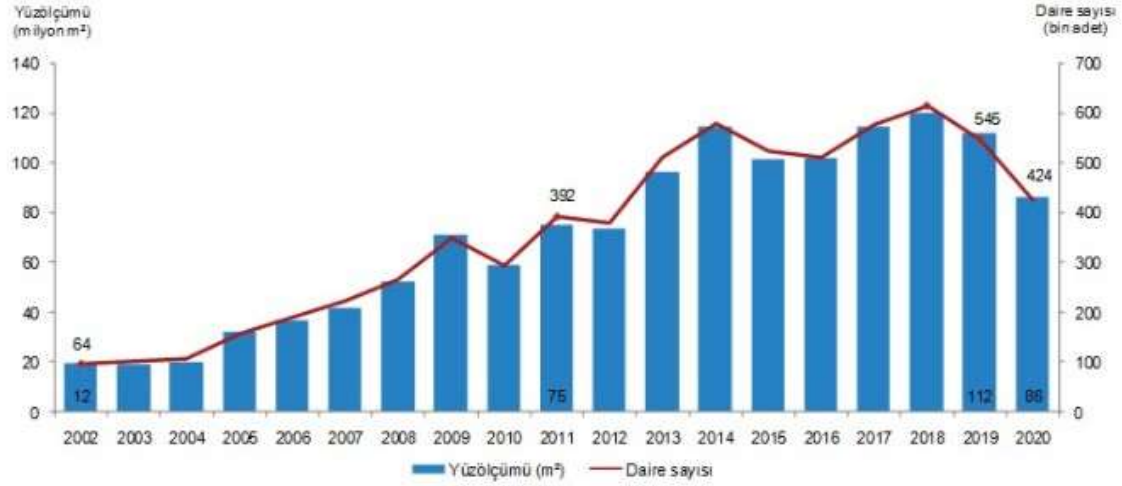
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

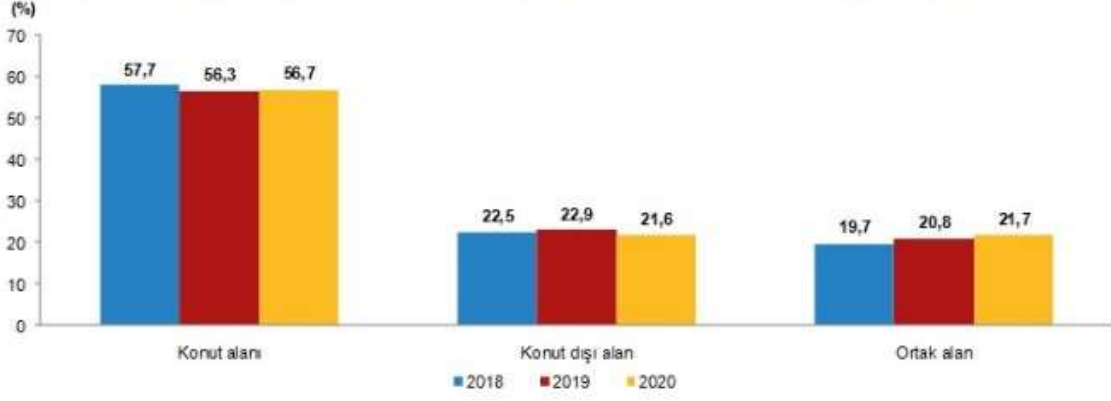
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

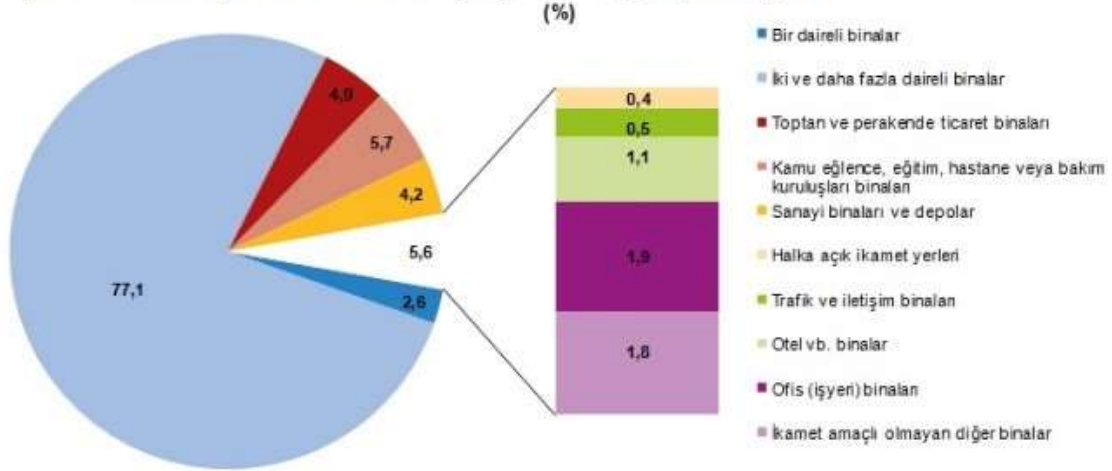
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



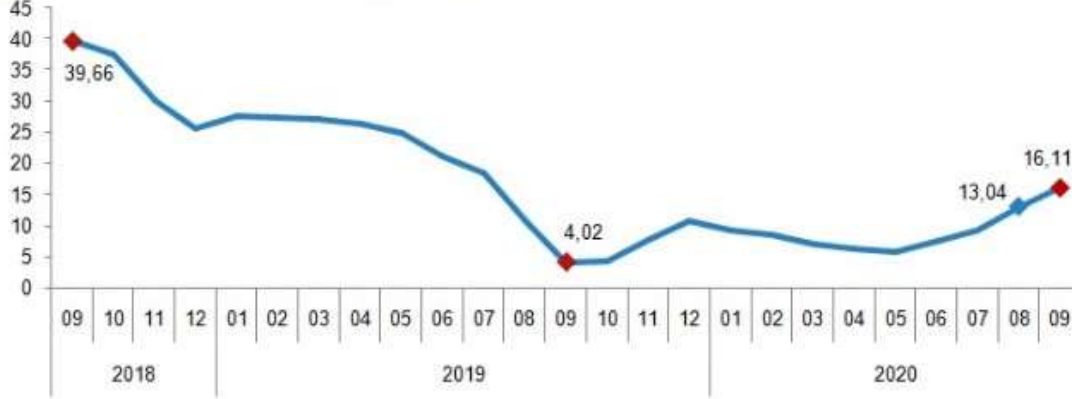
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

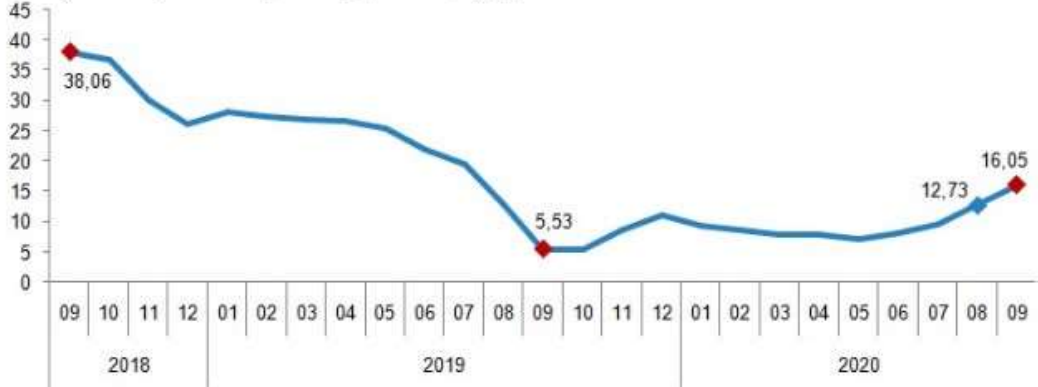
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

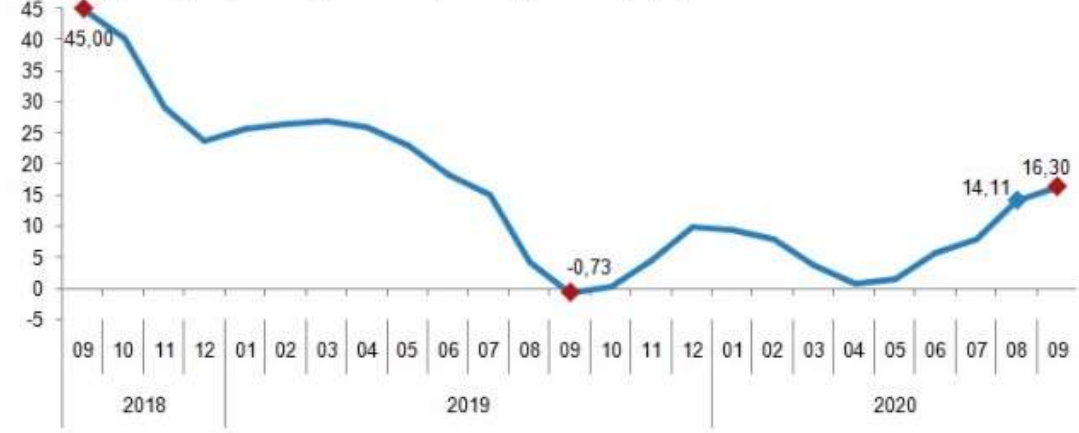
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



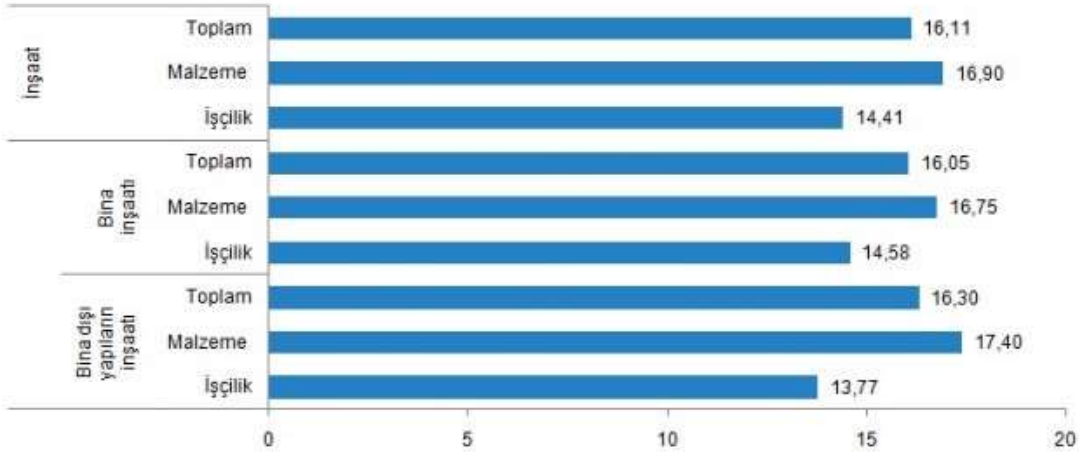
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

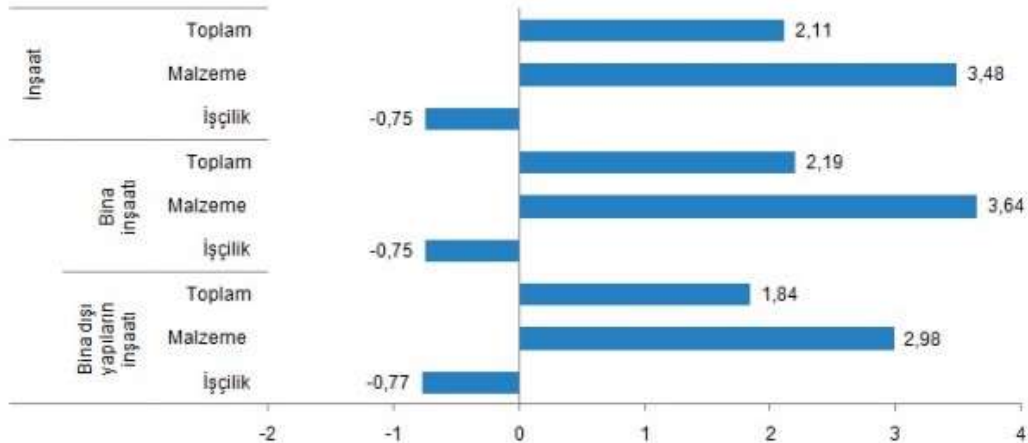
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020

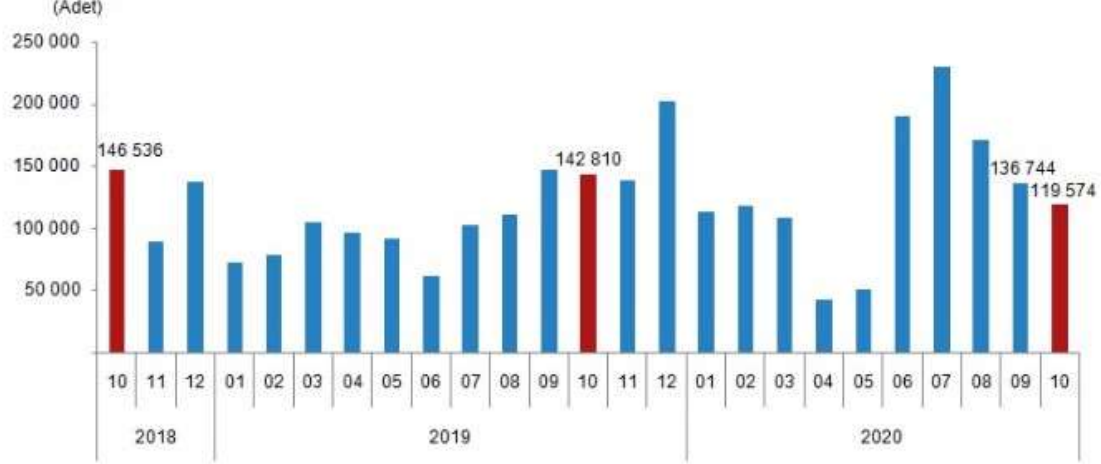


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düştüğü iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



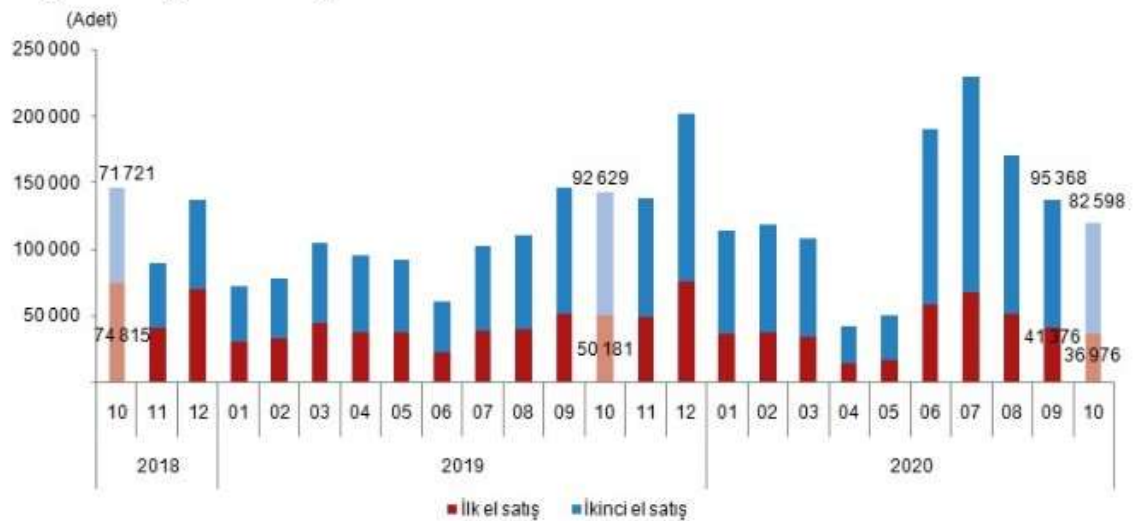
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

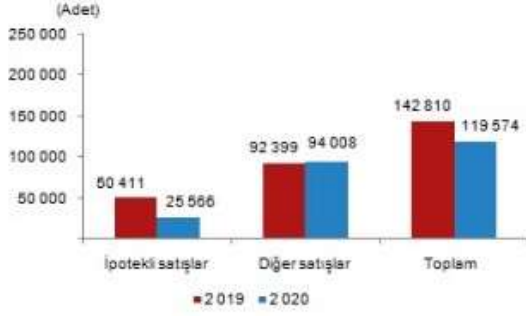
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

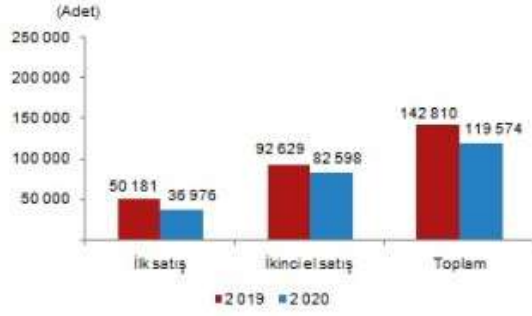
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

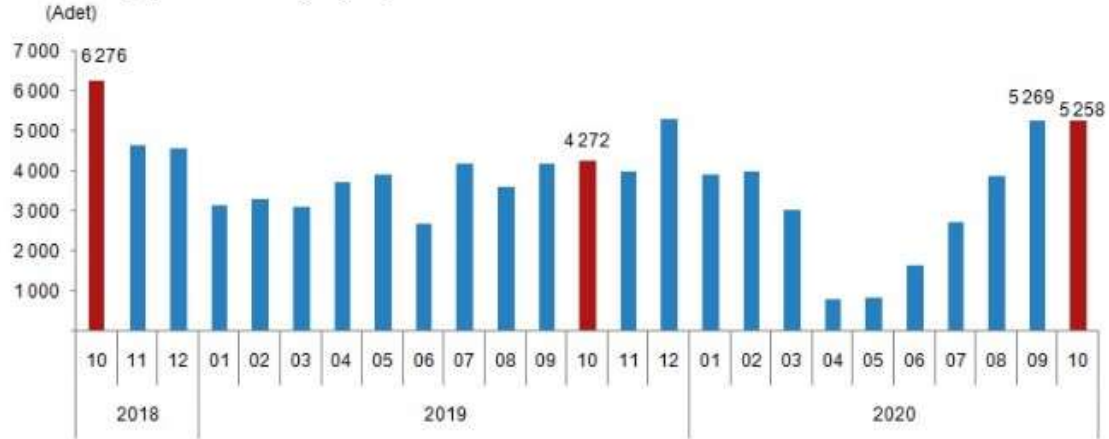
Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

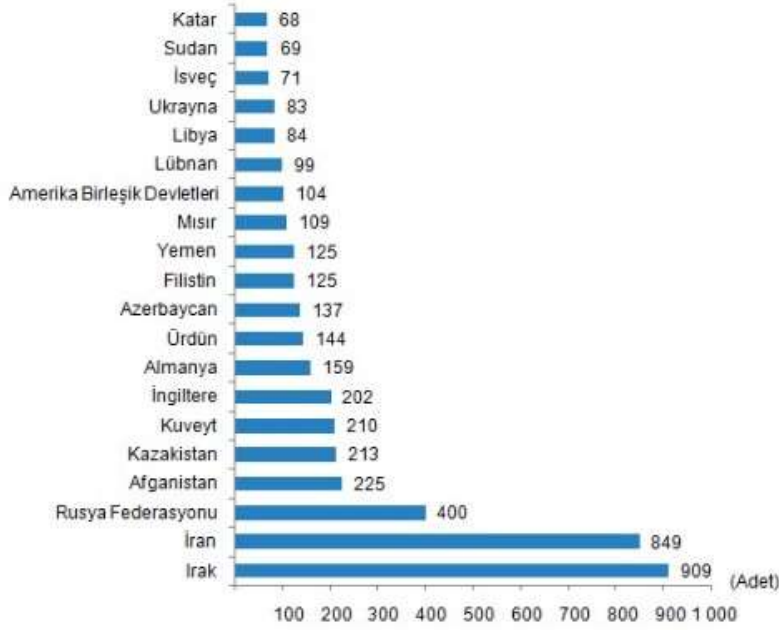


Ocak-Ekim döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1108 Ada 97 Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde; 2. kat 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15 BB numaralı büro, 3. kat 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 BB numaralı büro olup, Cumhuriyet Mahallesi, Serdar Cade No:14/ 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 22 Melikgazi / Kayseri adresinde bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresi genellikle ana caddeleri ticari, iç parseller konut fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevresinde doluluk oranı oldukça yüksektir. Tercih edilen ticaret ve konut bölgesindedir. Genellikle orta ve üst düzey gelir seviyesine hitap eden bir bölgedir. Melikgazi Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Nazmi Toker	~ 0m	Kayseri Erkilet Havalimanı	~ 7 km
Melikgazi Belediye Binası	~ 1.6 km	Kayseri Valiliği	~ 2 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi;

1108 Ada, 97 Parsel; Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsel 327 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin olmadığı, düz bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde yer alan bina bodrum + zemin + 1.kat + 2.kat ve 3. kattan oluşmaktadır. Bodrum katta müştemilatlar ve 1 BB deposu, zemin katta 1 BB, 1.Katta 7 adet ofis, 2.Katta 7 adet ofis ve 3.Katta 7 ofis olmak üzere 22 bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina betonarme yapıım tarzında yapılmış olup, binanın dış cephesi 2 cephesi bitişik, diğer cepheleri taş kaplama ve kısmi dış cephe boyası ile boyalıdır.

Bina giriş kapısı demir doğrama camlı kapıdır. Bina girişi ve kat holleri mermer kaplamadır. Bina girişi ve merdiven dairesi duvarları tavana kadar boya ile kaplıdır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

9 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre ön cephede binaya bakıldığında sol tarafta 1 bürodur. TKGM WEB tapu sisteminde yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli tek hacim brüt ~21 m² dir.

10 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre ön cephede binaya bakıldığında sol taraftan 2 (Orta) bürodur. TKGM WEB tapu sisteminde yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli tek hacim brüt ~22 m² dir.

11 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre ön cephede binaya bakıldığında sol tarafta 3 (Son) bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli 2 büro hacimli brüt ~50 m² dir.

12 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre sol yan cephede bina girişine göre 1. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~26 m² dir.

13 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre sol yan cephede bina girişine göre 2. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~13 m² dir.

14 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre arka cephede bina girişine göre sol tarafta 1. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~34 m² dir.

15 BB bölüm numaralı büro; 2 katın da, bina girişine göre arka cephede bina girişine göre sol tarafta 2. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~45 m² dir.

16 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre ön cephede binaya bakıldığında sol tarafta 1 bürodur. TKGM WEB tapu sisteminde yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli tek hacim brüt ~21 m² dir.

17 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre ön cephede binaya bakıldığında sol taraftan 2 (Orta) bürodur. TKGM WEB tapu sisteminde yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli tek hacim brüt ~22 m² dir.

18 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre ön cephede binaya bakıldığında sol tarafta 3 (Son) bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli 2 büro hacimli brüt ~50 m² dir.

19 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre sol yan cephede bina girişine göre 1. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~26 m² dir.

20 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre sol yan cephede bina girişine göre 2. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~13 m² dir.

21 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre arka cephede bina girişine göre sol tarafta 1. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~34 m² dir.

