

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**KAYSERİ
KOCASINAN
2017_ÖZEL_44
"HAM TOPRAK"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	9
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	10
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	10
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	11
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	11
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	11
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	12
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	12
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	12
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	12
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	13
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	13
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	13
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	13
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	14
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	14
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	14
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	14
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	14
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	14
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIKLI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	14
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	14
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	14
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	14
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
8.	SONUÇ	14
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	14
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	15

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: HAM TOPRAK
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Kayseri İli, Kocasinan İlçesinde, Mahzemin Yenimahalle Mah. Körkuyu (Üçlerin Tepesi) mevki 175 ada 1 parsel nolu taşınmazdır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	: 22.12.2017
TESPİT EDİLEN DEĞER	: Taşınmaza takdir edilen değer, KDV hariç; 36.000.-TL (OtuzAltıBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 28.12.2017
RAPORUN NUMARASI : 2017_ÖZEL_46
DEĞERLEME TARİHİ : 22.12.2017

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet "HAM TOPRAK" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz / taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Mahzemin Yenimahalle Mahallesi, 175 ada 1 parsel, HAM TOPRAK niteliğine sahip, toplam yüzölçümü 2061,64 m² olan taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Ertugrul ÇİNPOLAT**
SPK Lisans No:406908
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**
SPK Lisans No:401584
Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Taşınmaz ile ilgili her hangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır

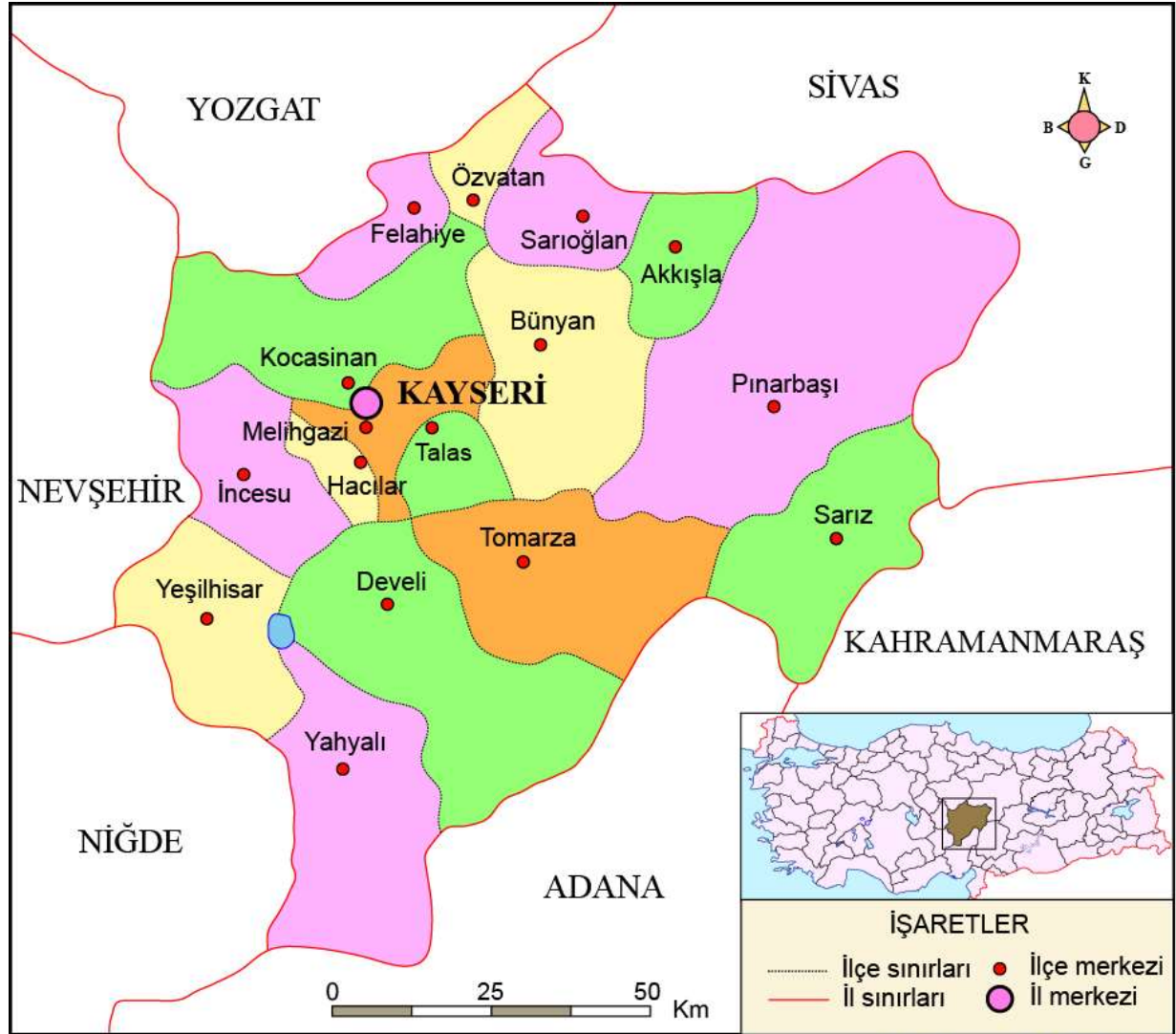
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ VE ŞİRKET TANITIM BİLGİSİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/İSTANBUL
Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Süksün Zafer Mahallesi Vatan Caddesi No:14 Kocasinan / Kayseri adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın 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