22 BB bölüm numaralı büro; 3 katın da, bina girişine göre arka cephede bina girişine göre sol tarafta 2. bürodur. TKGM WEB tapu sisteminden yer alan 02.10.1979 onay tarihli projesine göre büro özellikli büro hacimli brüt ~45 m² dir. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından Kayseri Gençlik merkezi olarak kullanılmaktadır. Kapı ve pencereleri ahşap doğramadır. Zemin kaplaması laminat kaplamadır. Duvar kaplaması alçı sıva üzeri saten boyadır. Büro merkezi sistem ile ısıtılmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.2. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	MELİKGAZİ	MELİKGAZİ	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET	CUMHURİYET	CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-
MEVKİİ	:	-	-	-
SINIRI	:	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-
ADA NO	:	1108	1108	1108
PARSEL NO	:	97	97	97
YÜZÖLÇÜMÜ	:	327 m2	327 m2	327 m2

A.T.NİTELİĞİ	: BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN
B. BÖLÜM NO	: 9	10	11
KAT NO	: 2	2	2
B.B NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	BÜRO
ARSA PAYLARI	: 151/8400	159/8400	316/8400
YEVMIYE NO	: 7394	7394	7394
CİLT NO	: 32	32	32
SAHİFE NO	: 3132	3133	3134
EDİNİM TAR.	: 01.12.1993	01.12.1993	01.12.1993
MALİK	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)
ZEMİN ID	: 7436697	7436698	7436699
İLİ	: KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	: MELİKGAZİ	MELİKGAZİ	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	: CUMHURİYET	CUMHURİYET	CUMHURİYET
KÖYÜ	: -	-	-
SOKAĞI	: -	-	-
MEVKİİ	: -	-	-
SINIRI	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 1108	1108	1108
PARSEL NO	: 97	97	97
YÜZÖLÇÜMÜ	: 327 m2	327 m2	327 m2
A.T.NİTELİĞİ	: BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN
B. BÖLÜM NO	: 12	13	14
KAT NO	: 2	2	2
B.B NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	BÜRO
ARSA PAYLARI	: 140/8400	71/8400	248/8400
YEVMIYE NO	: 7394	7394	7394
CİLT NO	: 32	32	32
SAHİFE NO	: 3135	3136	3137
EDİNİM TAR.	: 01.12.1993	01.12.1993	01.12.1993
MALİK	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)
ZEMİN ID	: 7436700	7436701	7436702
İLİ	: KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	: MELİKGAZİ	MELİKGAZİ	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	: CUMHURİYET	CUMHURİYET	CUMHURİYET
KÖYÜ	: -	-	-
SOKAĞI	: -	-	-
MEVKİİ	: -	-	-
SINIRI	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 1108	1108	1108
PARSEL NO	: 97	97	97
YÜZÖLÇÜMÜ	: 327 m2	327 m2	327 m2
A.T.NİTELİĞİ	: BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN
B. BÖLÜM NO	: 15	16	17
KAT NO	: 2	3	3
B.B NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	BÜRO

ARSA PAYLARI	: 315/8400	119/8400	126/8400
YEVMIYE NO	: 7394	7394	7394
CİLT NO	: 32	32	32
SAHİFE NO	: 3138	3139	3140
EDİNİM TAR.	: 01.12.1993	01.12.1993	01.12.1993
MALİK	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)ETİ	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)
ZEMİN ID	: 7436703	7436704	7436705
İLİ	: KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	: MELİKGAZİ	MELİKGAZİ	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	: CUMHURİYET	CUMHURİYET	CUMHURİYET
KÖYÜ	: -	-	-
SOKAĞI	: -	-	-
MEVKİİ	: -	-	-
SINIRI	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 1108	1108	1108
PARSEL NO	: 97	97	97
YÜZÖLÇÜMÜ	: 327 m2	327 m2	327 m2
A.T.NİTELİĞİ	: BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN
B. BÖLÜM NO	: 18	19	20
KAT NO	: 3	3	3
B.B NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	BÜRO
ARSA PAYLARI	: 247/8400	111/8400	56/8400
YEVMIYE NO	: 7394	7394	7394
CİLT NO	: 32	32	32
SAHİFE NO	: 3141	3142	3143
EDİNİM TAR.	: 01.12.1993	17.07.2014	01.12.1993
MALİK	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)
ZEMİN ID	: 7436706	7436707	7436708
İLİ	: KAYSERİ	KAYSERİ	
İLÇESİ	: MELİKGAZİ	MELİKGAZİ	
MAHALLESİ	: CUMHURİYET	CUMHURİYET	
KÖYÜ	: -	-	
SOKAĞI	: -	-	
MEVKİİ	: -	-	
SINIRI	: -	-	
PAFTA NO	: -	-	
ADA NO	: 1108	1108	
PARSEL NO	: 97	97	
YÜZÖLÇÜMÜ	: 327 m2	327 m2	
A.T.NİTELİĞİ	: BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	BODRURLU BANKA BİNASI VE BANKA ÜZERİNDE ÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN	
B. BÖLÜM NO	: 21	22	
KAT NO	: 3	3	
B.B NİTELİĞİ	: BÜRO	BÜRO	
ARSA PAYLARI	: 195/8400	246/8400	
YEVMIYE NO	: 7394	7394	
CİLT NO	: 32	32	
SAHİFE NO	: 3144	3145	
EDİNİM TAR.	: 01.12.1993	01.12.1993	
MALİK	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-(1/1)	

ZEMİN ID	:	7436709	7436710
-----------------	---	---------	---------

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Taşınmazların tamamında:

Beyan: Yönetim planı 12.10.1979

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

09.12.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "Konut + ticari " lejantında kalmakta olup; bitişik nizam, bodrum hariç 6 kat yapılaşma özelliklerine sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Melikgazi Belediyesi sisteminden alınan belgelere göre;

Taşınmazlara ait 21.08.1956 tarih ve 16-34 sayılı ilave yapı ruhsatı, 28.08.1958 tarih ve 6-23 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 20.03.1979 tarih ve 7-35 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 17.03.1980 tarih ve 8-32 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 02.10.1979 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazların konum ve alan olarak projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Belediye arşiv dosyasında herhangi bir encümen kararı, tutanak, ceza ve olumsuz karara rastlanılmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim kanunu öncesi bir tarihte yapılmış olup kanun kapsamında değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, mimari projesine göre bodrum, zemin, 1, 2, ve 3 kattan oluşup toplam 22 adet BB. bulunmaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuralıdır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Merkezi konumda, bakımlı yapıda, ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede konum olması
Yatırım amaçlı olarak tercih edilen bölgede yer alması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları
Eski binada yer almaları

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ve direk indirgeme yöntemi uygulanmıştır. Emsal yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Kiralık emsaller dikkate alınarak taşınmazların olası kira değerleri ve bölgede mesken nitelikli taşınmazların amorti süresi tespit edilmiştir. Benzer bürolar için amorti süresi yaklaşık 20 yıl olarak tespit edilmiş olup Kapitalizasyon oranı: 1/Amorti süresi olarak dikkate alınmıştır. (0,05)

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK EMSALLER:

Emsal 1: Konu taşınmaza yakın konumda benzer binada 1+0 tipte, 17m2, 1.katta yer alan büro pazarlıklı 93.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5470TL/m2) Yıldız Emlak:0 352 236 28 48**

Emsal 2: Konu taşınmaza yakın konumda benzer binada 1+0 tipte, 20m2, 4.katta yer alan büro pazarlıklı 100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5000TL/m2) Ö.F. Kınas Emlak:0 352 233 55 66**

Emsal 3: Konu taşınmaza yakın konumda benzer binada 2+1 tipte, 40m2, 4.katta yer alan büro pazarlıklı 180.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4500TL/m2) R. Birikim Emlak:0 352 333 22 23**

Emsal 4: Konu taşınmaza yakın konumda benzer binada 1+0 tipte, 20m2, 2.katta yer alan büro pazarlıklı 90.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4500TL/m2) AS Emlak:0 507 004 79 64**

Emsal 5: Konu taşınmaza yakın konumda benzer binada 1+0 tipte, 20m2, 1.katta yer alan büro pazarlıklı 85.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4250TL/m2) AS Emlak:0 507 004 79 64**

KİRALIK EMSALLER:

Emsal 1: Konu taşınmaza yakın konumda binada 1+0 tipte, 28m2, 1.katta yer alan büro pazarlıklı 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (500TL x 12 ay x 20 yıl / 28 =4285TL/m2) **T.Vizyon Emlak:0 352 222 83 33**

Emsal 2: Konu taşınmaza yakın konumda binada 1+0 tipte, 25m2, 2.katta yer alan büro pazarlıklı 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (500TL x 12 ay x 20 yıl / 25 =4800TL/m2) **Yıldız Emlak: 0 352 236 28 48**

KARŞILAŞTIRMA						
TABLOSU(SATILIK EMSALLER)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5470	5000	4500	4500	4250
	Pazarlık Payı	3%	3%	3%	3%	3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	0%	5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-5%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5305	4837	4365	4145	4123
KARŞILAŞTIRMA						
TABLOSU(KİRALIK EMSALLER)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	17,85	20			
	Pazarlık Payı	1%	3%			
	Mülkiyet Durumu	0%	0%			
	Satış Koşulları	0%	0%			
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%			
	Piyasa Koşulları	0%	0%			
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	15%			
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%			
	Yüz Ölçümü	0%	0%			
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%			
	Yasal Özellikleri	0%	0%			
Düzeltilmiş Değer		19,43	22,31			

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Bölgede yapılan araştırmada satılık benzer emsaller tespit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava, ışık, manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların kat ve konumuna göre birim m² değerinin 4.500 TL ile 5.500 TL aralığında alınması uygun bulunmuştur. Bu kapsamda taşınmazların değeri aşağıda belirtildiği şekilde tespit edilmiştir.

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU					
BB.NO	KAT	ALAN(M2)	BİRİM M2 FİYATI	DEĞER	YUVARLAMA
9	1	21	€5.125	€107.625	€110.000
10	1	22	€5.125	€112.750	€115.000
11	1	50	€5.500	€275.000	€275.000
12	1	26	€5.125	€133.250	€135.000
13	1	13	€5.000	€65.000	€65.000
14	1	34	€5.300	€180.200	€180.000
15	1	45	€5.500	€247.500	€250.000
16	2	21	€5.125	€107.625	€110.000
17	2	22	€5.125	€112.750	€115.000
18	2	50	€5.500	€275.000	€275.000
19	2	26	€5.000	€130.000	€130.000
20	2	13	€4.750	€61.750	€60.000
21	2	34	€5.300	€180.200	€180.000
22	2	45	€5.500	€247.500	€250.000
TOPLAM				€2.236.150	€2.250.000

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların kat irtifakı kurulmuş olması nedeni ile maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazların değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu kapsamda; taşınmazlardan elde edilebilecek kira değerleri dikkate alınmıştır. Direkt İndirgeme Yönteminde, - **K.O: Toplam Gelir/Değer** - yaklaşımı kullanılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada büro için Kapitilasyon oranının 0,05 (1/20 YIL) olduğu tespit edilmiştir.

KİRA DEĞERLERİ VE DİREKT İNDİRĞEME TABLOSU						
BB.NO	KAT	ALAN	AYLIK KİRA DEĞERİ	K.O	YILLIK KİRA DEĞERİ	TAŞINMAZLARIN DEĞERİ
9	1	21	€500	0,05	€6.000	€120.000
10	1	22	€500	0,05	€6.000	€120.000
11	1	50	€1.000	0,05	€12.000	€240.000
12	1	26	€500	0,05	€6.000	€120.000
13	1	13	€300	0,05	€3.600	€72.000
14	1	34	€1.000	0,05	€12.000	€240.000
15	1	45	€1.000	0,05	€12.000	€240.000
16	2	21	€500	0,05	€6.000	€120.000
17	2	22	€500	0,05	€6.000	€120.000
18	2	50	€1.000	0,05	€12.000	€240.000
19	2	26	€500	0,05	€6.000	€120.000
20	2	13	€300	0,05	€3.600	€72.000
21	2	34	€1.000	0,05	€12.000	€240.000
22	2	45	€1.000	0,05	€12.000	€240.000
TOPLAM					€115.200	€2.304.000

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasında bölgede benzer nitelikte büroların ortalama birim m² kira değerinin yaklaşık 20 TL – 30 TL aralığında olduğu görülmüştür. Büroların için bölge amorti süresinin yaklaşık 20 yıl olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların kira değeri 6.6.3 mad. belirtildiği şekilde tespit edilmiştir.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazların tapu kayıtları ve belediye imar arşivinde dosya incelemeleri yapılmış olup satış kabiliyetlerini kısıtlayıcı ve hukuki durumlarını olumsuz etkileyici herhangi bir şerh ya da karara rastlanılmamıştır.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti kat irtifakı kurulmuş 14 ayrı bağımsız bölüm için yapılmış olup değer tespiti her bir BB. için ayrı ayrı taktir edilmiştir.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için yapılmış herhangi bir hasilat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar, emsal karşılaştırma yöntemi ve bölge kira emsallerinden hareketle taşınmazların kira değerleri tespit edilmiş olup direkt indirgeme yöntemiyle taşınmazların değeri tespit edilmiştir. Yapılan kıyaslamalar neticesinde her iki yöntemin birbirini desteklediği görülmüş olup nihai olarak emsal karşılaştırma yöntemiyle elde edilen değer alınması uygun bulunmuştur.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlarla ilgili olarak tüm yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazlar, emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt indirgeme yöntemiyle değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkullerin alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari aktivitenin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak taşınmazların nihai değeri aşağıda belirtildiği şekilde verilmiştir.

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU					
BB.NO	KAT	ALAN(M2)	BİRİM M2 FİYATI	DEĞER	YUVARLAMA
9	1	21	€5.125	€107.625	€110.000
10	1	22	€5.125	€112.750	€115.000
11	1	50	€5.500	€275.000	€275.000
12	1	26	€5.125	€133.250	€135.000
13	1	13	€5.000	€65.000	€65.000
14	1	34	€5.300	€180.200	€180.000
15	1	45	€5.500	€247.500	€250.000
16	2	21	€5.125	€107.625	€110.000
17	2	22	€5.125	€112.750	€115.000
18	2	50	€5.500	€275.000	€275.000
19	2	26	€5.000	€130.000	€130.000
20	2	13	€4.750	€61.750	€60.000
21	2	34	€5.300	€180.200	€180.000
22	2	45	€5.500	€247.500	€250.000
TOPLAM				€2.236.150	€2.250.000

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 2.250.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 2.655.000 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 305.511 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 360.503 USD



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ ANBAR MAHALLESİ 6467 ADA 6 PARSEL ARSA DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ	2
2. RAPOR BİLGİLERİ	2
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER	3
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	20
5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	20
5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	21
5.2.1.GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	21
5.3.1.TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1.TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	24
5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ	21
5.3.2.1.İMAR DURUMU	22
5.3.2.2.İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	22
5.3.2.3.ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	22
5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI	22
5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	22
5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	22
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	22
6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	23
6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	24
6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	25
6.9.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.10.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
6.11.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	25
7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	25
7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PRTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
8. SONUÇ	25
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ ANBAR MAHALLESİ 6467 ADA 6 PARSEL ARSA güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Anbar Mahallesi; 6467 Ada 6 Parsel 14656.26 m2 arsa şeklindedir. Taşınmaz, Serbest Bölge içinde olup topografik olarak düz arazi yapısına geometrik olarak dikdörtgen forma sahiptir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	2.200.000 TL (İKİMİLYONİKİYÜZBİNTÜRK LİRASI)

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	08.01.2021
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2020-166
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.12.2020
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	02.12.2020 - 015
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerlendirme raporu; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Anbar Mahallesi, 6467 Ada 6 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ayhan TOPALOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No :911254 Muharrem DEMİRTAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No : 403970
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Ali ZARARSIZ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407909

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

: Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce daha önce değerlendirilmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş./KAYSERİ

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

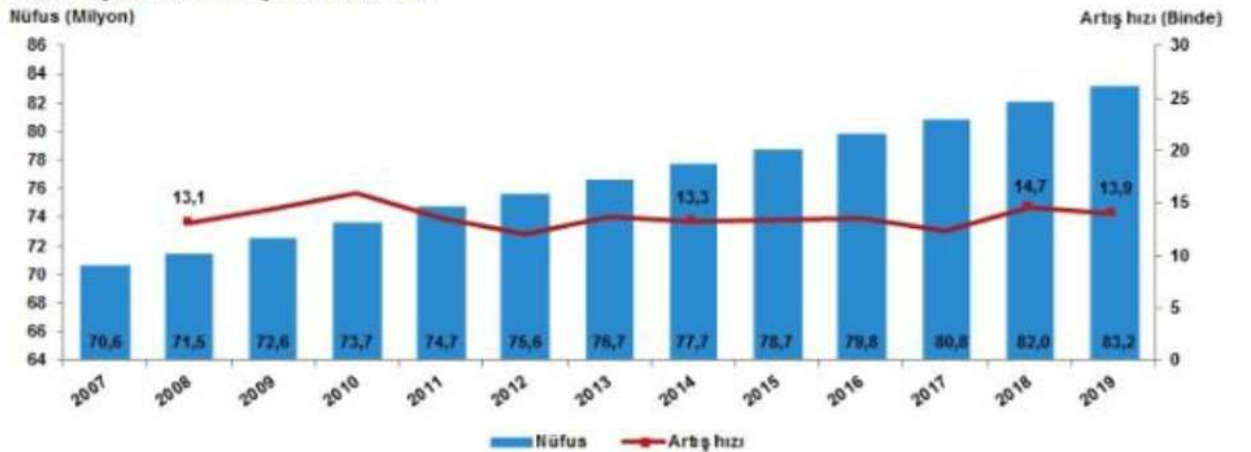
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



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.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. 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. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağının eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi] Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan 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 Bölgesi'nde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesi'nde 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.

Madencilik

Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yeraltı zenginlikleri varlığı şu şekildedir:

Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Ormancılık

Kayseri, orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22.000 hektar normal ve 85.000 hektar bozuk olmak üzere 107.000 hektar orman arazisi bulunmaktadır.

Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Tarım

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayserinin Akkışla ilçesinde resmi rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür.

Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Ticaret

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 sanayii 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 ticarî hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır.

Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Turizm

Şehir merkezine yakınlığı ve dünyaca ünlü toz karı ile meşhur Erciyes Dağı, şehrin güney kısmında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 3.917 metredir. Türkiye'nin büyük dağlarından biri olma özelliğine sahip olan Erciyes, yıl içerisinde kayak yapmak için uygun bir alan olarak görülebilir.

Türkiye'nin kayak pistine sahip bölgelerinden biridir. Ayrıca sağlık turizmi açısından da, gerek temiz ve yumuşak havası gerekse doğal zengin mineralli kaynak sularıyla sağlık ve kış sporları için uygundur. Var olan Erciyes kayak bölgesi, alt istasyonu deniz seviyesinden yaklaşık 2200 metre yükseklikte olan ve Kayseri'ye yaklaşık 23 kilometre uzaklıkta olan Tekir Yaylası üzerine kurulmuştur. Bol kar alışı ve havasından dolayı kayak mevsimi uzun olan bir dağdır.

Kıranardı Kent Ormanı

850.000 metrekare yüz ölçümü, spor ve yürüyüş alanları ve restoranları bulunan Kayseri'ye kara yoluyla 10 dk. uzaklıkta bir bölgedir.

Kapuzbaşı şelaleleri

Yahyalı ilçesinin Küçük çakır köyünün kuzeyinde bulunan Ensenin tepesinde yer almaktadır. Kapuzbaşı şelaleleri irtifa akışı itibarıyla Niagara'dan (55 m), Finlandiya'da bulunan İmatra'dan (25 m), Erzurum'daki Tortum'dan (50 m), Antalya'da bulunan Düden'den (25 m) ve Manavgat'tan (5 m) daha büyüktür.[kaynak belirtilmeli]

Sultan Sazlığı

Dünyanın sayılı kuş yurtlarından biridir. Sultansazlığı, barındırdığı kuş varlığı ile Avrupa ve Ortadoğu'nun en önemli sulak alanlarından biridir. Sultansazlığı'nda şimdye kadar 251 kuş türü tespit edilmiştir. 600 bin adet ördek, kaz ve flamingo tespit edilmiştir. 17.200 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1971 yılında alanın Orman Bakanlığı tarafından "Su Kuşları Koruma ve Üretme Sahası" olarak ilan edilmesini takiben, koruma çalışmaları başlatılmıştır.

Otelleri

Erciyes Master Plan kapsamında bölgeye 1 adet 550 yataklı, 1 adet 350 yataklı, 1 adet 300 yataklı, 1 adet 175 yataklı, 3 adet 120 yataklı, 5 adet, 80 yataklı, 9 adet 70 yataklı konaklama tesisi yapılacaktır

Ayrıca Erciyes Kayak Merkezinde Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait 140 yataklı kayakevi, TCK 6. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, Kayseri İl Özel İdare Müdürlüğü'nce yaptırılıp kiraya verilen üç yıldızlı 106 yatak kapasiteli otel, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane Jandarma Genel Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane ve PTT-Türk Telekom misafirhanesi mevcuttur.

Sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksi

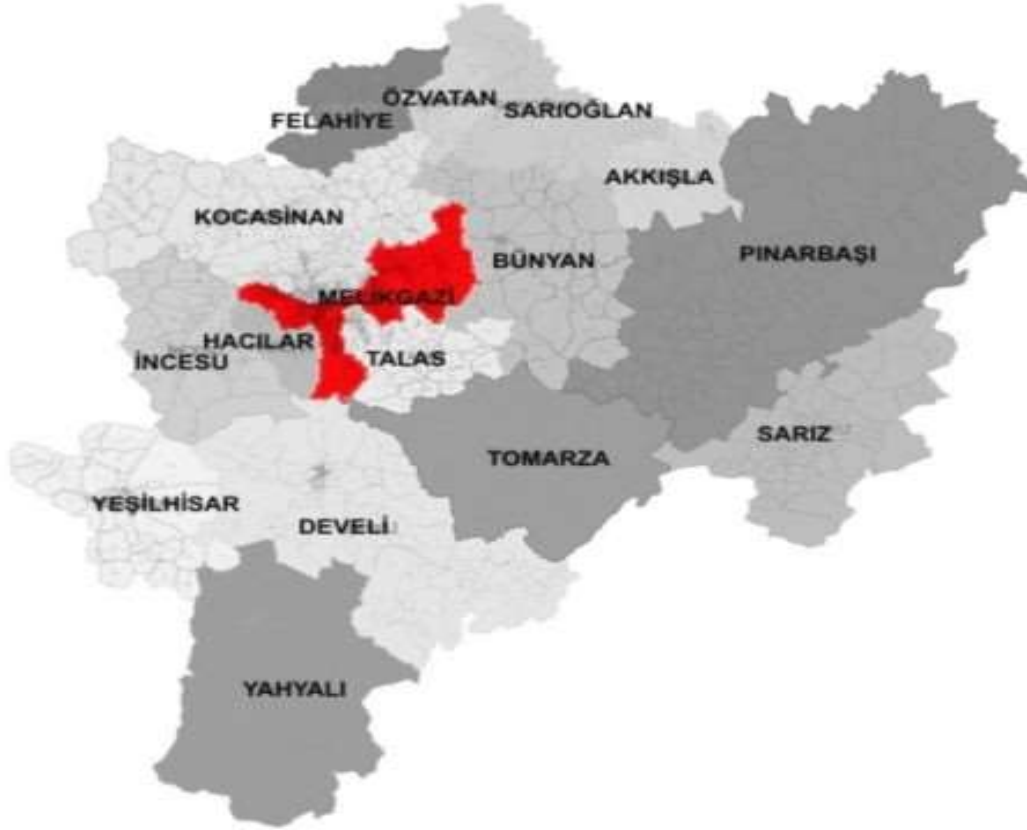
İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayınlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Toplu Ulaşım

Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır.

Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı- Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.

MELİKGAZİ



İlçenin Tarihi

Kayseri İlının en büyük İlçelerinden biri olan Melikgazi İlçesi 14 Aralık 1988 tarihli ve 20019 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3508 sayılı Kanun ile İl Merkezinden ayrılıp, İlçe olarak teşekkül etmiştir.

Melikgazi İlçesi Merkez şehrin yarısını kapsadığından ayrı tarih anlatımına konu olamayacağı için Kayseri şehrinin tümünü ele alan bir metin içerisinde aşağıda ifade olunmuştur.

Tarihi çok eski olan Kayseri şehri (M.Ö 2000 -M.S 691) tarihleri arasında sırası ile Hitit, Genç Hitit, Med, Pers, Diyardoklar, Roma, Bizans egemenliğinde kalmıştır.

Bizanslıların elinde iken 7.yy. itibaren kısa süre ile (691 - 736) Arap hakimiyetinde kalmıştır. Malazgirt Zaferinden (1071) sonra Selçuklular tarafından fethedilen şehir, 1127 yılında Danişmentliler' den Emir (Melik) Gazi'nin yönetimine geçmiştir.

1176 yılında Anadolu Selçuklu hükümdarlarından II.Kılıçaslan şehri Danişmentliler'den geri alarak, Selçuklu topraklarına katmıştır. Kayseri, Sultan Alâaddin Keykubat döneminde önem kazanmış ve Konya'dan sonra Selçukluların ikinci başkenti olmuştur.

1244'ten itibaren şehir Moğol İlhanlı valilerince idare edilmiştir.

1384-1398 yıllarında Kadı Burhaneddin Beyliğinin yönetiminde kalan Kayseri, 1398'de Kadı Burhaneddin'in ölümünden sonra Yıldırım Beyazıt tarafından anlaşma yoluyla Osmanlılara katılmıştır.

II. Mahmut döneminde Karaman'ın livası olan Kayseri 1846'da Yozgat'a, 1867'de Ankara'ya bağlı kalmış ve II. Meşrutiyetin ilanından sonra bağımsız bir sancak olmuştur.

Kayseri ülkemizin kültür ve sanat etkinliğinde önemli bir yer tutmaktadır. Anadolu Selçukluları döneminde bir bilim ve külliye şehri olan Kayseri, gerek üniversitesi gerek bilimsel araştırmaları ile önemini günümüzde de sürdürmeye devam etmektedir.

Coğrafi Yapısı

İlçenin yüzölçümü 600.427.260 m² dir. İlçe kuzeyinde Kocasinan İlçesi bulunmakta olup, Sivas-Malatya çevre yolu sınır teşkil etmektedir.

İlçenin batısında İncesu, güneyinde Hacılar ve Develi, güneydoğusunda Talas, doğusunda Bünyan İlçesi bulunmaktadır.

İlçenin güneyinde tek bir kütle durumunda yükselen Erciyes, 3916 m. yükseklikte olup, çeşitli dönemlerde lav ve tuf püskürten eski bir yanardağdır.

Melikgazi iklimi karasal olup, bozkır bitki örtüsü görülmektedir. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer.

İdari Yapı ve Nüfus

İlçeye bağlı 1 Belediye ve 81 mahalle bulunmaktadır.

Melikgazi Kaymakamlığı 2007 yılından itibaren Kılıçaslan Mah. Kızılırmak Cad. üzerindeki (Eski Ufuk Lisesi) iki katlı binada hizmet vermektedir. Hükümet Konağı içerisinde İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü, İlçe Nüfus Müdürlüğü, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıf Başkanlığı, Tapu Müdürlüğü, Malmüdürlüğü ve İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü bulunmaktadır.

Kaymakamlığına bağlı olan İlçe Emniyet Müdürlüğü, mülkiyeti İl Emniyet Müdürlüğüne ait olan Küçük Mustafa Mahallesi Bağlar caddesinde bulunan binada, İlçe Müftülüğümüz ise Hunat Cami yanında kendi binasında hizmet vermektedir.

İlçe Sağlık Müdürlüğü ve Toplum Sağlığı Merkezi Hayriye Güldüoğlu Aile Sağlığı Merkezinde, İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ise İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ek hizmet binası içerisinde hizmete devam etmektedir. İlçe Jandarma Komutanlığımız Hunat Mahallesi Hoca Ahmet Yesevi Bulvarı'nda çalışmalarını sürdürmekte olup ayrıca sorumluluk bölgesinde Erciyes Jandarma Karakolu bulunmaktadır.

İlçenin 2018 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 555.671'dir.

Sosyal Yapı

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.

Kültür ve Turizm

İlçede bulunan Gesi, Beştepe, Gültepe ve Kıranardı gibi park-piknik alanları ile muhtelif parklar yaz döneminde yoğun ilgi görmektedir. Aynı şekilde ilçemize 30 km. mesafedeki "Sarımsaklı Göleti Piknik Alanı" bahar ve yaz aylarında büyük ilgi görmektedir.

İlçede, Kültür Müdürlüğüne bağlı Halk Kütüphanesi ve tarihi eserlerin sergilendiği Etnografya Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Kültür Müdürlüğü binasında konser, tiyatro ve sergi salonları bulunmakla birlikte Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının hizmet binasında çok amaçlı sergi salonları, çeşitli kültürel faaliyetler düzenlenmektedir.

İlçede bulunan Güpgüpoğlu Tarihi Konağı, Atatürk Müzesi ve Beştepeler Kayseri Evi diğer kültürel yapılarımızdandır. Turizm müdürlüğümüze bağlı turizm danışma bürosu yine ilçemiz sınırlarında Cumhuriyet Meydanında Zeynel Abidin Hazretleri Türbesi yanında Türbedar evinde yer almaktadır.

İlçede bulunan tarihi yapılar ağırlığını hissettirmekte olup meşhur Kayseri Kalesi, Kazancılar Çarşısı, Kapalı Çarşı, Vezirhan, Seyyid Burhaneddin Hz. Türbesi, İbrahim Tennuri Hz. Türbesi, Zeynel Abidin Hz. Türbesi, Ali Cafer Türbesi, Döner Kümbet ve diğer türbeler ile yine ilçe merkezimizde bulunan biri faal olmak üzere 2 adet mamur Ermeni Kilisesi, Gesi Askeri Mühimmat Deposu içinde bulunan ve bugün harabe halde olan Manastır binaları ile Kayabağ, Germir ve Tavlusun Mahalleleri ile Ağırnas Mahallesi tarihi kilise binaları ve yine Ağırnas Mahallesinde mevcut yer altı şehri ile Mimar Sinan Evi diğer tarihi yapılarımızdandır. Ayrıca 2.Hava İkmal Bakım Merkezi Komutanlığına bağlı, Kartal kavşağında şehitlik bulunmaktadır.

Ülkemiz için önemli sportif merkezlerinden biri olan Erciyes Kayak Merkezi ilçemiz Hisarcık Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayak sporu yapmak için gelen yerli ve yabancı turistlerin konaklama ihtiyacını karşılamak amacıyla

Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Erciyes Master Planı çerçevesinde çok sayıda pist ve konaklama tesisi yapmış olup, halen yeni tesisler için çalışmalar devam etmektedir.

Erciyes kayak bölgesinde ve Sarımsaklı Mahallesinde DSİ tarafından yapılmış sulama göleti mevcuttur. Ayrıca ilçemiz sınırlarında olan ve Sivas Karayolu üzerinde bulunan Engür Tabii Gölü sazlarla kaplı olup, doğal sulak alan koruma statüsündedir.

Ömrünün son yıllarını Kayseri'de geçiren Mevlana Celaleddin Rumi'nin hocası Seyyid Burhaneddin Hazretlerinin Türbesi ilçemiz sınırları dahilinde olup, bugün Kayseri'de en çok ziyaret edilen türbelerin başında gelmektedir.

İmamzade Raşit Ağa Konağı, sivil mimarinin ve Kayseri evlerinin güzide örneklerinden biri olmanın yanı sıra, Mustafa Kemal Atatürk'ün ilk Kayseri ziyaretinde burada ağırlanması ile de yakın tarihin önemli mekanlarından biri haline gelmiştir.

İlçe sınırları dahilinde bulunan Kayseri Kalesi'ne ait ilk bilgiye MS. 3. yüzyılda İmparator Gordianus dönemindeki sikkelerde rastlanmaktadır. Romalılar'dan başlayarak Bizanslılar, Danişmentiler, Selçuklular, Dulkadiroğulları, Karamaoğulları ve Osmanlılar Kayseri Kalesi'nin iç ve dış surlarını tamir ve tadil etmişlerdir. Dış surların az bir bölümü ve iç surların önemli bir bölümü günümüze kadar ulaşmıştır.

Kayseri Talas Caddesi'nde bulunan Alaca Kümbet'in kitabesinden bu kümbetin Emir Cemaleddin Bin Muhammed adına 1280 yılında yaptırıldığı öğrenilmiştir Alaca Kümbet kesme taştan, kare planlı olarak yapılmıştır. Üzeri taştan piramit şeklinde örtülüdür. Türbenin giriş kapısı kuzey yönünde olup, üzeri düz lentolu, mukarnaslı ve sivri alınlıktır. İç kısmın güneyi ile doğusunda sivri kemerli nişler, batı tarafında da dıştan çerçeve içerisine alınmış iki pencere bulunmaktadır. İç kısmında demir mihrap bulunmaktadır.

50 yıla yakın Osmanlı İmparatorluğunda baş mimarlık yapan ve eserleriyle dünyanın dört bir yanına adını duyuran Mimar Sinan'ın Kayseri'ye 27 kilometre uzaklıkta bulunan Ağırnas'taki evi, şirin beldenin tanıtılmasına öncülük etmektedir. Mimar Sinan'ın mimari estetiğine şekil veren doğduğu ev yapılan restorasyonlardan sonra gezginlerin ve seyahat acentalarının vazgeçilmez gezi rotaları arasında yer alır.

Ağırnas Mahallesi'nin en keyifli ve bir o kadar da merak dolu gezi yerlerinden biri Ağırnas Yeraltı Şehri'dir. Aşağı Pınar mevkiinde olan yeraltı şehri, milattan önceki yıllarla tarihlendirilmektedir. Aynı zamanda kasabadaki diğer kalıntılar gibi ilk Hristiyanlık dönemi eserlerinden biridir.

Ekonomik Yapı

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 ilçemizde önemli seviyede bulunmamaktadır.

Ticaret, ilçemizin en önemli ekonomik özelliği ve geçim kaynağıdır. İlçede yer alan Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge ve Teknopark İlçenin sanayi ve ticaret yapısında önemli bir yer tutar.

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 ilçemizde bu sebeple inşaat sektörü yıllar içerisinde büyük bir artış göstermiştir. Bu sebeple yapı kooperatifçiliğinde önemli boyutta bir ilerleme gözlemlenmektedir.

Çevre il, İlçe ve Köylerden gelen vatandaşlar alışverişlerini ilçemizden yapmaktadırlar. İlçemizin en fazla ticari ilişkide bulunduğu iller; Niğde, Nevşehir, Kırşehir, Yozgat ve Sivas'tır.

Taş, Kum ve Çakıl Ocakları gelirleri ile Erciyes Dağı'nın ve tarihi turistik yerlerin İlçemizde bulunması nedeniyle oluşan turizm gelirleri de diğer gelir kaynakları arasındadır.

Toplum hayatında geleneklere bağlılık ve inançlara saygı her alanda kendini gösterir. Halk toplum kurallarına uyar, çalışmayı ve tasarrufu sever, yönetime yardımcı olup, vatandaşlık bilincine sahiptir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

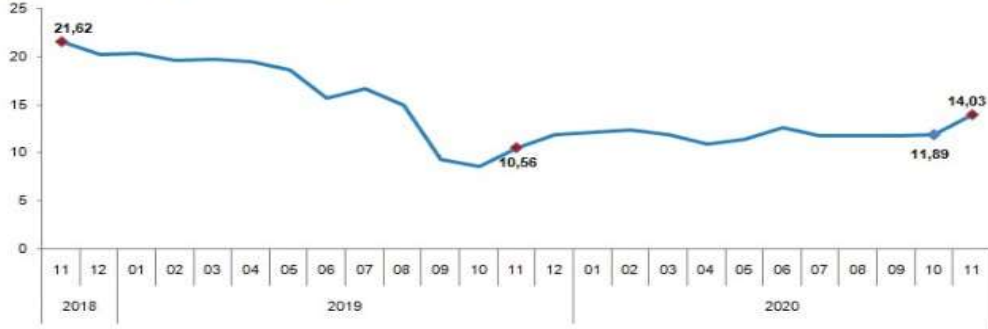
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,67	15,63

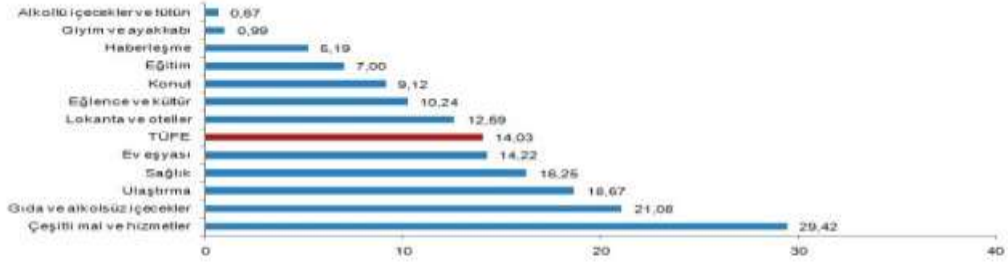
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

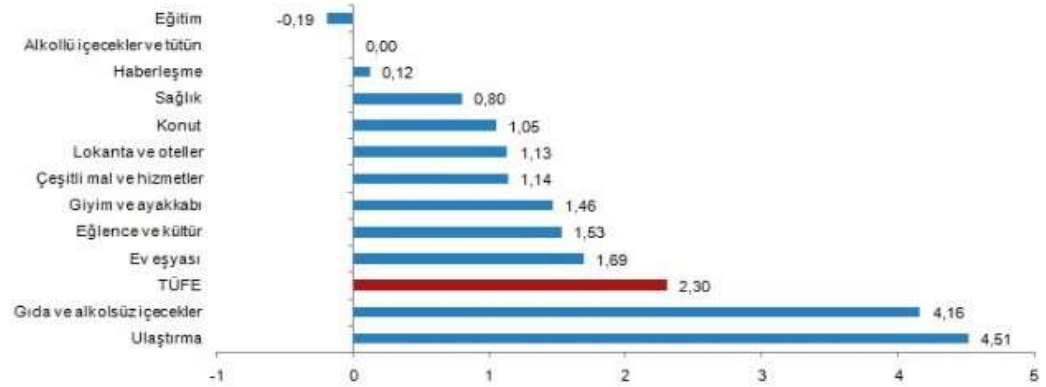
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

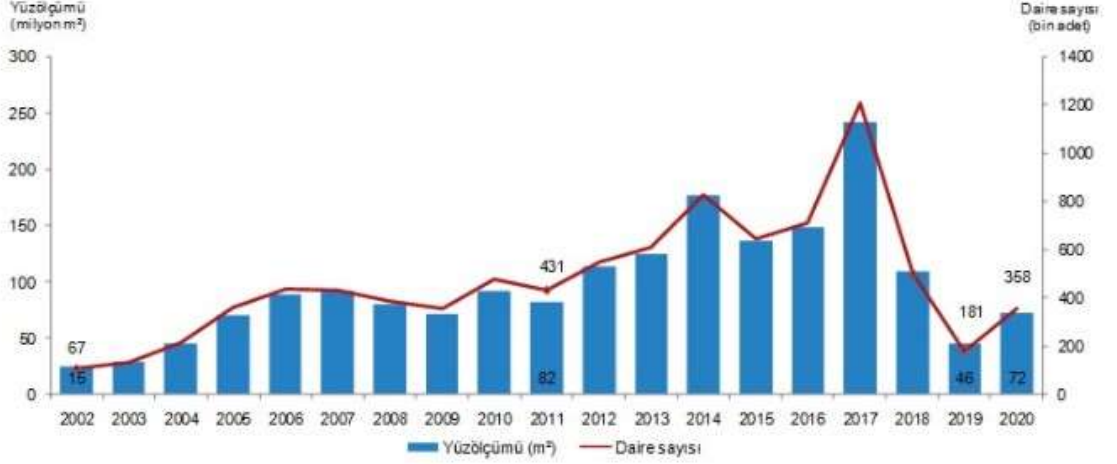
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

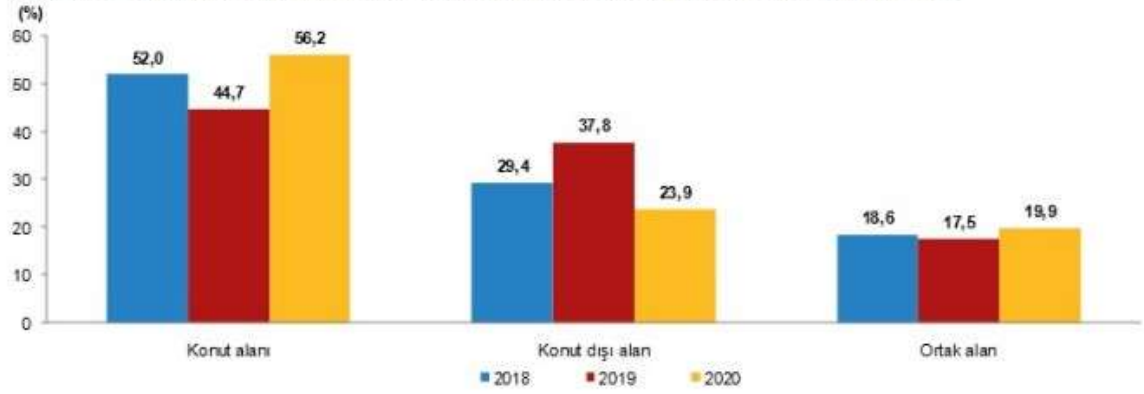
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı İzin İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

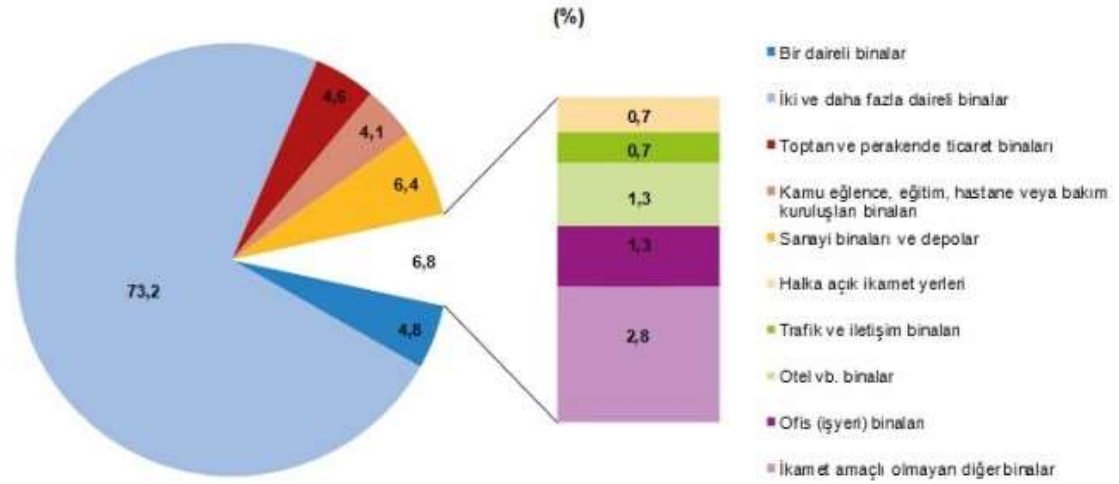
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



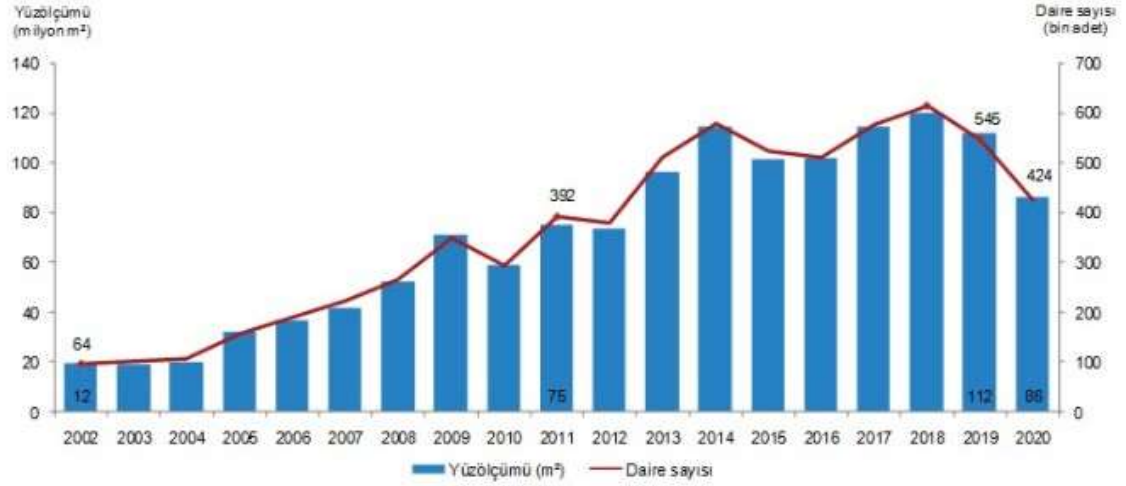
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

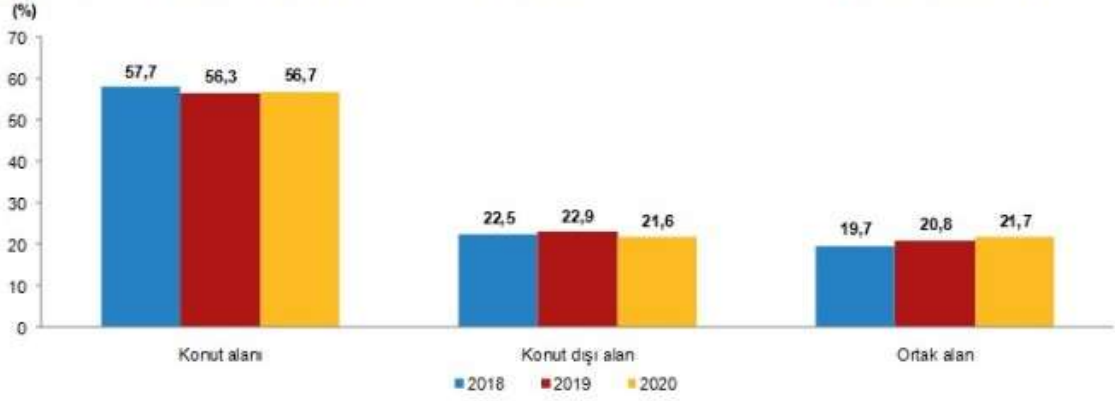
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

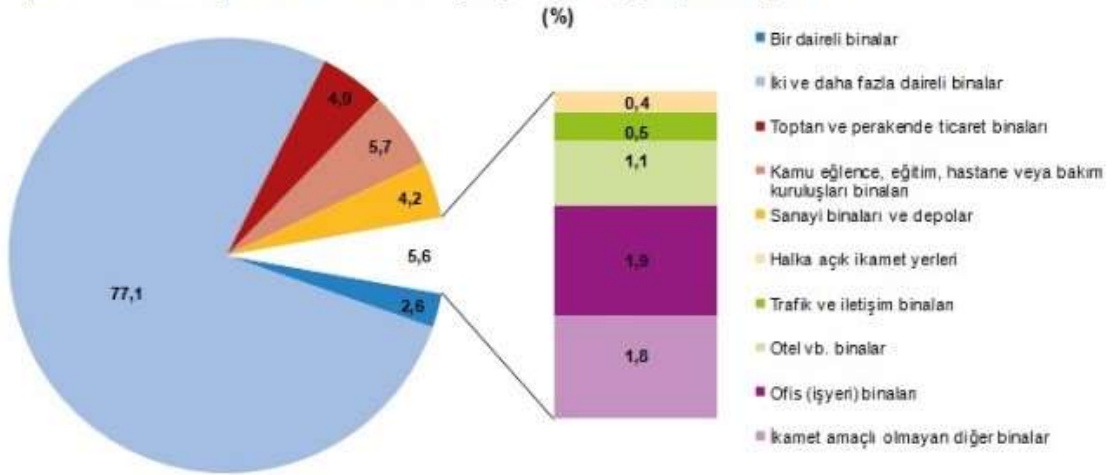
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



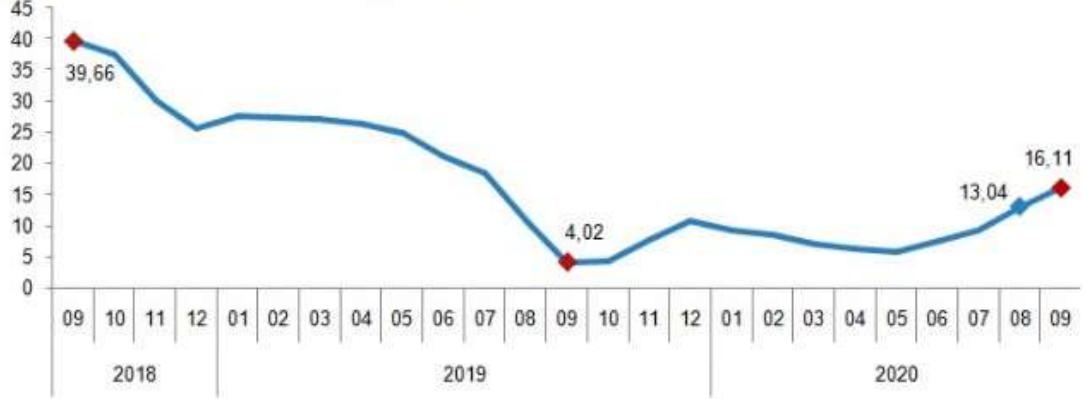
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

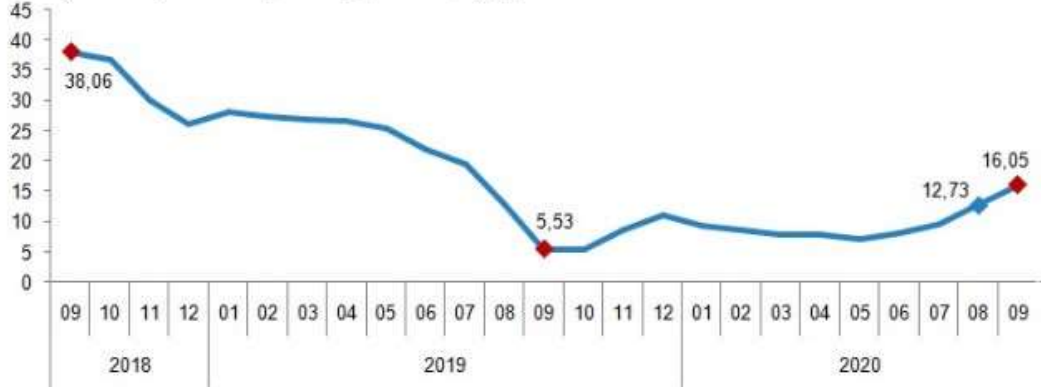
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

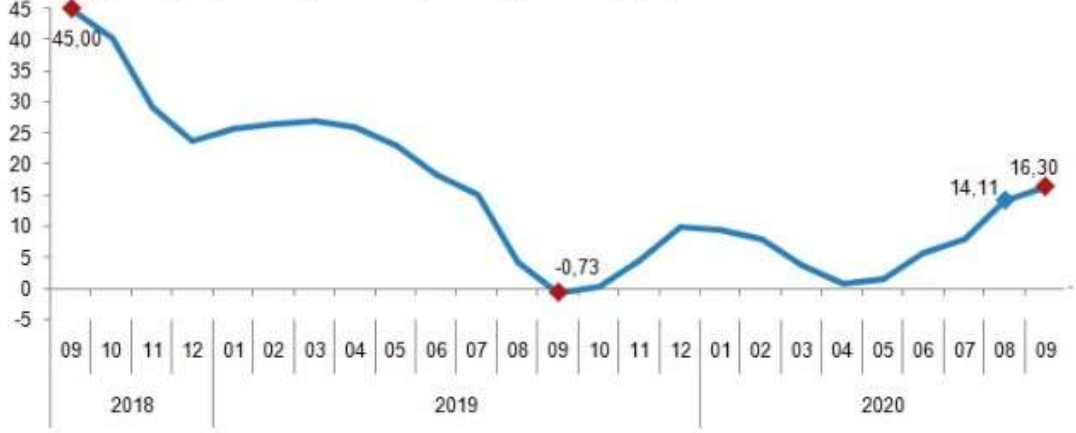
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