KAYSERİ İLİ



cografyaharita.com R.SAYGILI 2015

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının 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 İlleri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.970 km² dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alanıdır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2016 itibariyle 1.358.980 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km²'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.

KOCASINAN İLÇESİ

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 bir çok düzlükler bulunmaktadır. İlçe merkezi, 1055 rakımlı bir ova üzerinde kurulmuştur. İlçe Belediyesine bağlı 116 mahalle bulunmaktadır. İlçenin 2016 yılı TÜİK verilerine göre, genel nüfusu 393.300'dür.

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. 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.



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

Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14' lük reel fiyat artışı sağlamıştır. Her iki endeks de kabul edilir bir artış oranı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir. Bununla birlikte gerek İstanbul gerekse başka bölgelerde, taşınmazın konumu, çeşitli özellikler ve tüketici davranışları gereği, mahalle veya sokak bazında daha yüksek fiyat artışları da olabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda "gayrimenkul piyasasının" dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda:

- Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde "düzeltme" gerektiğinde de "artışlar" yaşanabilmektedir.
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir.
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.
- Temmuz 2016'da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçılarının (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.
- Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.
- Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri "bir yaşam alanı" olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır. Ocak-Eylül 2017 döneminde konut satış sayısı 1 milyon 30.728 adet olmuştur. 2017 yılı ilk dokuz ayını incelediğinde talebin canlılığını koruduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılı ilk dokuz ayı boyunca da sürmüş görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

*Kaynak: Gyoder Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu

Değerlemesi yapılan taşınmaz Mahzemin-Kayseri yolu üzerinde konumlu olup bu bölgede tarımsal araziler yoğunluktadır. Bölgede tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu görülmüş olup sulu tarım imkânı bulunmaktadır.

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Ekspertiz konusu gayrimenkul; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Mahzemin Yenimahalle 175 ada 1 parsel adresinde bulunmaktadır. Taşınmaza Kayseri Şehir Merkezinden batı istikametinde devam edilip şehir merkezi çıkışında bulunan Boğazköprü Kavşağından Ankara, Kırşehir Yoluna dönülür bu yoldan yaklaşık 8 km devam edilir ve sağa Mahzemin yoluna dönülerek yaklaşık 3,8 km ilerlenerek 175 ada 1 parsel ulaşılır. Taşınmazın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 12 Km dir. Mevkie ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölge, 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

- Kayseri-Mahzemin yolu üzerinde konumludur.
- Bölgede tarım arazileri mevcuttur.



5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan mülkler, Kocasinan İlçesinde, 175 ada 1 parsel nolu "HAM TOPRAK" vasıflı taşınmazdır.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- 175 ada 1 parsel nolu taşınmazın topografyası eğimsiz olup, jeolojik yapı itibariyle 3. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

5.2.1.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu gayrimenkul toplam 2061,64 m² alana sahip ham toprak vasıflı taşınmazdır. Konu taşınmaz üzerinde su kuyusu ve 6 x 7 m ölçülerinde ruhsatsız yapı bulunmaktadır.

5.2.2.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1.TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1.TAPU KAYITLARI

İLİ	: KAYSERİ
İLÇESİ	: KOCASİNAN
MAHALLESİ	: MAHZEMİN YENİMAHALLE
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: KÖKUYU (ÜÇLERİN TEPEŞİ)
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	:
ADA/PARSEL	: 175 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2061,64 m ²
NİTELİĞİ	: HAM TOPRAK
YEVMIYE NO	: 0
CİLT NO	: 28
SAHİFE NO	: 2697
EDİNİM TARİHİ	: 11/07/2000
EDİNİM SEBEBİ	: TESİS KADASTROSU
MALİK	: KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ

5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 12.12.2017 tarihinde alınan tapu kayıt örneği belgelerine göre 175 ada 1 parsel üzerinde;

1)Beyan: 3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22.12.2006 Tarih, 23111 Nolu Yevmiye ile)

Madde 5: Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, beş yıl süre ile gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyet ve zilyetliği, devir, temlik ve ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Sulama alanlarında sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar ilave kısıtlama süresi de beş yılı aşamaz. Kısıtlamalar, Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede yayımı ile birlikte uygulama bölgesindeki Tapu Sicil Muhafızlıkları tarafından tapu siciline resen şerh edilir.