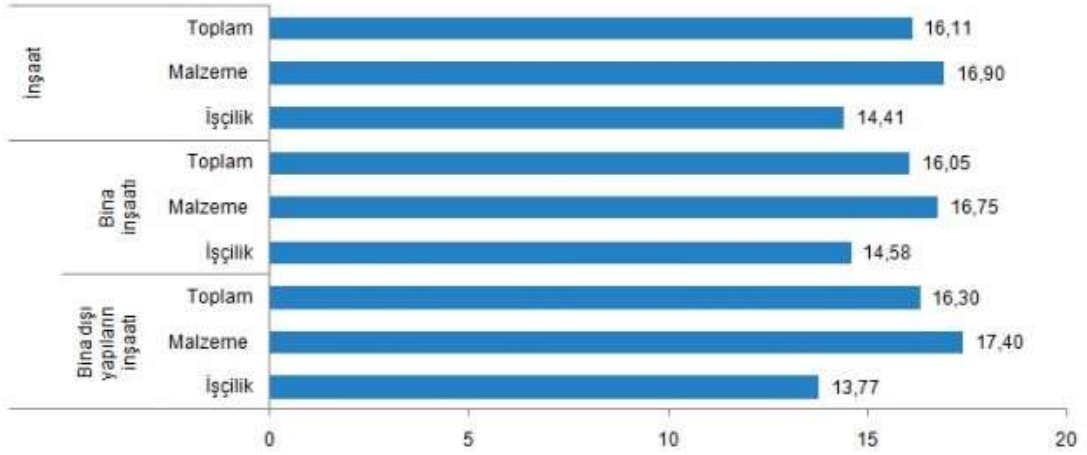
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

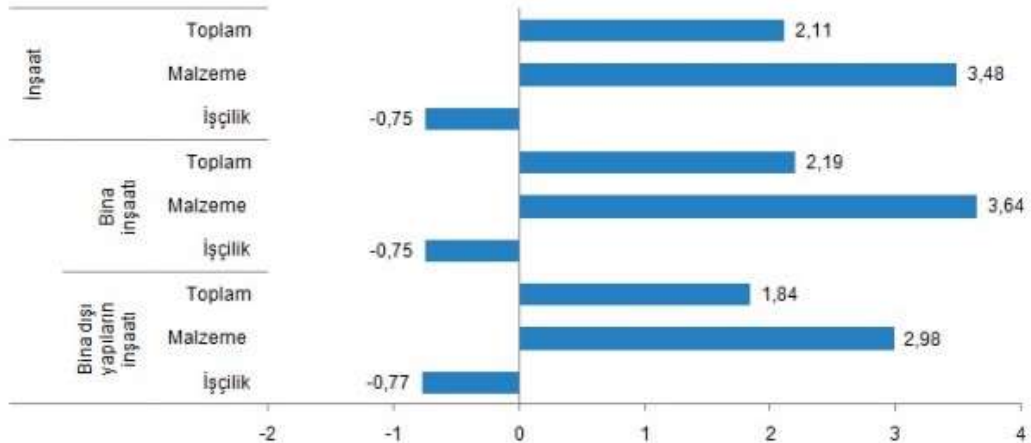
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020

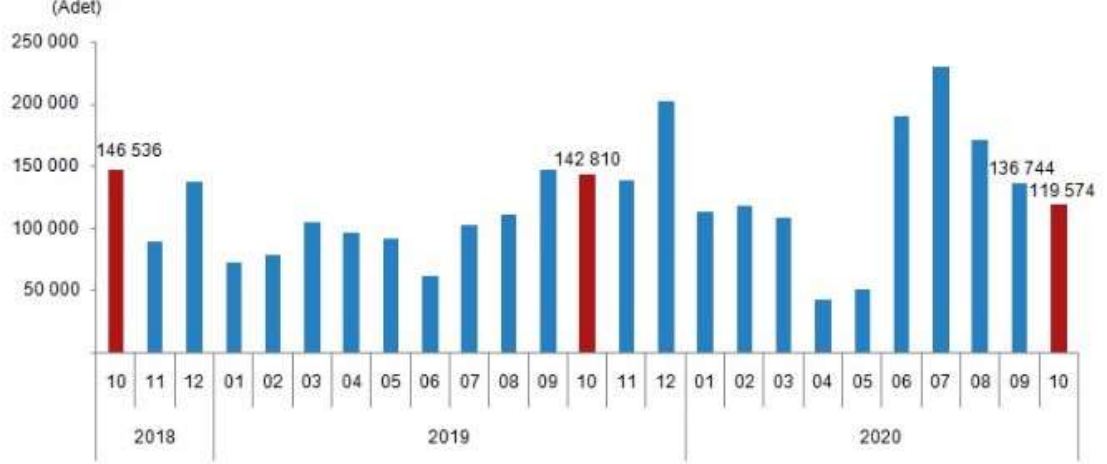


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

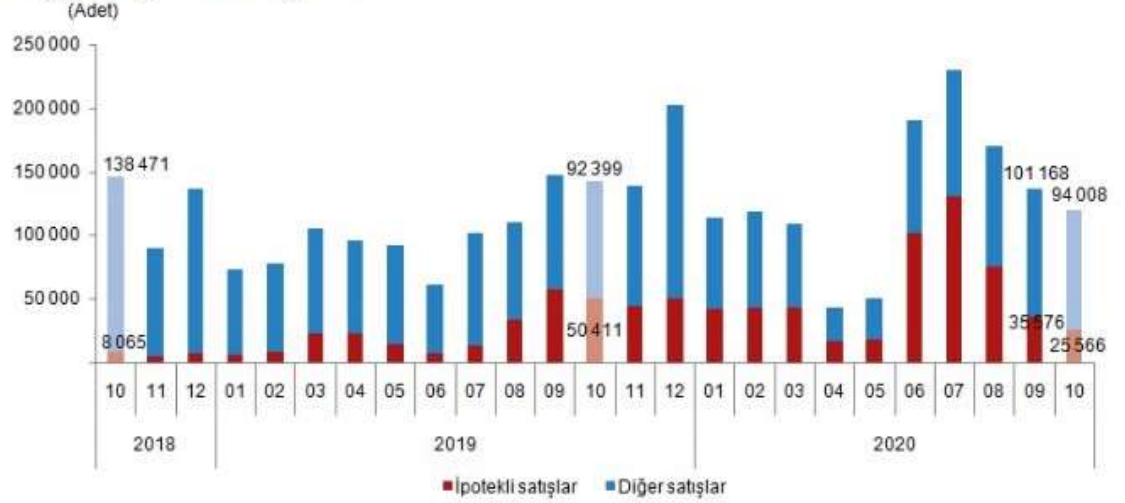
İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



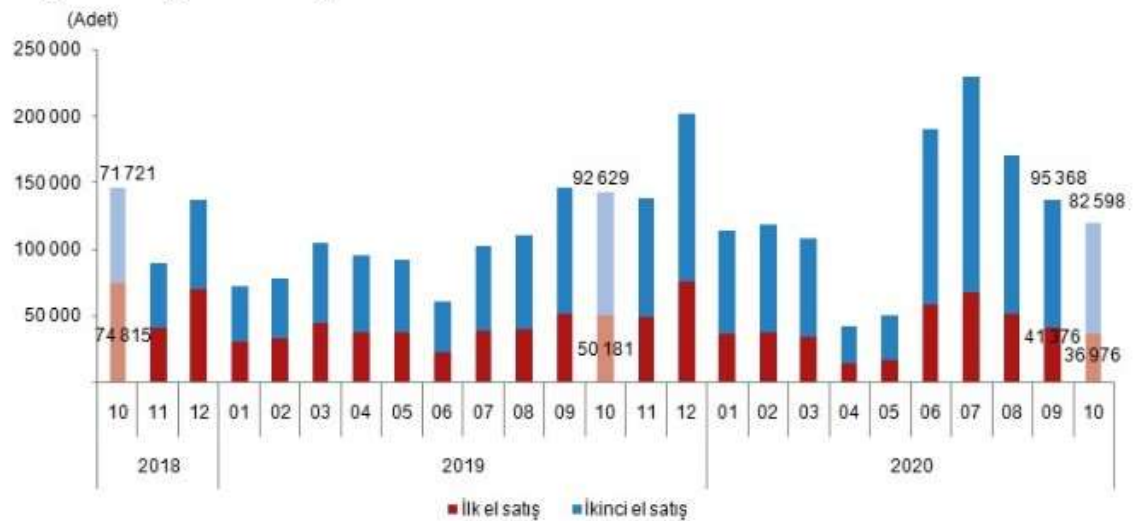
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

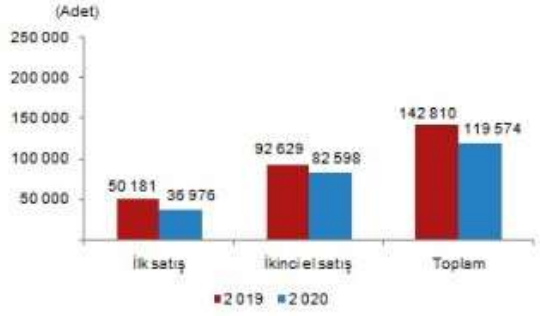
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

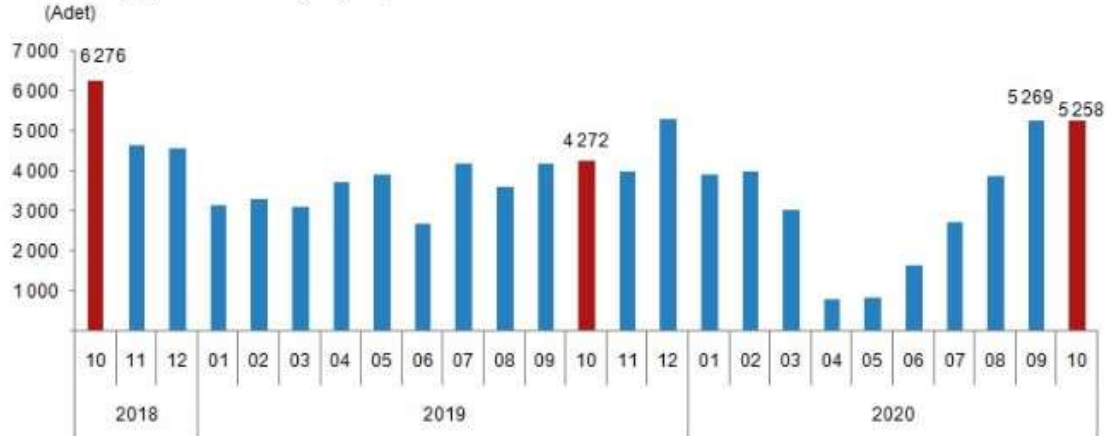
Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

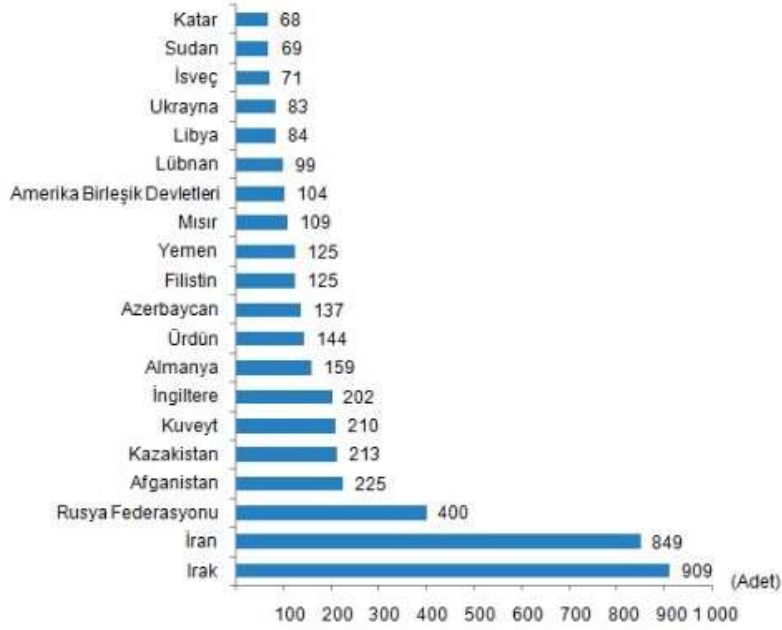


Ocak-Ekim döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmaz; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Anbar Mahallesi, 6467 Ada 6 Parseldir. Değerlemeye konu taşınmaz Kayseri serbest bölge içinde yer almaktadır. Serbest bölge Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde konumlanmıştır. İç parseller sanayi alanı fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevresinde doluluk oranı oldukça yüksektir. Taşınmazın bulunduğu bölge ticari faaliyetlerin geliştiği bir bölgedir. Melikgazi Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Osman Kavuncu Bulvarı	~ 2m	Kayseri-Erkilet Havalimanı	~ 25 km
Erciyes Üniversitesine	~ 25 km	Kayseri Şehir Merkezine	~ 18 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Anbar Mahallesi;

6467 Ada 6 Parsel; Değerlemeye konu taşınmaz 14656.26 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Parselin 2 tarafı 13.cadde ve 8.caddeye cephelidir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz 6467 ada 6 parseli parsel arsa vasıfıdır. Parselin ön taraf olarak kabul edilen cephesi serbest bölge 8.caddeye, sol kol üzerinde kalan cephesi 13.caddeye, arka ve sağ kol üzerinde kalan cepheleri başka parsellere cephelidir. Parsel sanayi alanı fonksiyonlu olup parsel üzerinde taban alanı katsayısı; 0.70, kat alanı kat sayısı; 0.50 ve maksimum yüksekliği ise 12.50 m. olacak şekilde inşaat yapılabilecektir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.2. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	:	ANBAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	6467
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14656.26 m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	ARSA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVİMİYE NO	:	14211
CİLT NO	:	76
SAHİFE NO	:	7535
EDİNİM TAR.	:	04.08.2006
MALİK	:	KAYSER KAYSERİ SERBEST BÖLGESİ KURUCU VE İŞLETİCİSİ A.Ş...1/1
ZEMİN ID	:	8070898

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

Taşınmazın üzerinde:

BEYAN: Diğer (Konusu: Kayseri Serbest Bölge dahilinde parsellerin satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü'nün yazılı izni alınacaktır.) 12.10.2018-40611

Değerleme konusu taşınmaz, 25.02.2015 tarihinde Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. İle Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş. arasında noter sözleşmesiyle Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'ye satılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu konu satışa ait noter satış sözleşmesi ve taşınmaz için ödenen bedelin faturası mevcut olup rapor ekinde sunulmuştur. **Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş den alınan şifahi bilgide bedelin tamamının ödendiği ancak tapu devrinin henüz yapılmadığı beyan edilmiştir.** Güncel tapu kayıtlarında malik, Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş. olarak görünmektedir.

Ayrıca; Taşınmazın Karsu Tekstil AŞ. adına tescil edildiğinde parsel üzerinde proje geliştirilip 6 ay içinde inşaat ruhsatı alınması, 18 ayda inşaatın tamamlanarak toplam 24 ay içinde tesisin bitirilerek faaliyete geçilmesi gerektiği belirtilmiştir. Belirtilen süre zarfında tamamlanamaması halinde ek süre talep etme hakkı bulunmaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

09.10.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir.

1/25000 Ölçekli Planın' da "Sanayi Alanı" lejantında kalmakta olup; taks: 0.70, kaks: 0.50 ve h.maks: 12.50 m, yapılaşma koşullarına sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmaz boş arsa parseli olup Belediyede herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz boş arsa parseli olup yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	25.02.2015 tarihinde Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. İle Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş. arasında noter sözleşmesiyle Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'ye satılmıştır. Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş den alınan şifahi bilgide bedelin tamamının ödendiği ancak tapu devrinin henüz yapılmadığı beyan edilmiştir. Güncel tapu kayıtlarında malik, Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş. olarak görünmektedir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmaz boş arsa parseli olup tanzim edilmiş herhangi bir proje ya da ruhsat bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir 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 bilmeseye 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- * Merkezi konumda ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede olması
- * Taşınmazın serbest bölgede yer alması ve serbest bölge yönetmeliğince yatırım ve üretim teşviklerine konu olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- * Belirli alıcı kitlesine sahip olması
- * Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabileceği olması.
- * Bulunduğu bölgede alım-satım piyasasının gelişmemiş olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Mevcut imar durumu nedeniyle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır. Serbest bölge içinde emlak alım-satım piyasası oluşmamıştır. Arsalar, Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş tarafından satılmaktadır. Komşu sanayi bölgesindeki emsaller dikkate alınmış olup konu taşınmaza göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Ayrıca Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş'den güncel arsa satış değeri alınmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Konu taşınmaza yakın organize sanayi bölgesi sınırları içinde "sanayi alanı" fonksiyonlu 23.828m2 arsanın pazarlıklı 14.296.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(600 TL/m2)**

Remax Gayrimenkul: 0 352 502 50 22

Emsal 2: Taşınmazın konumlu olduğu serbest bölgeye yakın ticari imarlı 9.833 m2 arsanın pazarlıklı 3.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **(305 TL/m2)**

Turgem Grup: 0 538 504 97 67

Emsal 3: Konu taşınmaza yakın organize sanayi bölgesi sınırları içinde "sanayi alanı" fonksiyonlu 7.526m2 arsanın pazarlıklı 4.515.600 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(600 TL/m2) Sahibinden:0 532 353 33 89**

Emsal 4: Konu taşınmaza yakın organize sanayi bölgesi sınırları içinde "sanayi alanı" fonksiyonlu 7.526m2 benzer imarlı arsanın pazarlıklı 4.515.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(600 TL/m2) Güneş Beton Yapı:0 532 353 33 89**

Emsal 5: Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş'den alınan şifahi bilgide, güncel arsa birim m2 rayiç değerinin **18,70 Amerikan Doları** olduğu beyan edilmiştir. **(1 Dolar: 8 TL) - Kayser Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş - 0352 311 39 88**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU											
KARŞILAŞTIRILAN PARAMETRELER		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BİRİM FİYATI (TL/m²)		₺600,00	₺305,00	₺600,00	₺600,00	₺150,00					
ALIM - SATIMA YÖNELİK DÜZELTMELER	PAZARLIK PAYI	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	MÜLKİYET DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	SATIŞ KOŞULLARI	30%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	RUHSAT/YASAL BELGEYE SAHİP OLMA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	PİYASA KOŞULLARI	30%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TAŞINMAZA YÖNELİK DÜZELTMELER	KONUM	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	ALAN	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YASAL ÖZELLİKLER	45%	0%	40%	45%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM M2 DEĞER		₺153,00	₺142,00	₺167,00	₺153,00	₺150,00					

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Mevcut imar durumu nedeniyle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır. Serbest bölge içinde emlak alım-satım piyasası oluşmamıştır. Arsalar, Kayser Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş tarafından satılmaktadır. Komşu sanayi bölgesindeki emsaller dikkate alınmış olup konu taşınmaza göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Komşu OSB içindeki sanayi arsalarının birim m2 değerinin konumuna göre 300 TL ile 800 TL arasında değiştiği görülmüştür. Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş'den güncel arsa satış değeri alınmıştır. Alınan şifahi bilgide, güncel arsa birim m2 rayiç değerinin **18,70 Amerikan Doları** olduğu ancak hâlihazırda satılık arsa olmadığı beyan edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, alanı, konumu, büyüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmış olup arsa rayiç değeri dikkate alınmıştır. Kıyaslamalar neticesinde değerlendirme konusu **parsel birim m² değeri için 150 TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerlendirme konusu taşınmaza göre uyumlaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşmıştır. Emsallerde, %10 ile %15 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

TOPLAM DEĞER: 14656.26 m2 x 150 TL/m2 = 2.198.439 TL ~ 2.200.000 TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle Maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmaz gelir getirici mülk olmaması nedeniyle Gelir yöntemi uygulanmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın üzerinde yapı bulunmaması nedeni ile Kira değer analizi kullanılmamıştır. Boş arsaların kira değerleri oluşmamıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazın tapu kayıtları ve belediye imar arşivinde dosya incelemeleri yapılmış olup satış kabiliyetlerini kısıtlayıcı ve hukuki durumunu olumsuz etkileyici herhangi bir şerh ya da karara rastlanılmamıştır.

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazların en verimli ve en etkin kullanımı; güncel imar durumunda belirtilen lejantta yapı inşa edilerek kullanılmasıdır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Mevcut imar durumu nedeniyle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır. Serbest bölge içinde emlak alım-satım piyasası oluşmamıştır. Arsalar, Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş tarafından satılmaktadır. Komşu sanayi bölgesindeki emsaller dikkate alınmış olup konu taşınmaza göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Ayrıca Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş'den güncel arsa satış değeri alınmıştır. Benzer emsaller, konum, büyüklük, hisse durumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre kıyaslanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemine göre parsel birim m² değerinin yaklaşık 150 TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz, boş arsa parseli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz, 25.02.2015 tarihinde Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş. arasında noter sözleşmesiyle Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'ye satılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu konu satışa ait noter satış sözleşmesi ve taşınmaz için ödenen bedelin faturası mevcut olup rapor ekinde sunulmuştur. **Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş den alınan şifahi bilgide bedelin tamamının ödendiği ancak tapu devrinin henüz yapılmadığı beyan edilmiştir.** Güncel tapu kayıtlarında malik, Kayser Kayseri Serbest Bölgesi Kurucu ve İşleticisi A.Ş. olarak görünmektedir. Taşınmazın, Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tapu kaydının tescil edilmesi koşuluyla Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve sanayi ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer taşınmazların hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari aktivitenin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak taşınmazın nihai değeri aşağıda belirtildiği şekilde verilmiştir.

TOPLAM DEĞER: 14656.26 m2 x 150 TL/m2 = 2.198.439 TL~2.200.000 TL

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER: 2.200.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 2.596.000 TL

KDV HARIÇ TOPLAM USD DEĞER: 298.722 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 352.492 USD



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

KAYSERİ İLİ, İNCESU İLÇESİ, SÜKSÜN/CUMHURİYET MAHALLESİ
2079 ADA 16-17-18-19-20-21-22-23 PARSEL(TARLA NİTELİKLİ), 2095 ADA / 1 PARSEL(TARLA NİTELİKLİ), 2147 ADA 33 PARSEL(BAĞ NİTELİKLİ) TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.RAPOR ÖZETİ

2.RAPOR BİLGİLERİ

3.ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

4.GENEL ANAİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULUN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1.GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KONUMU

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

5.2.1.GAYRİMENKULLERİN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.3.GAYRİMENKULLERİN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1.TAPU KAYITLARI

5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1.İMAR DURUMU

5.3.2.2.İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

5.3.2.3.ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMA Sİ

5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

- 6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ
6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ
6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ
6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ
6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
6.10.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
6.11.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
7.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ
7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
8.SONUÇ
8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ	:	Kayseri ili , İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi, 2079/16-17-18-19-20-21-22-23 Parsel(Tarla Nitelikli), 2095 Ada / 1 Parsel(Tarla), 2047/33 Parsel(Bağ)nitelikli taşınmazlar güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi; 2079 Ada, 16-17-18-19-20-21-22-23 parseller; değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m ² alana sahip olup; birbirine bitişik geometrik olarak amorf şeklindedir. 2095 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m ² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. 2147 Ada, 33 Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m ² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.
TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	4.500.000 TL(DÖRTMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRLİRASI)

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : **08.01.2021**
RAPOR NO : **2020-160**
DEĞERLEME TARİHİ : **31.12.2020**
SÖZLEŞME NO VE TARİHİ : **02.12.2020-015**

İş bu değerlendirme raporu; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi; 2079 Ada, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahip, 2095 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip, 2147 Ada, 33 Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip parsellerin güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : AYHAN TOPALOĞLU DEĞERLEME UZMANI – SPK LİSANS NO : 911254
MUHARREM DEMİRTAN DEĞERLEME UZMANI
SPK LİSANS NO : 403970

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : ALİ ZARARSIZ SPK LİSANS NO : 407909

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ :

Şirketimizce 28.12.2017 tarih ve 2017_ÖZEL_46 numaralı 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Takdir Edilen değer: 3.315.000 TL(KDV hariç)

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ADRESİ : **Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak 22/7 ÇANKAYA ANKARA**

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : **KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

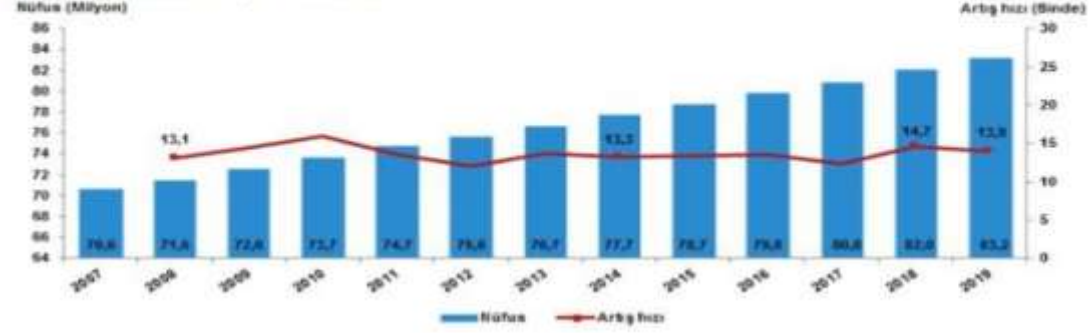
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

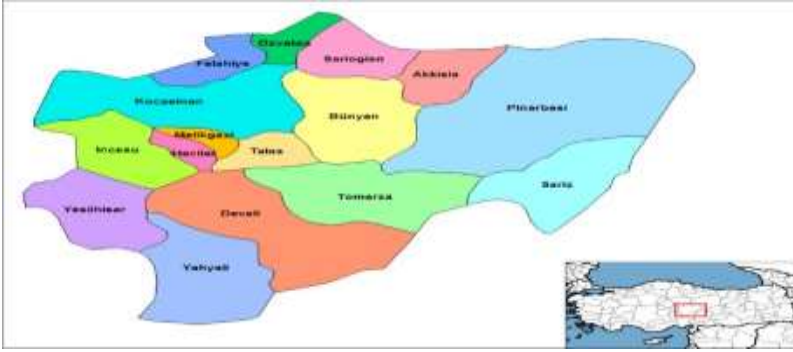
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



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.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlu, 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. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağları'nın eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi] Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 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 Bölgesi'nde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesi'nde 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.

Madencilik

Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yeraltı zenginlikleri varlığı şu şekildedir:

Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Ormancılık

Kayseri, orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22.000 hektar normal ve 85.000 hektar bozuk olmak üzere 107.000 hektar orman arazisi bulunmaktadır. Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Tarım

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayserinin Akkışla ilçesinde resmi rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Ticaret

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 sanayii 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 ticarî hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır.

Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Turizm

Şehir merkezine yakınlığı ve dünyaca ünlü toz karı ile meşhur Erciyes Dağı, şehrin güney kısmında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 3.917 metredir. Türkiye'nin büyük dağlarından biri olma özelliğine sahip olan Erciyes, yıl içerisinde kayak yapmak için uygun bir alan olarak görülebilir.

Türkiye'nin kayak pistine sahip bölgelerinden biridir. Ayrıca sağlık turizmi açısından da, gerek temiz ve yumuşak havası gerekse doğal zengin mineralli kaynak sularıyla sağlık ve kış sporları için uygundur. Var olan Erciyes kayak bölgesi, alt istasyonu deniz seviyesinden yaklaşık 2200 metre yükseklikte olan ve Kayseri'ye yaklaşık 23 kilometre uzaklıkta olan Tekir Yaylası üzerine kurulmuştur. Bol kar alışı ve havasından dolayı kayak mevsimi uzun olan bir dağdır.

Kırınardı Kent Ormanı

850.000 metrekare yüz ölçümü, spor ve yürüyüş alanları ve restoranları bulunan Kayseri'ye kara yoluyla 10 dk. uzaklıkta bir bölgedir.

Kapuzbaşı şelaleleri

Yahyalı ilçesinin Küçük çakır köyünün kuzeyinde bulunan Ensenin tepesinde yer almaktadır. Kapuzbaşı şelaleleri irtifa akışı itibarıyla Niagara'dan (55 m), Finlandiya'da bulunan İmatra'dan (25 m), Erzurum'daki Tortum'dan (50 m), Antalya'da bulunan Düden'den (25 m) ve Manavgat'tan (5 m) daha büyüktür.[kaynak belirtilmeli]

Sultan Sazlığı

Dünyanın sayılı kuş yurtlarından biridir. Sultansazlığı, barındırdığı kuş varlığı ile Avrupa ve Ortadoğu'nun en önemli sulak alanlarından biridir. Sultansazlığı'nda şimdiye kadar 251 kuş türü tespit edilmiştir. 600 bin adet ördek, kaz ve flamingo tespit edilmiştir. 17.200 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1971 yılında alanın Orman Bakanlığı tarafından "Su Kuşları Koruma ve Üretim Sahası" olarak ilan edilmesini takiben, koruma çalışmaları başlatılmıştır.

Otelleri

Erciyes Master Plan kapsamında bölgeye 1 adet 550 yataklı, 1 adet 350 yataklı, 1 adet 300 yataklı, 1 adet 175 yataklı, 3 adet 120 yataklı, 5 adet, 80 yataklı, 9 adet 70 yataklı konaklama tesisi yapılacaktır. Ayrıca Erciyes Kayak Merkezinde Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait 140 yataklı kayakevi, TCK 6. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, Kayseri İl Özel İdare Müdürlüğü'nce yaptırılıp kiraya verilen üç yıldızlı 106 yatak kapasiteli otel, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane Jandarma Genel Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane ve PTT-Türk Telekom misafirhanesi mevcuttur.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayınlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Toplu Ulaşım

Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır. Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı- Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.

İNCESU



7

İlçenin Tarihi

İlçenin kuruluşundan itibaren geçirdiği tarihi gelişimini inceleyen bir eser bulunmamaktadır. İlçenin tarihi konusunda araştırma yapanların elde ettiği bilgilerden, tarihi yapılar üzerindeki kitabelerden ve Kayseri İlinin tarihi ile ilgili kaynaklardan yararlanılarak ilçenin tarihi geçmişi hakkında bilgi elde edilmiştir. İlçe merkezi yakınındaki Derebağ mevkiinde ve Örenşehir Mahallesi yakınlarında bulunan mağaralar, kaya mezarları ve mağara duvarlarındaki oyulmuş motiflerden yöredeki yerleşimin M.Ö. Tarihler kadar gittiği anlaşılmaktadır. 1520 yılındaki sayımda İncesu çevresindeki yerleşimlerin (Kızılören, Boran kışlağı, Sürtmeye, Örenşehir, Garipçe, Küllü, İmamlı) Karataş nahiyesine bağlı Yörük boylarının yaşadığı yerler olarak belirtildiği

görülmektedir. 1660 yılında bugünkü İlçe Merkezinin bulunduğu yerde konaklayan Vezir Karamustafa Paşa tarafından kervansaray, cami, medrese, hamam, çeşme, fırın, dükkânlar ve suyollarından oluşan büyük bir külliye yaptırılmıştır. Bu mevkiinin Bağdat-İpek Yolu üzerinde önemli bir konaklama mahalli olması nedeniyle ticaret artmış ve çevre yerleşimlerden gelen halk sayesinde İlçe Merkezi önemli bir gelişme göstermiştir. İlçeye içerisinden geçen derenin adına izafeten İncesu denmiştir. 1856- 1857 yıllarında Bozok Eyaletine bağlanan Kayseri Sancağının 6 büyük nahiyesinden biri İncesu'dur. 1876 yılında Ankara Vilayetine bağlanan Kayseri Sancağının kazası olmuştur. 1901 yılında bu unvanı geri alınan İncesu 1905' de tekrar kaza olmuştur. 1924 yılında İl Unvanını kazanan Kayseri'ye bağlanan İncesu'sun İlçe Statüsü kesintisiz olarak bu güne kadar devam etmiştir. İlçe merkezi 2 belde ve 6 köy 10.07.2004 tarihinde 5216 Sayılı Kanun ve 18.05.2005/8915 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içine dâhil olmuştur.

1904 yılı kayıtlarına göre kaza nüfusunun 13483 Müslim, 3652 Gayrimüslim olmak üzere toplam 17135 olduğu, 3855 hanenin yaşadığı, 205 dükkân, 27 cami ve mescit, 2 medrese, 28 okul ve Sıbyan Mektebinin olduğu ve bu mekteplerde 723 Müslim ve 73 Gayrimüslimin eğitim gördüğü anlaşılmaktadır.

Lozan Antlaşması sonucu yapılan nüfus mübadelesi sonucunda 1925- 1930 yılları arasında İlçede yaşayan Rumlar Yunanistan'a göç etmiş, Selanik yöresinden gelen muhacir Türkler İlçe Merkezine yerleştirilmişlerdir. Bu yıllardan 1990'lı yıllara kadar ilçe nüfusu ve yaşamı önemli bir hareketlilik göstermemiş olup 1990'lı yıllarla birlikte Kayseri İl Merkezindeki sanayileşme ve ticarete bağlı olarak İncesu İlçesi de dışarıdan göçe maruz kalmış ve sosyal ve ekonomik hareketlilik artmıştır.

Coğrafi Yapısı

İncesu, 35 derece doğu boylamı, 38 derece kuzey enlemi üzerinde, Kayseri İl merkezinin güneybatısında, Kayseri- Niğde Devlet Karayolu üzerinde, İl Merkezine uzaklığı 32 km olup, kuzeyinde ve kuzeydoğusunda Kocasinan, doğusunda Hacılar, güneyinde Develi ve Yeşilhisar, batısında Nevşehir İli Ürgüp ilçesiyle çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 872 km² olup, bu yüzölçümünün 324.970 dekarı (% 41.5) tarım arazisi, 363.280 dekar (%46.45) çayır ve mera, 56.580 dekarı (% 7.2) orman ve fundalık, 37.120 dekar (% 4.74) yerleşim alanı ve diğer arazilerdir.

İlçe, karasal iklimin sonucu olarak kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak bir iklime sahiptir. Aylık ortalama sıcaklık en düşük (Ocak ayı) -1 derece ve en yüksek (Temmuz ayı) 22,8 derece arasında değişmekte olup görülen en düşük sıcaklık - 25 derece, en yüksek sıcaklık ise 38 derecedir. Yıllık yağış miktarı ortalama 359 mm' dir. Yağışın en fazla olduğu aylar Nisan, Haziran ve Aralık aylarıdır. Yıllık ortalama kar yağışlı gün sayısı 12, ortalama karla kaplı gün sayısı 31 ve en yüksek kar kalınlığı 41cm.' dir.

İlçede yıllık yağış miktarının azlığı nedeniyle orman örtüsü gelişmemiştir. Erciyes dağı ve diğer yüksek yerlerin çevresinde çam, meşe ağaçları ve fundalıklar bulunmaktadır. İlçe arazisinin % 46.45'ini kaplayan meralarda topraktaki tuzluluk nedeniyle sık bir bitki örtüsü oluşmamıştır.

İlçe merkezinin rakımı 1065 m dir. İlçenin güneydoğusundaki Erciyes Dağı (3917 m) batısındaki Tekke Dağı (1852 m) ve kuzeyindeki Sivri Dağı (1321) en önemli yükseltilerdir. Arazi genelde tepeler ve düzlüklerden oluşan dalgalı bir yapıya sahiptir. Boğaz köprü mevkiinden başlayıp Develi ve Yeşilhisar sınırına kadar devam eden düzlük tarımsal arazi ve meralardan oluşan büyük bir ovardır. İlçenin Kuzeybatı sınırından geçen Kızılırmak, ilçenin kuzeydoğusundaki Karasu Deresi ve Aksu Bağlarından doğan ve İlçe Merkezinden geçen İncesu Deresi ilçe için önemli su kaynaklarıdır. İlçede Erciyes Dağı eteklerindeki Sarıgöl haricinde göl bulunmamaktadır. Aksu bağlarında İncesu Deresi üzerine kurulu bulunan su kapalı ilçe merkezinin tarımsal amaçlı sulamasında yararlanılan yapay bir gölettir.

İdari Yapı ve Nüfus

İlçedeki Mahalli idare birimleri 10.07.2004 tarihinde 5216 Sayılı yasa ve 2014 yılında 6360 sayılı Kanunla 7 köyümüz İlçe Belediyesine, Mahalle olarak bağlanmasıyla 31 mahalleden oluşmaktadır.

Kaymakamlık, Jandarma Komutanlığı, Emniyet Müdürlüğü, Nüfus Müdürlüğü, Mal müdürlüğü, Milli Eğitim Müdürlüğü, İlçe Sağlık Müdürlüğü, Müftülük, İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Halk Kütüphanesi Müdürlüğü, Posta İşletmesi Müdürlüğü, Ziraat Bankası, Şekerbank, Tarım kredi Kooperatifi Müdürlüğü, ilçede bulunan kamu kurum ve kuruluşlarıdır. İncesu Adliyesi Cumhuriyet Savcılığı, Sulh Hukuk ve Ceza, Asliye Hukuk ve Ceza Mahkemeleri ile görev yürütmektedir.

İlçede bulunan meslek kuruluşları, Esnaf ve Sanatkârlar Odası Başkanlığı, Esnaf ve Sanatkârlar Kooperatifi, Ziraat Odası Başkanlığı, S.S. İncesu Otobüsçüler ve Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi ve SS İncesu Kervansaray Minibüsçüler Kooperatifi'dir. İlçede yapı kooperatifleri de faaliyet göstermektedir.

İlçede Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı ile çoğunluğu cami ve okul dernekleri olmak üzere 27 dernek mevcuttur.

İlçenin 2018 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 26.353'dir.

Sosyal Yapı

İlçede 2 Anaokulu, 14 İlkokul, 9 ortaokul, 1 Anadolu Lisesi, 2 Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, 1 Anadolu Çok Programlı Lisesi, 1 Anadolu İmam Hatip Lisesi (bünyesinde İmam hatip ortaokulu) ve 1 Halk Eğitim Merkezi olmak üzere toplam 30 eğitim öğretim kurumumuz ile 1 özel öğretim kurumu (Sürücü Kursu) mevcuttur.

Kültür ve Turizm

İlçe önemli turizm merkezlerinden Kapadokya Bölgesine komşu olmasına rağmen turizmden yeterli ölçüde yararlanamamaktadır.

İlçe Merkezindeki Karamustafa Paşa Külliyesinde 2006 yılı için Vakıflar Bölge Müdürlüğüne yapılan onarım çalışmalarının bitirilmiş, yine ilçe Merkezinde bulunan 18. YY'dan kalma 1 adet kilise ve taş ve kemerli yapıları geleneksel İncesu Evlerinin restore edilerek turizme kazandırılmış, eski köy ini mağaraları (Kırklarını), Örenşehir Mahallesiindeki Bizantion Anıtı, Kızılören yakınlarındaki Sangöl, İlçe Yakınlarındaki Şeyh Turasan Türbesi, Karahöyük Mahalleindeki gibi tarihi ve doğal yerlerin değerlendirilmesi ile İlçe Turizmüne katkı sağlanarak ekonomik ve sosyal hayatın canlandırılması hedeflenmiştir.

İlçede mevcut Kara Mustafa Paşa Külliyesinin, özel mülkiyette olan çarşı kesiminin onarımı yapılacak bu sayede ilçenin turizm potansiyeli gelişecek ve tarihi kimliğinin önemi açısından büyük değer taşıyan külliye bünyesindeki kervansaray, cami, medrese, hamam, çeşme, fırın ve dükkânlar onarılarak ilçe merkezi yepyeni bir görünüme kavuşması çalışmaları devam etmekte İncesu Belediyesince hazırlanarak ve kalkınma programı kapsamında projeler uygulanmaya devam edilmektedir.

İlçede eski yerleşim ve tarihi dönemlere ait 92 adet tescilli varlık mevcuttur.

1991 yılından beri her yıl Eylül ayının ilk cumartesi günü düzenlenen İncesu Üzüm Festivali ilçede üretilen lezzetli ve kaliteli üzümlerin tanıtımı ve üreticilerin teşviki bakımından ilçe ekonomisine katkı sağlamak ve ilçedeki sosyal hareketliliği artırmak bakımından önem taşımaktadır.

Ekonomik Yapı

Arazisi çoğunlukla taşlı ve verimsiz olduğundan tarımla uğraşan kesim kendini ihtiyaçları düzeyinde üretim yapmaktadırlar. Nüfusun % 30'u tarımla uğraşmakta olup ilçe genelindeki tarım arazisi 324.970 dekadır. Bu arazinin 47.670 dekarı sulu arazi (%14,67), 277.300 dekarı kuru arazi (%85,33)'dir. Sulanabilen araziler İlçe Merkezi, Süksün,Subaşı,Dokuzpınar,Küllü,Örenşehir, Tahirini,Kızılören ve Üçkuyu çevresindedir.

İlçe Genelinde yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, çavdar, yulaf, şeker pancarı,patates çerezlik ayçiçeği,yonca, sebze çeşitleri(Karpuz başta olmak üzere,kavun,kabak, domates, patlıcan, biber vb.) ve meyve çeşitleri (Üzüm başta olmak üzere,kayısı, elma, badem, ceviz, iğde, armut, şeftali, kiraz, vişne vb.)' dir.

Dikili tarım arazisinin büyük çoğunluğu üzüm bağlarından oluşmakta olup diğer alanlar ise meyvecilik amacıyla kullanılmaktadır.

Kayseri-İncesu OSB Kayseri Adana Devlet karayolu üzerinde (Taksan A.Ş çevresinde) 37.km de 610 Ha.'lık alan üzerine ve İncesu Belediyesi mücavir alanı içerisinde kurulmuştur.İncesu Organize Sanayi Bölgesinin çevresinde meskûn alan bulunmadığı ve çevresindeki arazilerin verimsiz olması nedeniyle her yönden gelişmeye müsait bir konumdadır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

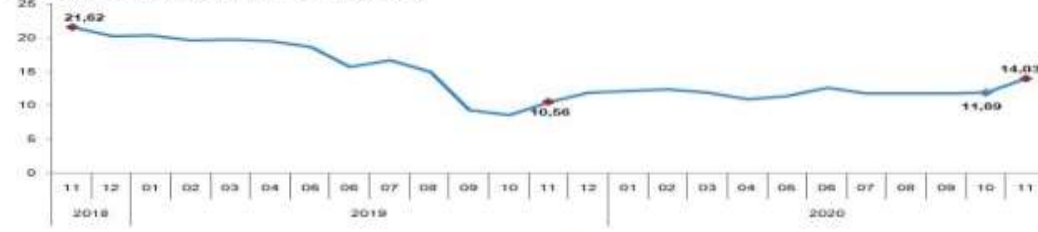
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

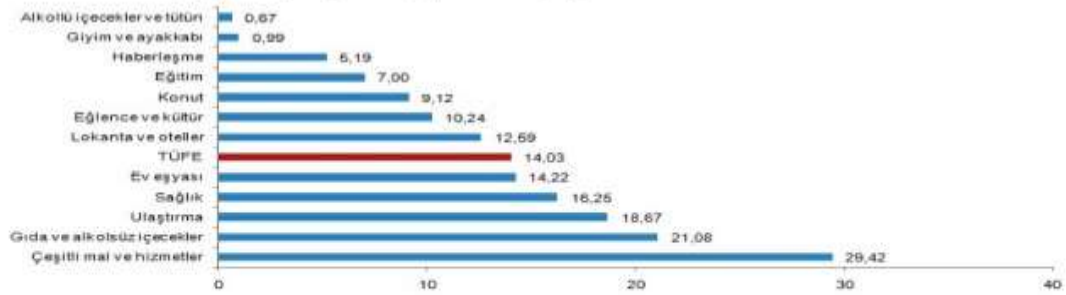
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

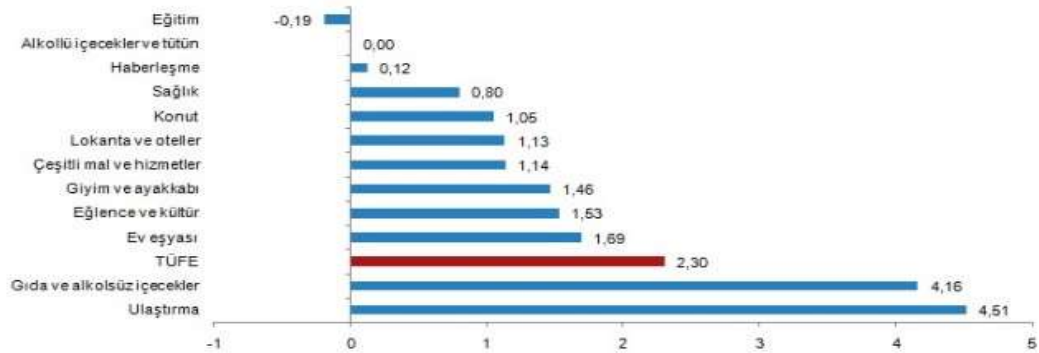
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %1,69 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)			On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre		
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)			On iki aylık ortalamalara göre	Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre		
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

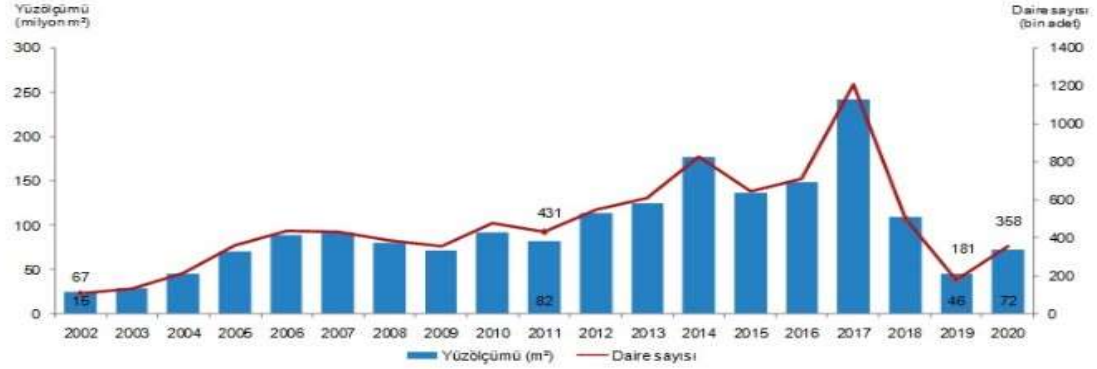
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

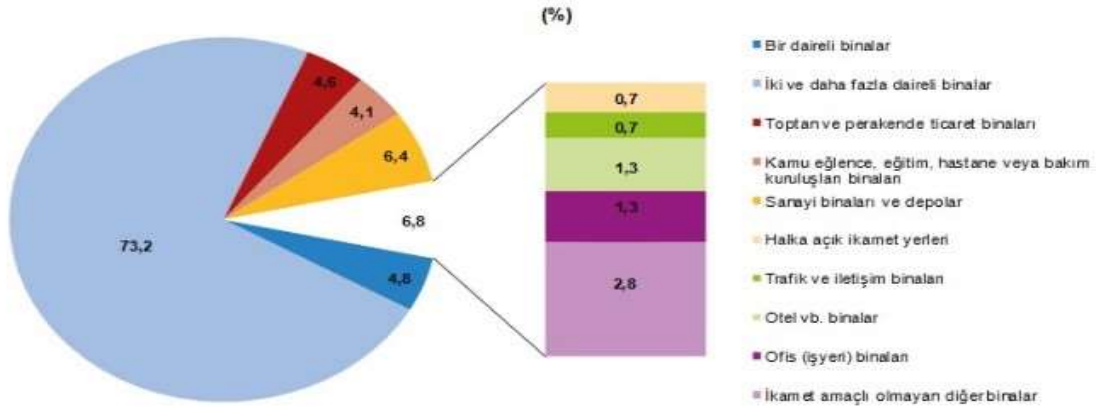
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



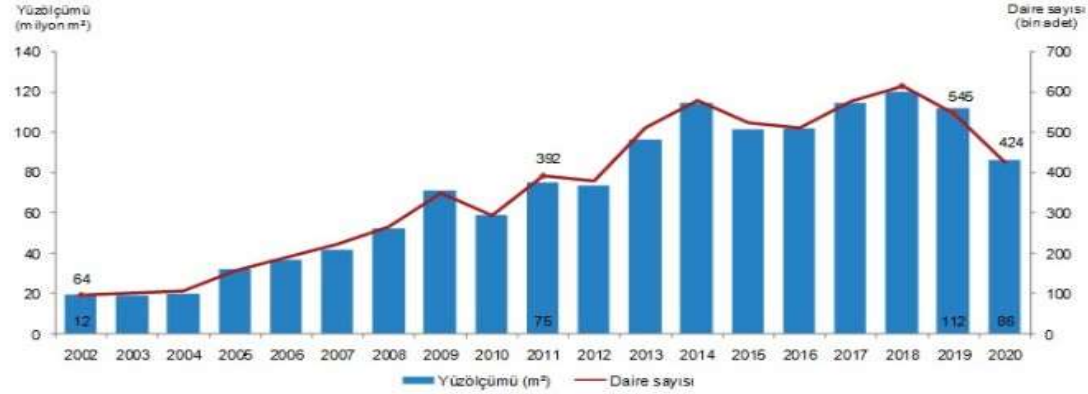
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

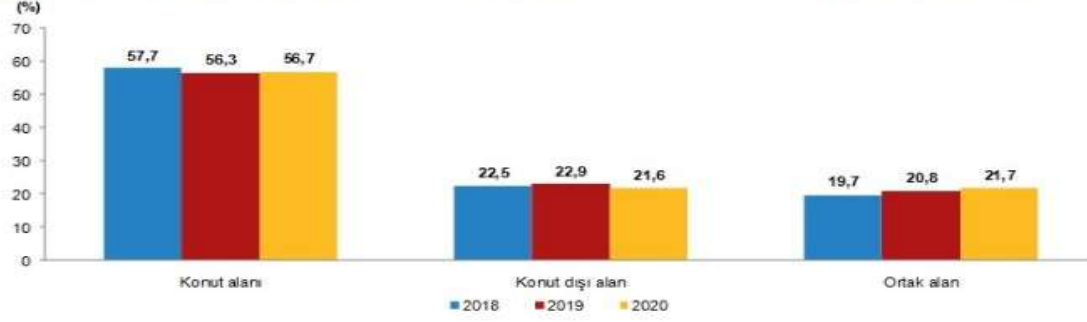
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

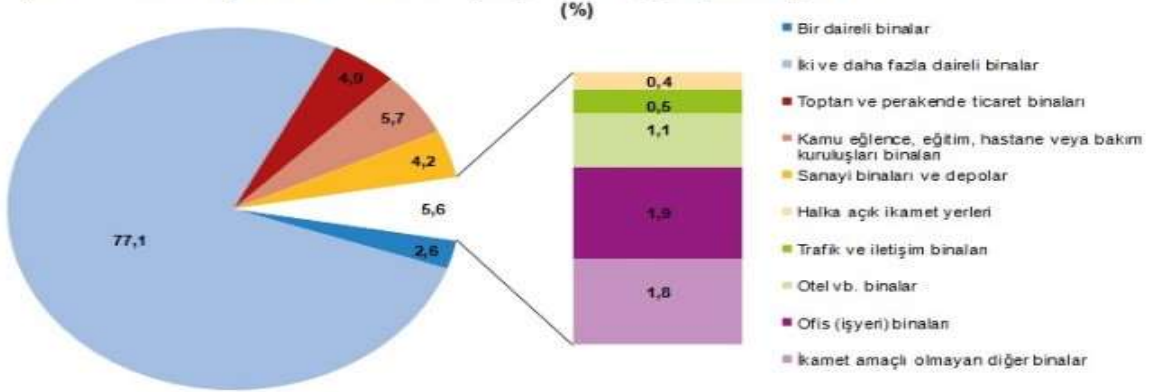
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66.4 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4.9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



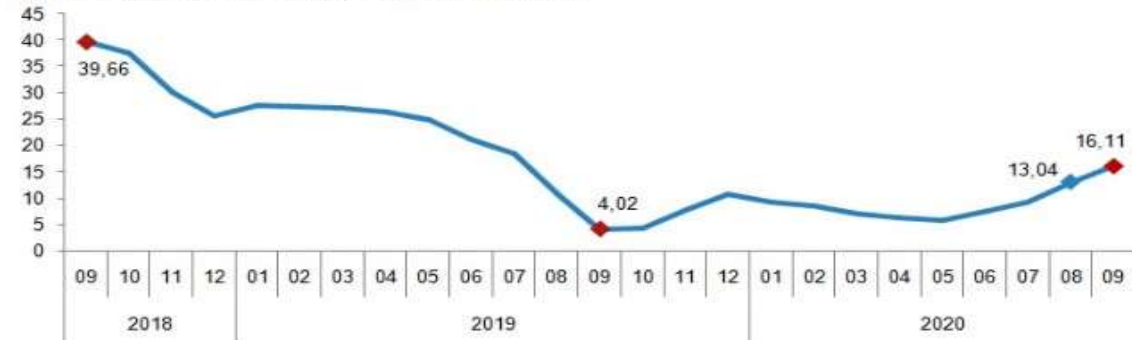
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. İ önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

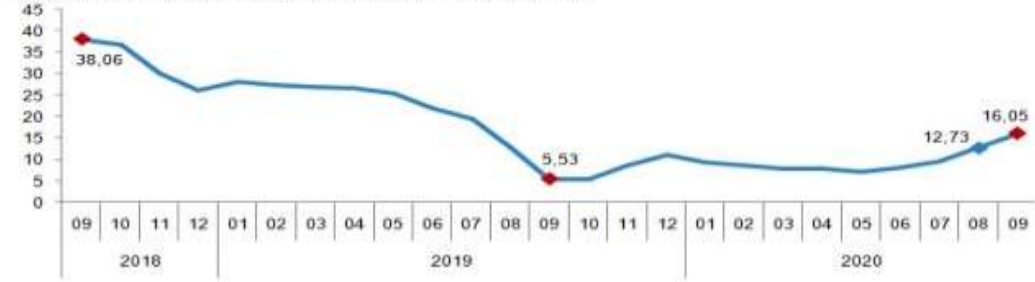
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina İnşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

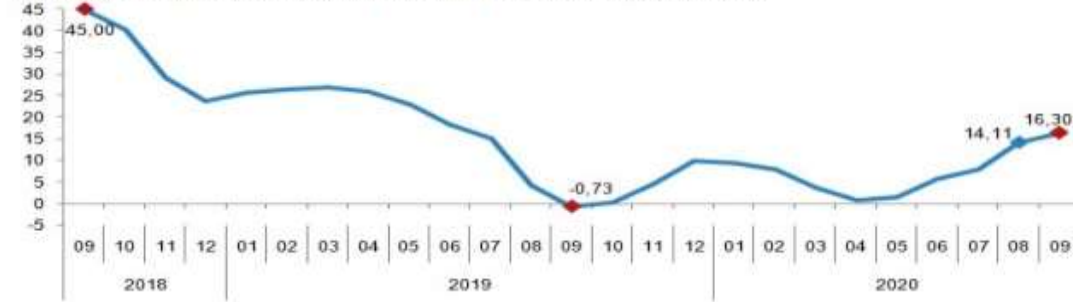
Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



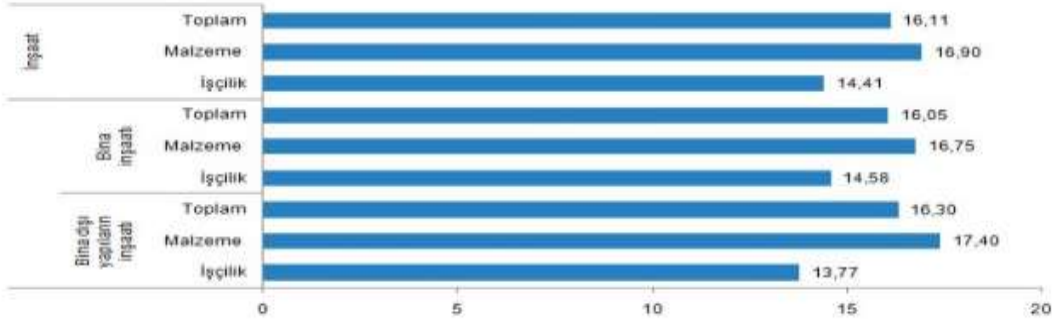
Bina dışı yapılar için İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için İnşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

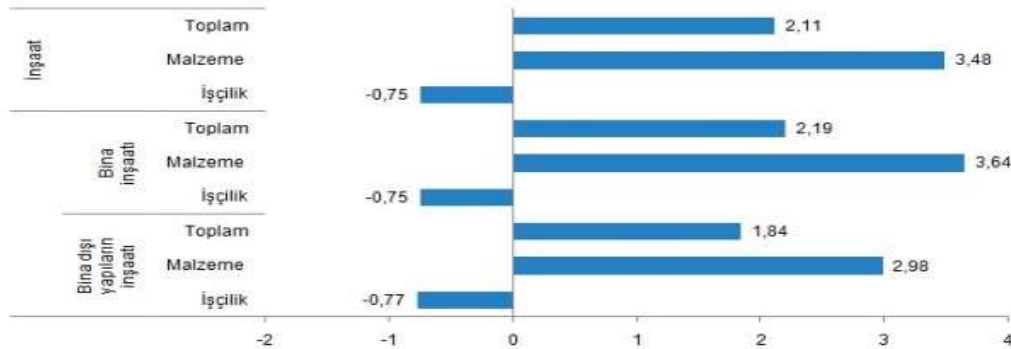
Bina dışı yapılar için İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020

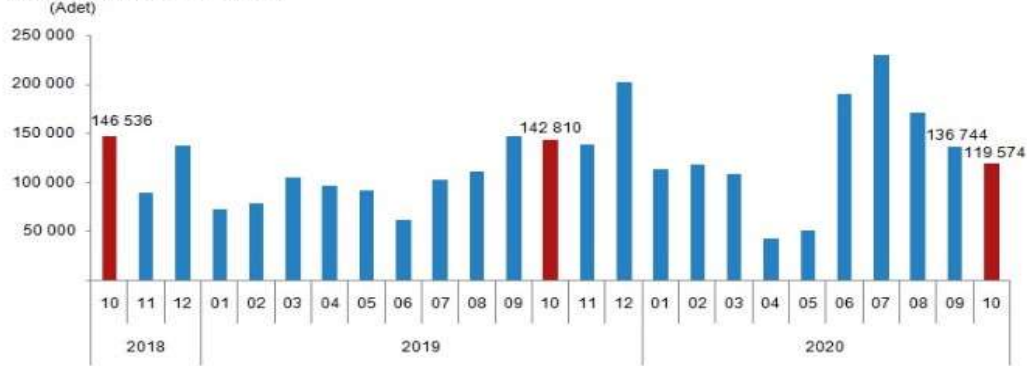


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



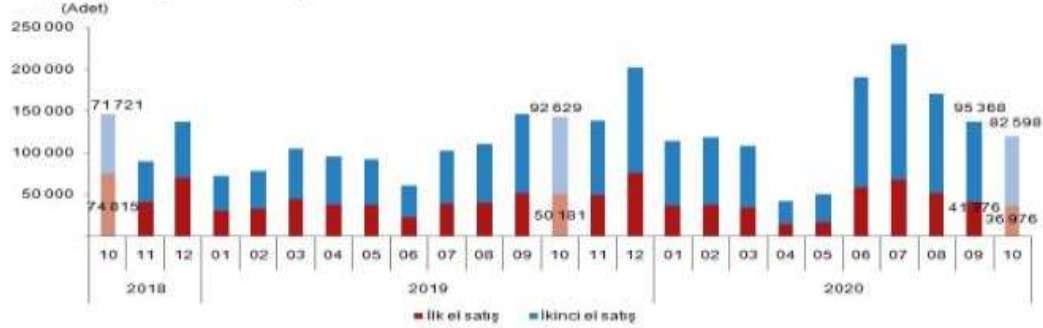
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

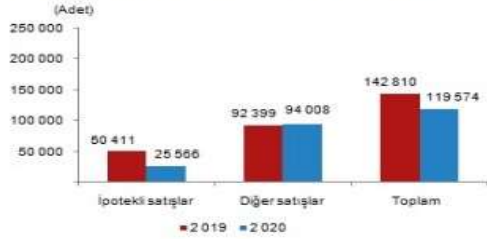
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

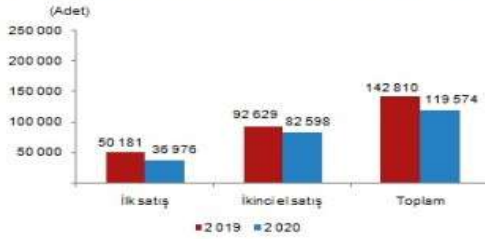
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

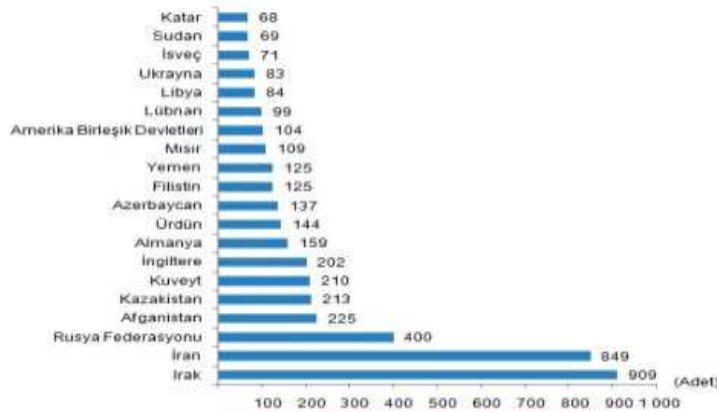
Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Iraklı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020
(Adet)



Ocak-Ekim döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmazlar; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi; 2079 **Ada**, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahip, **2095** Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip, **2147** **Ada**, **33** Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazisi fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevresinde doluluk oranı anayol üzerinde oldukça yüksek iç kısımlarda düşüktür. Köy yerleşim bölgesindedir. Genellikle alt ve orta düzey gelir seviyesine hitap eden bir bölgedir. İncesu Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Süksün Mahalle Merkezine	~ 7 km	Kayseri- Erkilet Havalimanı	~ 30 km
İncesu İlçe merkezine	~ 31 km	Kayseri Şehir Merkezine	~ 31 km





5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün Cumhuriyet Mahallesi; 2079 **Ada**, 16-17-18-19-20-21-22-23 **Parseller**; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahiptir. Kayseri - Kırıkkale yolu üzerinde Kayseri istikametinde sol tarafta birbirine bitişik yoldan başlayarak iç kısma doğru 8 adet tarladır. Taşınmazlar az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip, geometrik olarak amorf şeklinde ve üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

2095 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip, Kayseri - Kırıkkale yolu üzerinde yola cepheli tarladır. Taşınmaz düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf şeklinde ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2147 Ada, 33 Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip olup, eğimli bir yapıya sahip geometrik olarak amorf şeklindedir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi; 2079 Ada, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahip olup; birbirine bitişik geometrik olarak amorf şeklindedir.

2095 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.

2147 Ada, 33 Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmazların tamamının üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU	İNCESU	İNCESU	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-	-
MEVKİİ	:	KARASU	KARASU	KARASU	KARASU
SINIRI	:	-	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	2079	2079	2079	2079
PARSEL NO	:	16	17	18	19
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2286,38 m ²	14952,53 m ²	6459,04 m ²	10715,20
NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-	-	-	-
BLOK NO	:	-	-	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1	1/1	1/1
YEVİMİYE NO	:	4976	4976	4976	4976
ÇİLT NO	:	1	1	1	1
SAHİFE NO	:	16	17	18	19
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1
ZEMİN ID	:	103155392	103155394	103155396	103155397

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU	İNCESU	İNCESU	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-	-
MEVKİİ	:	KARASU	KARASU	KARASU	KARASU
SINIRI	:	-	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	2079	2079	2079	2079
PARSEL NO	:	20	21	22	23
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14258,03 m ²	5512,40 m ²	5533,40 m ²	5796,74

NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-	-	-	-
BLOK NO	:	-	-	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1	1/1	1/1
YEVMIYE NO	:	4976	4976	4976	4976
CİLT NO	:	1	1	1	1
SAHİFE NO	:	20	21	22	23
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1
ZEMİN ID	:	103155403	103155404	103155405	103155408

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-
SOKAĞI	:	-	-
MEVKİİ	:	KARASU	HAMAMPINARI
SINIRI	:	-	-
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	2095	2147
PARSEL NO	:	1	33
YÜZÖLÇÜMÜ	:	26585 m2	335,31 m2
NİTELİĞİ	:	TARLA	BAĞ
B. BÖLÜM NO	:	-	-
BLOK NO	:	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1
YEVMIYE NO	:	4976	4976
CİLT NO	:	2	19
SAHİFE NO	:	172	1878
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1
ZEMİN ID	:	103156361	103156226

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

2079 Ada, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller ile 2147 Ada, 33 Parsel,
Taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2095 Ada, 1 Parsel taşınmaz üzerinde;

Beyan: DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS (KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili pandemi nedeniyle bilgi alınamamış olup malik ile yapılan görüşmelerde dava ile ilgili bilgilerinin bulunmadığı beyan edilmiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

10.12.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Tüm parseller, 1/100.000 ölçekli ÇEVRE DÜZENİ PLANI' nda "Tarım arazisi " lejantında kalmakta olup köy yerleşim alanı içindedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazların üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve olumsuz karara rastlanılmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar tarla nitelikli olup, üzerlerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Yapı Denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

05.12.2018 tarih ve 4976 yevmiye numarası ile 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince bölgede toplulaştırma yapılması neticesinde taşınmazların ada bilgisinde, parsel alanında değişiklik olmuştur.

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL TAPU KAYITLARI			
ESKİ ADA/PARSEL	ESKİ PARSEL ALANI(M2)	YENİ ADA/PARSEL	YENİ PARSEL ALAN(M2)
201/16	2246,46	2079/16	2286,38
201/17	15078,6	2079/17	14952,53
201/18	6465,76	2079/18	6459,04
201/19	10643,2	2079/19	10715,2
201/20	14306,4	2079/20	14258,03
201/21	5658,29	2079/21	5512,4
201/22	5517,87	2079/22	5533,79
201/23	5902,39	2079/23	5796,74
217/1	26585,3	2095/1	26585
300/33	334,53	2147/33	335,31

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir 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.

EMSA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

2095 Ada, 1 Parsel tapu kayıtlarında DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS-26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili bilgi alınamamıştır. Bahse konu beyanın tapu kayıtlarından terkin edilmesi koşuluyla değer takdir edilmiştir. Diğer parsellerle ilgili olarak değerlendirme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler:

- Verimli arazi yapısına sahip olması.
- Düz arazi yapısına sahip olması.
- Anayola yakın veya cephe olması

Olumsuz Faktörler:

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- Satışının ve kiralınmasının uzun zaman alabileceği olması.
- Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemesi.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup parseller üzerinde tahıl ekimi olması nedeniyle kayda değer verim alınmadığı beyan edilmiş olup bu nedenle verime dayalı gelir yöntemi uygulanmamıştır. Bölgede satılık benzer tarla emsalleri (üzerinde tahıl ekimi bulunanlar) bulunarak taşınmazlara göre uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. Bölgede benzer arazilerin kiralık piyasasının oluşmadığı, daha ziyade malikler tarafından kullanıldığı

bilgisi alınmış olup kira gelirleri tespit edilememiştir. Bu nedenle değerlemede kira gelirine dayalı değerlendirme yöntemi uygulanamamıştır. Nihai olarak EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİYLE ELDE EDİLEN değerlerin alınması uygun bulunmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazların, civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Tarla ve bağ vasıflı gayrimenkullerin herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde; tarım girdi maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle cazip bir yatırım olarak görülmemesi, bu vasıftaki gayrimenkullerin alım-satım piyasasının gelişmemiş olması, ancak aynı yerleşim biriminde yaşayan ya da bitişik komşu parsel maliklerince tercih edilmesi nedeniyle sınırlı tercih ve talebin söz konusu olması, bu tür gayrimenkullerin icra vb. yollarla satışında ülkemizdeki örf - adet ve geleneklerden gelen nedenlerle kimsenin satışa iştirak etmemesi, bu vasıfta gayrimenkullerin doğal tesirlerden (kar, buz, don, dolu, haşerat, vb.) direk etkilenmesi, verimliliklerinin doğadaki gelişmelere bağlı olması gibi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

Emsal 1: Konu taşınmazlara yakın konumda, 10265 m2 tarlanın 360.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(35,07 TL/m2) - Kimsesizler Emlak:0 352 691 35 45**

Emsal 2: Konu taşınmazlara yakın asfalt yola cepheli, 12742 m2 tarlanın 600.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(47,08 TL/m2) - Huzur Emlak:0 535 239 18 55**

Emsal 3: Konu taşınmazlara yakın anayola uzak kadastro yola cepheli, 17466 m2 tarlanın 710.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(40,65 TL/m2) - R.Birikim Emlak:0 543 335 17 51**

Emsal 4: Konu taşınmazlara yakın ana yola cepheli, 160000 m2 tarlanın 14.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(87,50 TL/m2) - GMA Emlak:0 549 599 49 50**

Emsal 5: Konu taşınmazlara yakın ana yola cepheli, 11618 m2 tarlanın 850.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(73,16 TL/m2) - Kimsesizler Emlak:0 352 691 35 45**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU											
KARŞILAŞTIRILAN PARAMETRELER		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ALIM - SATIMA YÖNELİK DÜZELTMELER	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	₺35,07	₺47,08	₺40,65	₺87,50	₺73,16					
	PAZARLIK PAYI	5%	5%	5%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
	MÜLKİYET DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	SATIŞ KOŞULLARI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	RUHSATYASAL BELGEYE SAHİP OLMA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	PİYASA KOŞULLARI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TAŞINMAZA YÖNELİK DÜZELTMELER	KONUM	10%	0%	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	ALAN	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YASAL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM M2 DEĞER		₺29,98	₺44,72	₺38,61	₺70,65	₺69,50					

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup bölgede benzer nitelikli satılık tarla emsalleri tespit edilmiştir. Tespit edilen emsaller konum, verimlilik, sulama durumu, büyüklük, hisse durumu, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde bulunan emsaller Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak konu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde taşınmazların konumuna göre nihai birim m² değerinin **35 TL ile 70 TL** aralığında alınması uygun tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Bu yöntem kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ekim ya da dikim yapılmaması ve ürün olmaması nedeniyle gelir yöntemi uygulanmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede yapılan araştırmada benzer tarla nitelikli taşınmazların kiralanmadığı, daha ziyade bölge halkının kendi mülkiyetindeki taşınmazları tarım amaçlı kullanıldığı, piyasa kira değerinin oluşmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle Kira analiz yöntemi kullanılmamıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

2095 Ada, 1 Parsel tapu kayıtlarında DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS-26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili bilgi alınamamıştır. Bahse konu beyanın tapu kayıtlarından terkin edilmesi koşuluyla değer takdir edilmiştir. Diğer parsellerle ilgili olarak değerlendirme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

5403 sayılı TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU kapsamında İncesu İlçesine ait asgari parsel büyüklüğü aşağıda verilmiş olup taşınmazlar asgari parsel büyüklüğünden daha küçük parsellere ifraz edilemeyecektir.

(Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)
(1) SAYILI LİSTE
TÜRKİYE İL/İLÇE BAZINDA
YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

İl/İlçe	Sulu Arazi (Da)	Kuru Arazi (Da)	Dikili Arazi (Da)	Örtüaltı Arazi (Da)
Kayseri				
Akışla	75	135	10	3
Bünyan	65	155	10	3
Develi	70	155	10	3
Felahiye	95	170	10	3
Hacılar	65	200	10	3
İncesu	65	200	10	3
Kocasinan	65	200	10	3
Melikgazi	65	170	10	3
Özvatan	100	175	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Sarıoğlan	65	170	10	3
Sarız	80	155	10	3
Talas	100	200	10	3
Tomarza	75	155	10	3
Yahyalı	60	140	10	3
Yeşilhisar	60	180	10	3

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının tarım arazisi olarak kullanılacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup değer tespiti taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Tespit edilen emsaller konum, verimlilik, sulama durumu, büyüklük, hisse durumu, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde bulunan emsaller Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak konu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde taşınmazların nihai birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile taşınmazlara nihai değer takdir edilmiştir.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup üzerlerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. 2095 Ada, 1 Parsel tapu kayıtlarında DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS-26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili bilgi alınamamıştır. Bahse konu beyanın tapu kayıtlarından terkin edilmesi koşuluyla Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir. Diğer taşınmazlarda herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu taşınmazların, değerlemesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Tarla ve bahçe vasıflı gayrimenkullerin herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde; tarım girdi maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle cazip bir yatırım olarak görülmemesi, bu vasıftaki gayrimenkullerin alım-satım piyasasının gelişmemiş olması, ancak aynı yerleşim biriminde yaşayan ya da bitişik komşu parsel maliklerince tercih edilmesi nedeniyle sınırlı tercih ve talebin söz konusu olması, bu tür gayrimenkullerin icra vb. yollarla satışında ülkemizdeki örf - adet ve geleneklerden gelen nedenlerle kimsenin satışa iştirak etmemesi, bu vasıfta gayrimenkullerin doğal tesirlerden (kar, buz, don, dolu, haşerat, vb.) direk etkilenmesi, verimliliklerinin doğadaki gelişmelere bağlı olması gibi olumsuz tüm faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle taşınmazların sınırlı alıcı kitlesine hitap edeceği, satışının ve kiralanmasının güç olup uzun zaman alabileceği değerlendirilmiştir. Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazların konumuna göre takdir edilen değerler aşağıda verilmiştir.

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU				
ADA/PARSEL	ALAN(M2)	BİRİM M2 FİYATI	DEĞER	YUVARLAMA
2079/16	2286,38	₺42	₺96.028	₺95.000
2079/17	14952,53	₺42	₺628.006	₺630.000
2079/18	6459,04	₺35	₺226.066	₺230.000
2079/19	10715,2	₺35	₺375.032	₺375.000
2079/20	14258,03	₺42	₺598.837	₺600.000
2079/21	5512,4	₺42	₺231.521	₺230.000
2079/22	5533,79	₺66	₺365.230	₺365.000
2079/23	5796,74	₺35	₺202.886	₺205.000
2095/1	26585	₺66	₺1.754.610	₺1.755.000
2147/33	335,31	₺35	₺11.736	₺10.000
TOPLAM			₺4.489.953	₺4.500.000

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 4.500.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 5.310.000 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 611.023 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 721.007 USD



KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ, MAHZEMİN MAHALLESİ, 9667 ADA/1 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.RAPOR ÖZETİ	2
2.RAPOR BİLGİLERİ	2
3.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
4.GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	3
4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	3
4.2.MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	18
5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	18
5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	19
5.2.1.GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	19
5.3.1.TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1.TAPU KAYITLARI	19
5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1.İMAR DURUMU.....	19
5.3.2.2.İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	19
5.3.2.3.ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	19
5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI	20
5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	20
5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	20
6.DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	20
6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	20
6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	21
6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21
6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	21
6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	22
6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	22
6.9.EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23
6.10.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
6.11.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	23
7.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	23
7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
8.SONUÇ	23
8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	24
8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ	: KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ, MAHZEMİN(ESKİ: YENİ MAHALLE), 9667 ADA/1 PARSEL HAM TOPRAK NİTELİKLİ TAŞINMAZ güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Mahzemin Mahallesi; 9667 Ada, 1 Parsel ; Değerlemeye konu parsel 1878,03 m ² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.
TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 50.000 TL(ELLİBİNTÜRLİRASI)

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 08.01.2021
RAPORUN NUMARASI	: 2020-165
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2020
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 02.12.2020 - 0153
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu değerlendirme raporu; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Mahzemin Mahallesi, 9667 ada 1 parselin güncel muhtemel değer tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Ayhan Topaloğlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911254 : Muharrem DEMİRTAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403970
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Ali ZARARSIZ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407909
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce 28.12.2017 tarihinde 2017_ÖZEL_44 numaralı 1 adet rapor hazırlanmıştır. Takdir Edilen değer: 36.000 TL(KDV hariç)

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

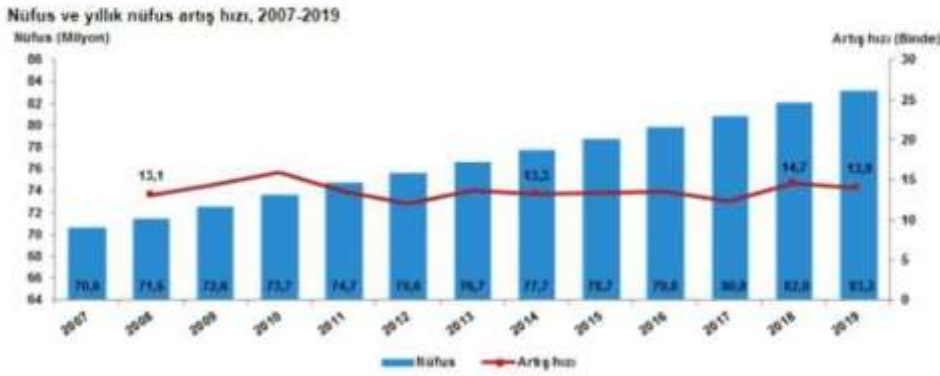
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu. Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



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.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. 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. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağının eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İle 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 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 Bölgesi'nde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesi'nde 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.

Madencilik

Kayseri maden varlığı açısından zengin sayılabilecek bir ildir. Kayseri'nin maden ve diğer yeraltı zenginlikleri varlığı şu şekildedir:

Asbest, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, diyatomit, fosfat, jips, kaolen, krom, kum-çakıl, manganez, mermer, tuğla-kiremit ve turba.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan bir rapora göre şehir merkezine 65 km uzaklıkta, Himmetdede beldesinde, 28,2 milyon ton altın rezervi bulunduğu belirtilmiştir.

Ormancılık

Kayseri, orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22.000 hektar normal ve 85.000 hektar bozuk olmak üzere 107.000 hektar orman arazisi bulunmaktadır.

Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

Tarım

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının %40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

Hayvancılık

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayserinin Akkışla ilçesinde resmi rakamlarla 110.000 küçükbaş,13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür.

Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Ticaret

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 sanayii 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 ticarî hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır.

Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Turizm

Şehir merkezine yakınlığı ve dünyaca ünlü toz karı ile meşhur Erciyes Dağı, şehrin güney kısmında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 3.917 metredir. Türkiye'nin büyük dağlarından biri olma özelliğine sahip olan Erciyes, yıl içerisinde kayak yapmak için uygun bir alan olarak görülebilir.

Türkiye'nin kayak pistine sahip bölgelerinden biridir. Ayrıca sağlık turizmi açısından da, gerek temiz ve yumuşak havası gerekse doğal zengin mineralli kaynak sularıyla sağlık ve kış sporları için uygundur. Var olan Erciyes kayak bölgesi, alt istasyonu deniz seviyesinden yaklaşık 2200 metre yükseklikte olan ve Kayseri'ye yaklaşık 23 kilometre uzaklıkta olan Tekir Yaylası üzerine kurulmuştur. Bol kar alışı ve havasından dolayı kayak mevsimi uzun olan bir dağdır.

Kıranardı Kent Ormanı

850.000 metrekare yüz ölçümü, spor ve yürüyüş alanları ve restoranları bulunan Kayseri'ye kara yoluyla 10 dk. uzaklıkta bir bölgedir.

Kapuzbaşı Şelaleleri

Yahyalı ilçesinin Küçük çakır köyünün kuzeyinde bulunan Ensenin tepesinde yer almaktadır. Kapuzbaşı şelaleleri irtifa akışı itibarıyla Niagara'dan (55 m), Finlandiya'da bulunan İmatra'dan (25 m), Erzurum'daki Tortum'dan (50 m), Antalya'da bulunan Düden'den (25 m) ve Manavgat'tan (5 m) daha büyüktür.[kaynak belirtilmeli]

Sultan Sazlığı

Dünyanın sayılı kuş yurtlarından biridir. Sultansazlığı, barındırdığı kuş varlığı ile Avrupa ve Ortadoğu'nun en önemli sulak alanlarından biridir. Sultansazlığı'nda şimdye kadar 251 kuş türü tespit edilmiştir. 600 bin adet ördek, kaz ve flamingo tespit edilmiştir. 17.200 hektarlık alanı kapsamaktadır. 1971 yılında alanın Orman Bakanlığı tarafından "Su Kuşları Koruma ve Üretim Sahası" olarak ilan edilmesini takiben, koruma çalışmaları başlatılmıştır.

Otelleri

Erciyes Master Plan kapsamında bölgeye 1 adet 550 yataklı, 1 adet 350 yataklı, 1 adet 300 yataklı, 1 adet 175 yataklı, 3 adet 120 yataklı, 5 adet, 80 yataklı, 9 adet 70 yataklı konaklama tesisi yapılacaktır

Ayrıca Erciyes Kayak Merkezinde Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait 140 yataklı kayakevi, TCK 6. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, Kayseri İl Özel İdare Müdürlüğü'nce yaptırılıp kiraya verilen üç yıldızlı 106 yatak kapasiteli otel, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane Jandarma Genel Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane ve PTT-Türk Telekom misafirhanesi mevcuttur.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayınlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Toplu Ulaşım

Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır.

Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı- Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.

KOCASINAN



İlçenin Tarihi

İlçe 07/12/1988 tarihinde 3508 sayılı kanun ile İl merkezinden ayrılarak ilçe olarak teşekkül etmiştir.

İlçe, Kaymakamın ilk defa 11/09/1989 tarihinde göreve başlaması ile ilçe fiilen faaliyete geçmiştir.

Kocasinan İlçesi müstakil bir tarihi yapılaşması yoktur. Çünkü Kayseri şehrinin bünyesinden doğduğu için Kayseri İlının tarihi yapısı içindedir. Bu sebeple ilçenin tarihi yapısı, Şehir merkez tarihi yapısı içinde ele alınmalıdır.

Coğrafi Yapısı

Kocasinan ilçesi, İç Anadolu bölgesinin orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 33 derece 30 dakika boylamı ve 38 derece 45 dakika Kuzey enleminde yer almaktadır.

İlçe belediye sınırları alanı 9025 hektardır.

Kocasinan hudutları içerisinde bulunan dağların yüksekliğinde birçok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur.

İdari Yapı ve Nüfus

İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır.

İlçenin 2018 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 391.661'dür.

Sosyal Yapı

Kocasinan İlçesi sosyal durumu bakımından şehir merkezindeki sosyal durum ve yaşantı ile şehir merkezine yakın bölgelerdeki sosyal durum ve yaşantı arasında fazla bir fark görülmez.

Ekonomik Yapı

Mevzii İmar planı dışında kalan Mahallelerde sulu tarımın yapıldığı yerlerde ağırlıklı olarak pancar ziraatı yapılmaktadır. Hayvancılıkta suni tohumlama çalışmaları sağlıklı yapılamadığından hala yerli ırk tabir edilen inekler görülmekte olup, İlçe merkezinin dışında bulunan mahallelerde modern tavuk çiftlikleri kurulmuştur.

Mahalli İdareler

6360 sayılı Yasa kapsamında, 30 Mart 2014 Mahalli İdareler Genel Seçimlerinden sonra İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmakta olup, Mahalle muhtarları iletişim bilgileri şu şekildedir:

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

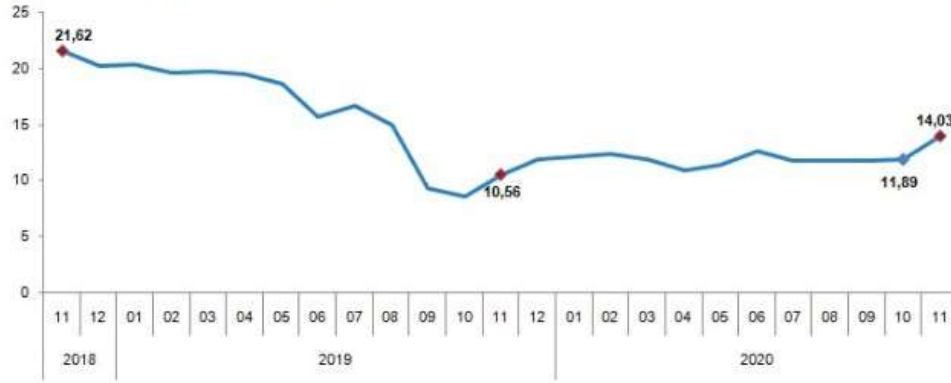
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,03 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,04 artış gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

	Kasım 2020	Kasım 2019	Kasım 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,30	0,38	-1,44
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,19	11,01	20,79
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	14,03	10,56	21,62
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	12,04	15,87	15,63

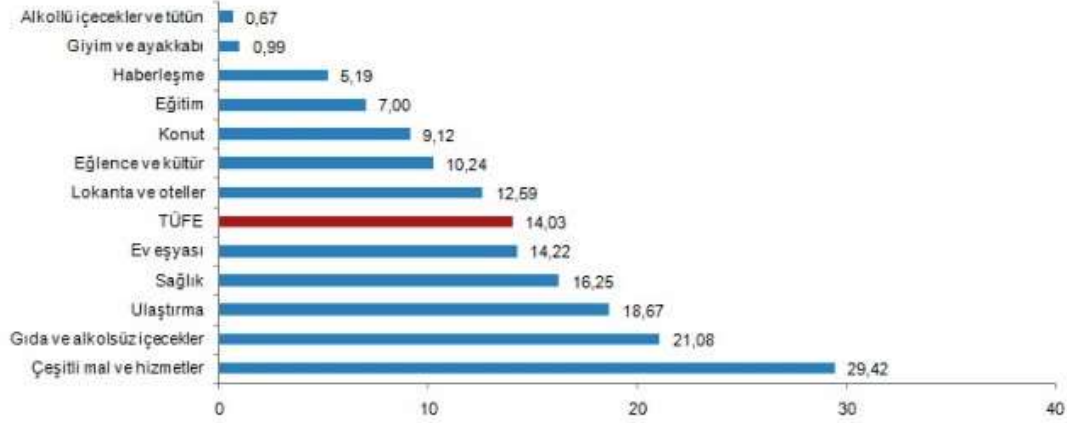
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Yıllık en düşük artış %0,67 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda gerçekleşti

Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla, %0,99 ile giyim ve ayakkabı, %5,19 ile haberleşme ve %7,00 ile eğitim oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler, %21,08 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %18,67 ile ulaştırma oldu.

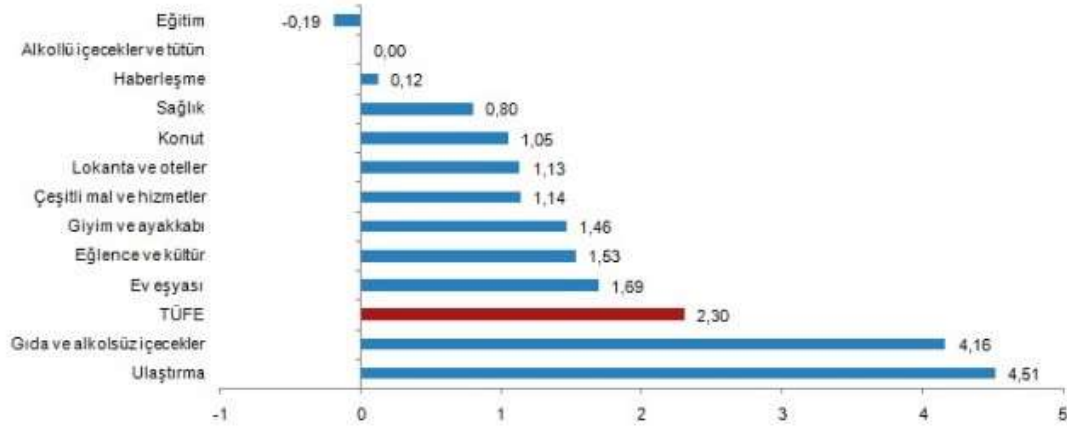
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



Aylık düşüş gösteren tek grup %0,19 ile eğitim oldu

Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında azalış gösteren tek ana grup %0,19 ile eğitim oldu. Alkollü içecekler ve tütün ana grubunda aylık değişim olmazken, en az artış gösteren gruplar %0,12 ile haberleşme ve %0,80 ile sağlık oldu. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %4,51 ile ulaştırma, %4,16 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,30 ile ev eşyası oldu.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Kasım 2020



Kasım 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 54 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 322 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

Ana harcama gruplarına göre TÜFE ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
TÜFE	100,00	2,30	13,19	14,03	12,04	498,58
Gıda ve alkolsüz içecekler	22,77	4,16	17,64	21,08	13,04	593,07
Alkollü içecekler ve tütün	6,06	0,00	0,67	0,67	19,80	872,43
Giyim ve ayakkabı	6,96	1,46	2,96	0,99	6,19	273,24
Konut	14,34	1,05	8,86	9,12	12,44	530,64
Ev eşyası	7,77	1,69	14,09	14,22	9,42	425,61
Sağlık	2,80	0,80	15,77	16,25	14,13	300,04
Ulaştırma	15,62	4,51	18,00	18,67	11,38	501,61
Haberleşme	3,80	0,12	4,89	5,19	4,10	159,86
Eğlence ve kültür	3,26	1,53	10,36	10,24	6,68	318,50
Eğitim	2,58	-0,19	6,87	7,00	11,15	437,27
Lokanta ve oteller	8,67	1,13	12,14	12,59	12,12	733,60
Çeşitli mal ve hizmetler	5,37	1,14	28,88	29,42	21,37	742,61

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %13,72, aylık %2,14 arttı

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2020 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,50 artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2020

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

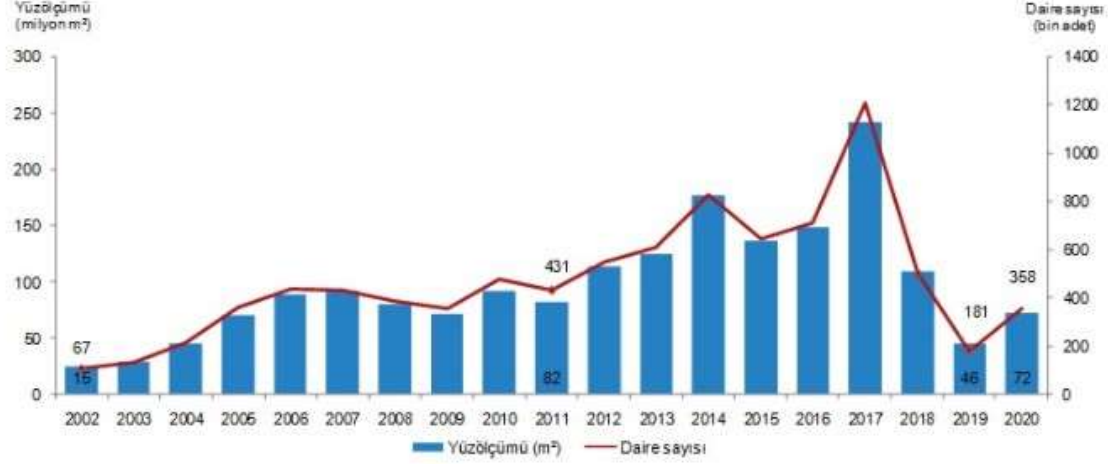
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 arttı.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

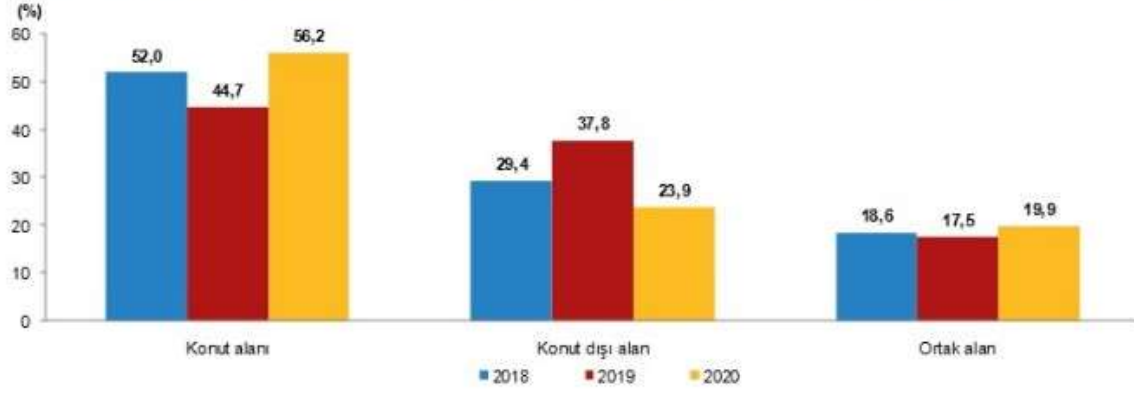
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı İzin İstatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,2'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

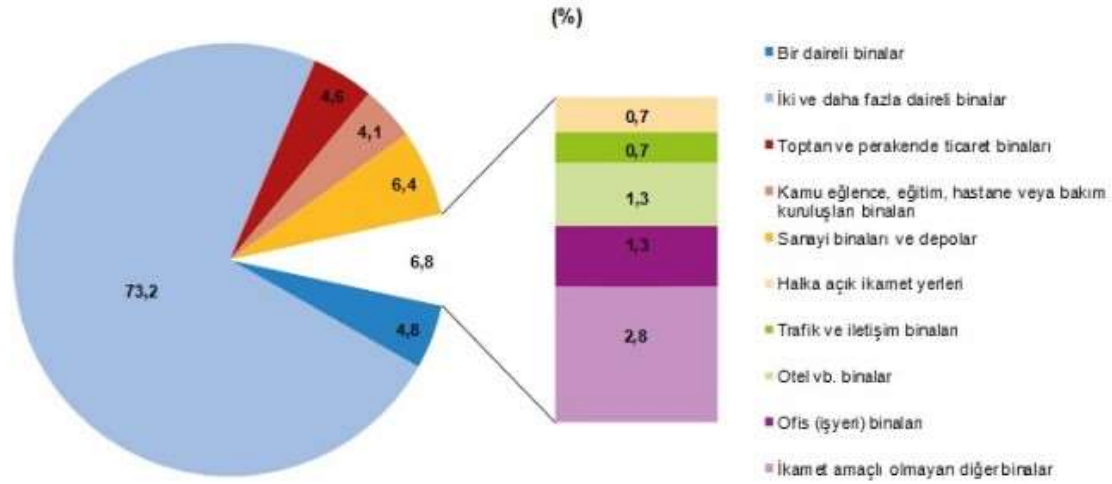
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %73,2 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı kullanma amaçları yüzölçümüne göre paylar, Ocak-Eylül 2020



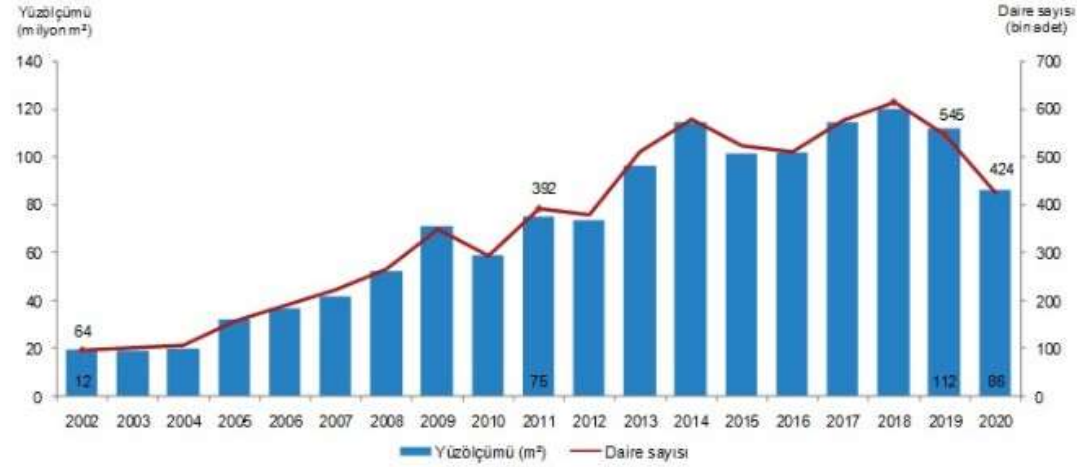
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesine göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

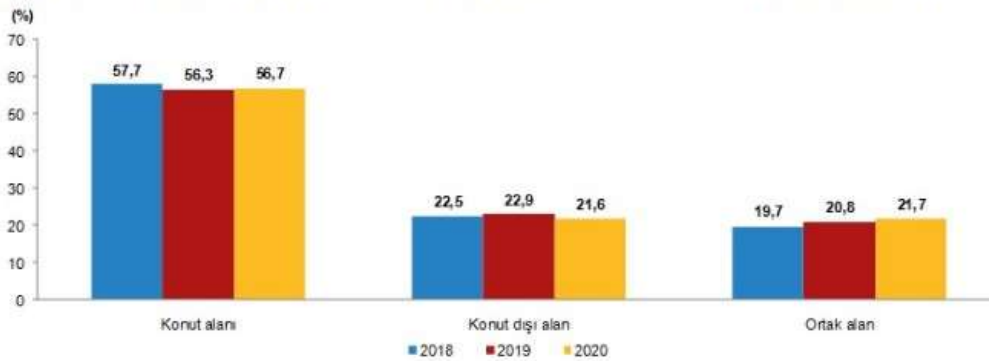
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Toplam yüzölçümün %56,7'si konut alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

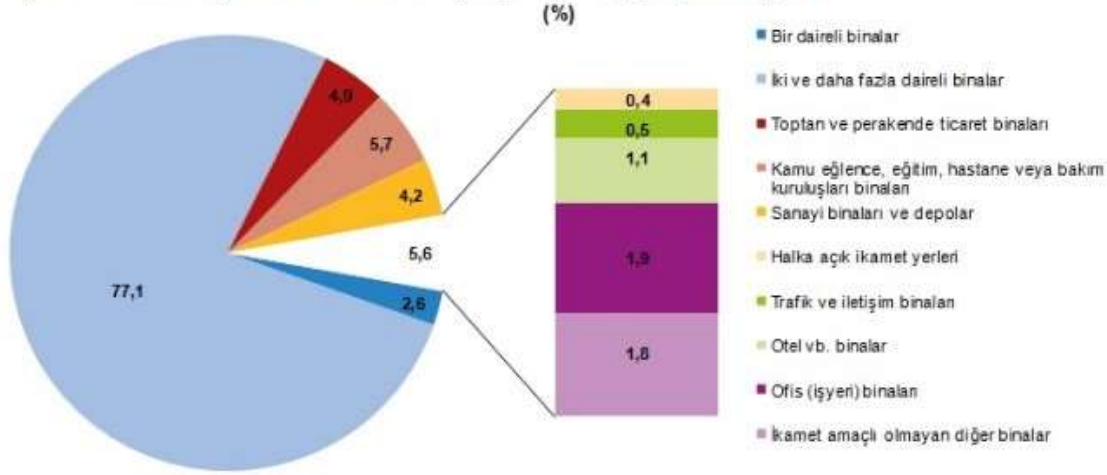
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



Kullanma amacına göre en yüksek pay %77,1 ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında kullanma amacına göre en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi kullanma amacına göre yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2020



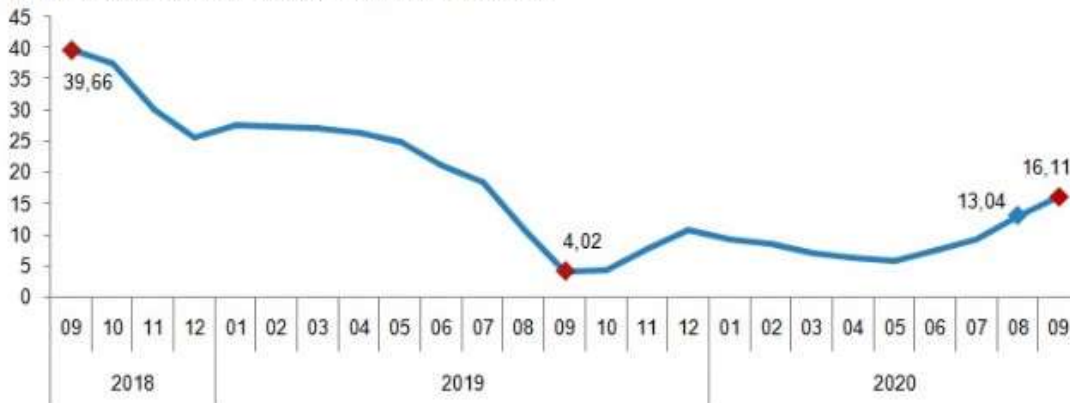
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

İnşaat maliyet endeksi yıllık %16,11, aylık %2,11 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

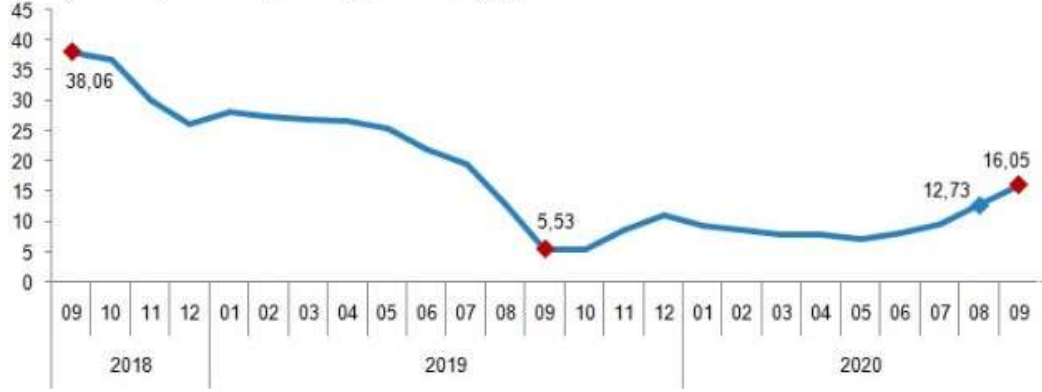
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %16,05, aylık %2,19 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,64 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,75, işçilik endeksi %14,58 arttı.

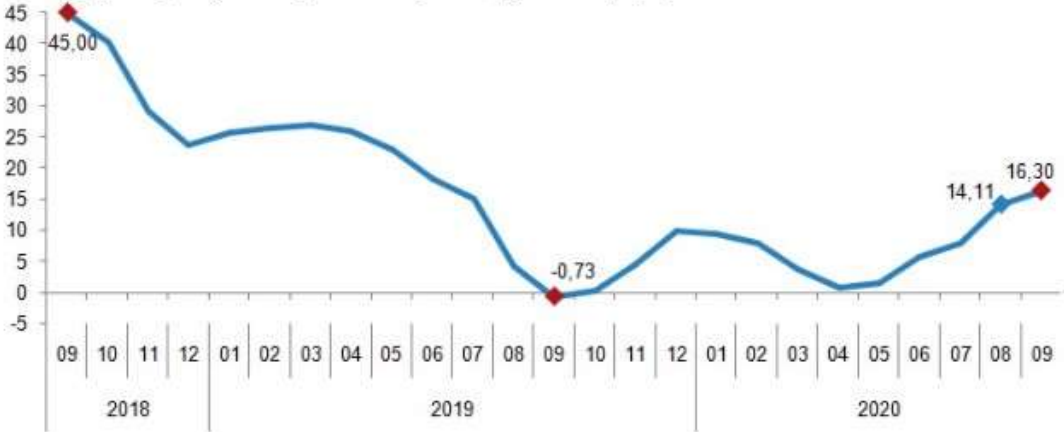
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



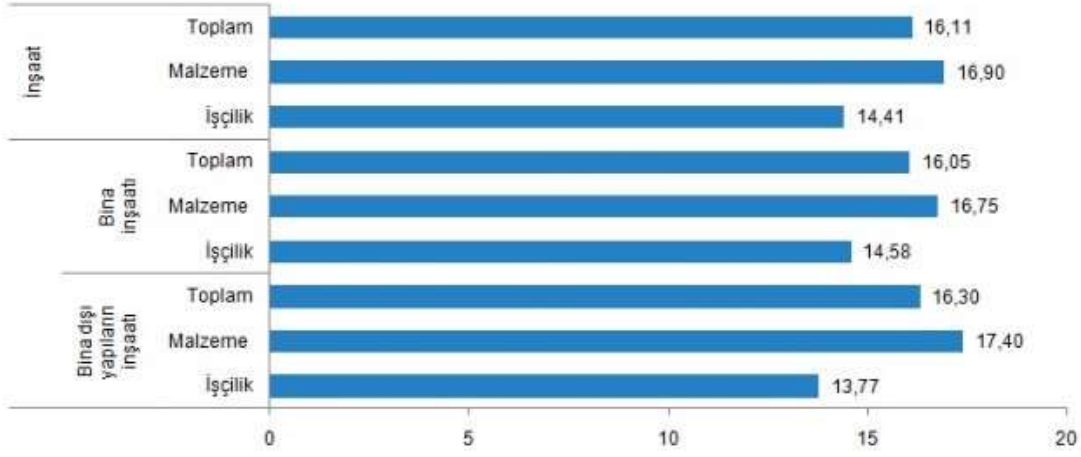
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,84, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,30 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,98 arttı, işçilik endeksi %0,77 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,40, işçilik endeksi %13,77 arttı.

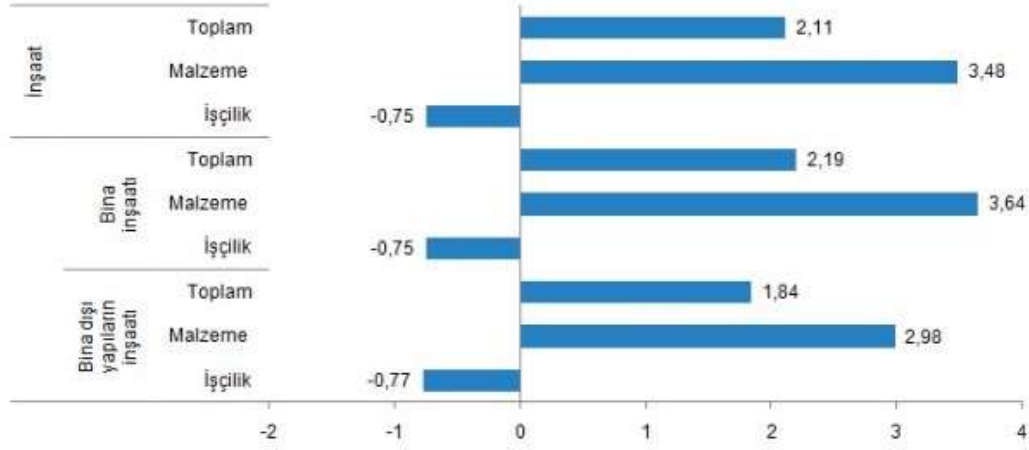
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Eylül 2020



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Eylül 2020

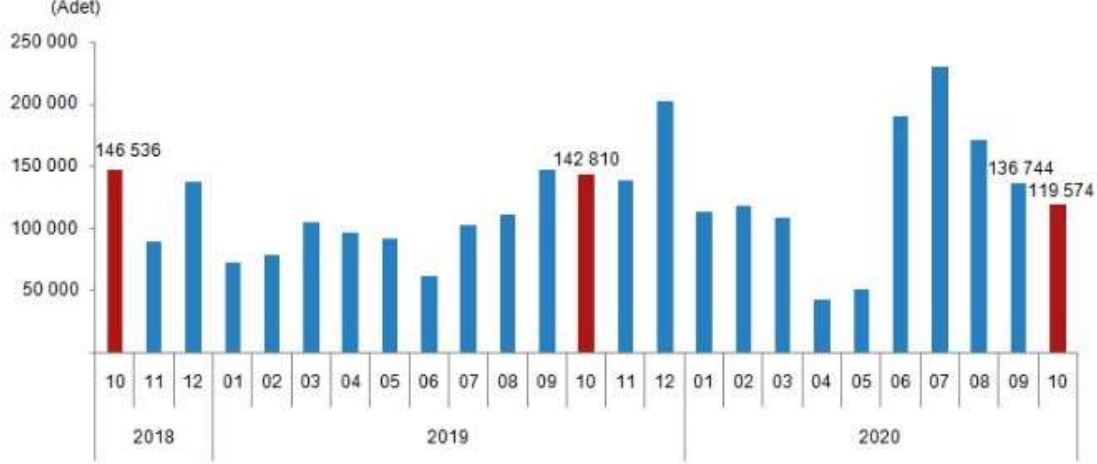


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İpotekli satış	50 411	25 566	-49,3	238 319	534 256	124,2
İlk el satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
İkinci el satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	92 399	94 008	1,7	769 964	746 596	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7
Satış durumuna göre toplam satış	142 810	119 574	-16,3	1 008 283	1 280 852	27,0
İlk el satış	50 181	36 976	-26,3	387 293	396 184	2,3
İpotekli satış	16 031	8 137	-49,2	83 251	170 243	104,5
Diğer satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	92 629	82 598	-10,8	620 990	884 668	42,5
İpotekli satış	34 380	17 429	-49,3	155 068	364 013	134,7
Diğer satış	58 249	65 169	11,9	465 922	520 655	11,7

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışlarının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



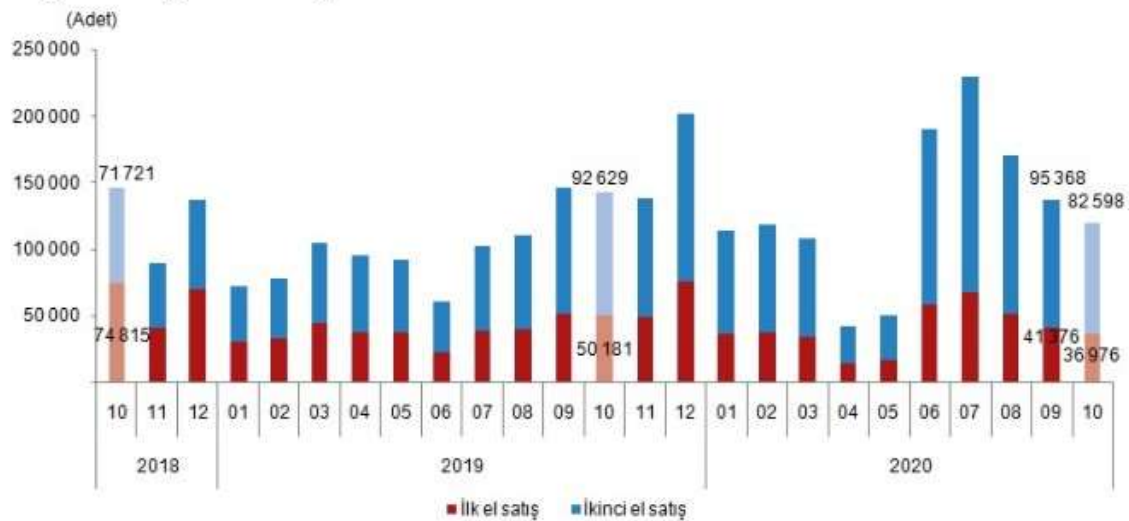
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

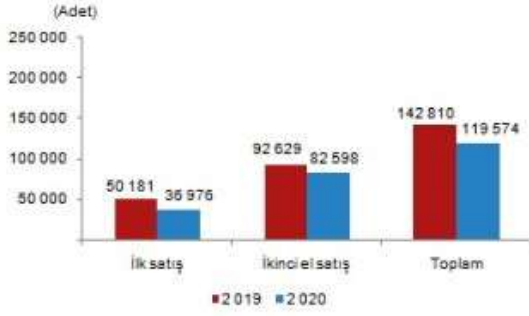
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

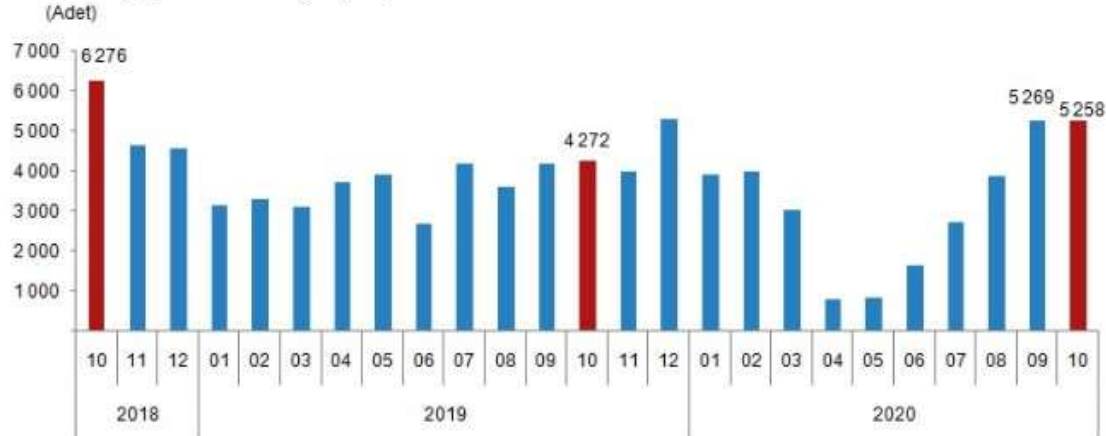
Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

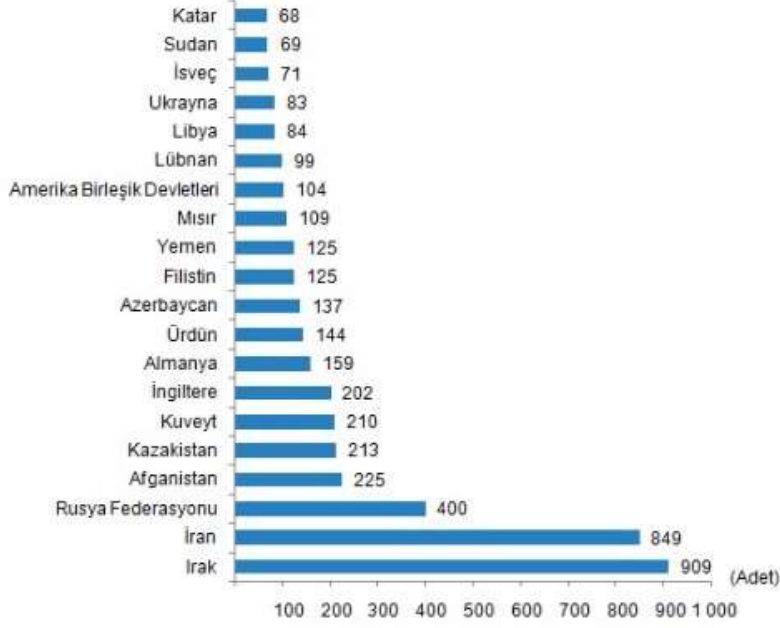


Ocak-Ekim döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020



Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 15 Aralık 2020'dir.

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmaz; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Mahzemin Mahallesi, 9667 Ada-1 Parseldir. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresi genellikle tarım arazisi fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevresinde doluluk oranı oldukça düşüktür. Köy yerleşim bölgesindedir. Genellikle alt ve orta düzey gelir seviyesine hitap eden bir bölgededir. Kocasinan Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Kocasinan İlçe merkezine	~ 12 km	Kayseri-Kırıkkale Otoyoluna	~ 4 km
Kayseri-Erkilet Havaalanına	~ 32 km	Kayseri Şehir Merkezine	~ 30 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Mahzemin Mahallesi; **9667 Ada, 1 Parsel**; Değerlemeye konu parsel 1878,03 m² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmaz şekilsiz ve eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Parselin boş olduğu, üzerinde herhangi bir yapı ya da ekili/dikili ürün olmadığı görülmüştür.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Mahzemin Mahallesi, 9667 Ada-1 Parsel üzerinde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş,~50 m2 tek katlı su deposu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı Karsu Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. fabrikasına su sağlamak amaçlı kullanılmaktadır. Yapının fabrikaya uzaklığı ~6 km dir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	KOCASINAN
MAHALLESİ	:	MAHZEMİN
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	9667
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1878.03 m2
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	12397
CİLT NO	:	94
SAHİFE NO	:	9327
EDİNİM TAR.	:	06.05.2019
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş...(1/1)
ZEMİN ID	:	105678003

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

BEYAN:06.05.2019 TARİH 12397 YEVMIYE KAYDIYLA 3083 SAYILI YASANIN 6.MADDESİ GEREĞİNCE KISITLIDIR.(ŞABLON:3083 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNE GÖRE BELİRTME)

"Mahalle muhtarı ve Kocasinan Tapu müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 3083 Sayılı Yasanın 6.maddesi gereğince toplulaştırmanın tamamlandığı ve satışa herhangi bir engel teşkil etmediği öğrenilmiştir."

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

09.11.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz, 1/100.000 ölçekli ÇEVRE DÜZENİ PLANI' nda "Tarım arazisi " lejantında kalmakta olup köy yerleşim alanı içindedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmaz tarla nitelikli olup imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 50 m2 su deposu bulunmaktadır. Değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmaz tarla nitelikli olup herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz mevcut niteliği itibariyle bu madde kapsamında değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

06.05.2019 tarihinde bölgede toplulaştırma yapılması neticesinde taşınmazın ada bilgisinde, parsel alanında ve niteliğinde değişiklik olmuştur.

ESKİ ADA/PARSEL NO: 175/1

ESKİ PARSEL ALANI: 2061,64 m2

ESKİ NİTELİK: HAM TOPRAK

YENİ ADA/PARSEL NO: 9667/1

YENİ PARSEL ALANI: 1878,03 m2

YENİ NİTELİK: TARLA

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Her hangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmaz üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir 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 bilmese 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler:

Ulaşım yoluna yakın olması

Olumsuz Faktörler:

Taşınmazın henüz tarım için kullanılmaması.

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmaz tarla nitelikli olup müşteriden alınan şifahi bilgiye göre tarla da bulunan su deposundan yaklaşık 6 km uzaklıkta bulunan Karsu Tekstil fabrikasının su ihtiyacını karşılamak amaçlı kullanıldığı öğrenilmiştir. Parsel üzerine herhangi bir ekili ya da dikili tarım ürünü bulunmamaktadır. Taşınmazdan herhangi bir ürün elde edilmemektedir. Bölgede satılık benzer tarla emsalleri bulunarak taşınmaza göre uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. Bölgede benzer arazilerin kiralık piyasasının oluşmadığı, daha ziyade malikler tarafından kullanıldığı bilgisi alınmış olup kira geliri tespit edilememiştir. Bu nedenle değerlemede kira gelirine dayalı değerlendirme yöntemi uygulanmamıştır. Nihai olarak EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİYLE ELDE EDİLEN değer alınması uygun bulunmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazın, civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Tarla ve bahçe vasıflı gayrimenkullerin herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde; tarım girdi maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle cazip bir yatırım olarak görülmemesi, bu vasıftaki gayrimenkullerin alım-satım piyasasının gelişmemiş olması, ancak aynı yerleşim biriminde yaşayan ya da bitişik komşu parsel maliklerince tercih edilmesi nedeniyle sınırlı tercih ve talebin söz konusu olması, bu tür gayrimenkullerin icra vb. yollarla satışında ülkemizdeki örf - adet ve geleneklerden gelen nedenlerle kimsenin satışa iştirak etmemesi, bu vasıfta gayrimenkullerin doğal tesirlerden (kar, buz, don, dolu, haşerat, vb.) direkt etkilenmesi, verimliliklerinin doğadaki gelişmelere bağlı olması gibi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

Emsal 1: Konu taşınmaza yakın konumda Mahzemin Mahallesinde 8.673 m2 tarlanın 275.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(31.70 TL/m2) – Sahibinden:0553 432 68 28**

Emsal 2: Konu taşınmaza yakın konumda Mahzemin Mahallesinde 3.815 m2 tarlanın 175.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(45.87 TL/m2) – Sahibinden:0531 898 10 21**

Emsal 3: Konu taşınmaza yakın konumda Mahzemin Mahallesinde 17.466 m2 tarlanın 710.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır..**(40,65 TL/m2) – Remax Gayrimenkul:0352 333 22 23**

Emsal 4: Konu taşınmaza yakın konumda Mahzemin Mahallesinde 3.168 m2 tarlanın 150.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır..**(47.34 TL/m2) – Yaşam Mülk Ofisi:0545 721 38 46**

Emsal 5: Konu taşınmaza yakın konumda Mahzemin Mahallesinde 8.673 m2 tarlanın 390.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır..**(44.96 TL/m2) – Sahibinden:0552 793 49 38**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	31,70	45,87	40,65	47,34	44,96
	Pazarlık Payı	5%	10%	10%	10%	10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	30%	20%	30%	30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	15%	10%	20%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		24,39	26	24,87	26,84	25,88

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Bölgede emlak alım-satım piyasası gelişmemiştir. Taşınmaz tarla nitelikli olup bölgede benzer nitelikli tarla emsalleri tespit edilmiş ve bölge halkının beyanlarına başvurulmuştur. Tespit edilen emsaller ve beyanlar, konum, verimlilik, sulama durumu, büyüklük, hisse durumu, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde bulunan emsaller ve beyanlar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak konu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde taşınmazın nihai birim m² değerinin **26.50 TL** alınması uygun tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

9667 Ada 1 Parsel tarla nitelikli olup ve boş olması nedeniyle maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Müşteriden alınan şifahi bilgiye göre ve mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir ekili yada dikili ürün olmadığı görülmüş olup ürün geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede yapılan araştırmada benzer tarla nitelikli taşınmazların kiralanmadığı, daha ziyade bölge halkının kendi mülkiyetindeki taşınmazları tarım amaçlı kullanıldığı, piyasa kira değerinin oluşmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle Kira analiz yöntemi kullanılmamıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazın satış kabiliyetini ya da teminat altına alınmasını kısıtlayıcı herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmamaktadır.

5403 sayılı TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU kapsamında Kocasinan İlçesine ait asgari parsel büyüklüğü aşağıda verilmiş olup taşınmaz asgari parsel büyüklüğünden daha küçük parsellere ifraz edilemeyecektir.

(Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)
(1) SAYILI LİSTE
TÜRKİYE İL/İLÇE BAZINDA
YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

İl/İlçe	Sulu Arazi (Da)	Kuru Arazi (Da)	Dikili Arazi (Da)	Örtüaltı Arazi (Da)
Kayseri				
Akkışla	75	135	10	3
Bünyan	65	155	10	3
Develi	70	155	10	3
Felahiye	95	170	10	3
Hacılar	65	200	10	3
İncesu	65	200	10	3
Kocasinan	65	200	10	3
Melikgazi	65	170	10	3
Özvatan	100	175	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Sarıoğlan	65	170	10	3
Sarız	80	155	10	3
Talas	100	200	10	3
Tomarza	75	155	10	3
Yahyalı	60	140	10	3
Yeşilhisar	60	180	10	3

6.9. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının tarım arazisi olacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz tam hisseye sahip olup değer tespiti taşınmazın tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Tespit edilen emsaller ve beyanlar, konum, verimlilik, sulama durumu, büyüklük, hisse durumu, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde bulunan emsaller ve beyanlar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak konu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde taşınmazın nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile taşınmazlara nihai değer takdir edilmiştir. Parsel üzerinde herhangi bir ürün vb. bulunmamaktadır. Bu nedenle ürün geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz tarla nitelikli olup herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu taşınmazın, değerlemesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Tarla ve bahçe vasıflı gayrimenkullerin herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde; tarım girdi maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle cazip bir yatırım olarak görülmemesi, bu vasıftaki gayrimenkullerin alım-satım piyasasının gelişmemiş olması, ancak aynı yerleşim biriminde yaşayan ya da bitişik komşu parsel maliklerince tercih edilmesi nedeniyle sınırlı tercih ve talebin söz konusu olması, bu tür gayrimenkullerin icra vb. yollarla satışında ülkemizdeki örf - adet ve geleneklerden gelen nedenlerle kimsenin satışa iştirak etmemesi, bu vasıfta gayrimenkullerin doğal tesirlerden (kar, buz, don, dolu, haşerat, vb.) direk etkilenmesi, verimliliklerinin doğadaki gelişmelere bağlı olması gibi olumsuz tüm faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir. Yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle taşınmazın sınırlı alıcı kitlesine hitap edeceği, satışının ve kiralanmasının güç olup uzun zaman alabileceği değerlendirilmiştir. Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazın konumuna göre takdir edilen değer aşağıda verilmiştir. Parsel üzerinde bulunan su deposu değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

ADA/PARSEL	PARSEL ALANI(M2)	BİRİM M2 DEĞER	TOPLAM DEĞER
9667/1	1878.03	26,50 TL	49.767 TL
		TOPLAM	~50.000 TL

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 50.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 59.100 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 6.789 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 8.025 USD