2)3083 Sayılı Yasanın Uygulama yönetmeliğinin 24. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YOZGAT BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 23.09.2010 Tarih, 17246 nolu yevmiye ile)

Madde 24. Toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğünce mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Şerh tarihinden sonra araziye devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDAT

5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1 İMAR DURUMU

22.12.2017 tarihinde taşınmazların bağlı olduğu "Kocasinan Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde" yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir.

*Ekspertiz konusu gayrimenkul Kocasinan Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde kalmakta olup, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre Tarım Alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Konu taşınmazlarla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; Kocasinan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parselin imar planı dışında kaldığı ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

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

Talep 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 içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	*Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	*İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılamamaktadır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

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 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 YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

-Taşınmazın kadastro yoluna cephe olması,

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.

-Taşınmazların imar planı dışında kalması.

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

Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu bağlamda değerlemesi istenilen gayrimenkule, ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal seçilmiştir. Bu emsaller uzman bir görüş ve tecrübe ile değerlendirilmiş olup konu taşınmazların nihai değeri tespit edilmiştir.

Ayrıca konu taşınmaz üzerinde bulunan yapının değeri "Maliyet Yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yer alan satılık emsallerden faydalanılmıştır. Emsaller imarsız, tarım arazileri seçilmiştir. Bölgede yer alan benzer özellikteki emsaller arasında dengeli fiyatların olduğu görülmüştür. Seçilen emsaller üzerinden yola çıkılarak değerlendirme konusu taşınmaza nihai değer takdir edilmiştir.

KONU EMSALLER

Emsal-1: Taşınmaza yakın konumda, kadastro yoluna cepheli, 5.328 m² alanlı, sulama imkanı olan tarlanın 68.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (13 TL/m²) Koza Emlak 0 (532) 170 65 77

Emsal-2: Taşınmaza yakın konumda, kadastro yoluna cepheli, 17.500 m² alanlı, sulama imkanı olan, 3 parça tarlanın 175.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (10 TL/m²) Mal Sahibi 0 (533) 462 90 62

Emsal-3: Taşınmaza yakın konumda, kadastro yoluna cepheli, 8.446 m² alanlı, sulama imkanı olan tarlanın 115.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (14 TL/m²) Sundu Emlak 0 (533) 945 23 72

Emsal-4: Taşınmaza yakın konumda, kadastro yoluna cepheli, 14.257 m² alanlı, sulama imkanı olan tarlanın 215.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (15 TL/m²) Dünya Emlak 0 (507) 038 51 64

Değerlendirme:

Ekspertize konu taşınmaz üzerinde su kuyusunun yer almaktadır. Taşınmaz tarımsal amaçlı kullanılmamakta olup su kuyusundan elde edilen su Karsu Tekstil' e aktarılmaktadır. Ancak taşınmaz tarımsal olarak işlenebilir ham toprak vasfındadır. Bölgede yer alan taşınmazların, yola cepheli olup olmaması, ana yola mesafeleri, alan büyüklüğü, konumu, geometrisi, eğimimi, sulama imkanları, olumlu ve olumsuz özellikleri irdelenerek bölgede bulunan benzer türdeki emsaller ayrı ayrı incelenmiş olup değerlendirme konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi için Emsal Karşılaştırma metodu tercih edilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Raporun 6.5. başlığı altında verilen emsallerden yola çıkılarak değerlendirme konusu taşınmazların özelliklerine göre m² birim fiyatları 11 TL/m² arasında tahmin ve takdir edilmiştir. Hesap detayı: 2.061,64 m² x 11 TL/m² = 22.000 TL

Taşınmaz üzerinde yer alan yapı için Maliyet Yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır. Hesap detayı: 48 m² x 419 TL/m² x 0.70 = 14.000 TL

* Değerleme konusu "HAM TOPRAK" vasıflı taşınmaz için toplam değer olarak **36,000 TL** tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Talep kapsamında değildir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

6.10.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Talep kapsamında değildir.

6.11.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Ekspertiz konusu gayrimenkul Kocasinan Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde kalmakta olup, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre Tarım Alanında kalmaktadır

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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 5.3-2.1 de listelenmiştir.

8.SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

KAYSERİ KOCASINAN	ALAN(M2)	SATIŞ DEĞERİ/TL	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL/TL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ/USD
175 Ada 1 Parsel	2061.64	36000	42480	9448

*(28.12.2017 tarihi, itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 3.81.-TL olarak alınmıştır.).

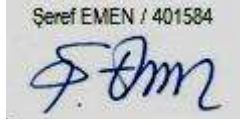
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ertugrul ÇİNPOLAT
SPK Lisans NO:406908
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK LİSANS NO:401584
Harita Mühendisi



EK 1 - FOTOĞRAFLAR



EK 2 – DÖKÜMANLR VE BELGELER

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: **AYNUR KAVRATODLU** Tarih: **12/12/2017 11:57:59 AN**
 MakbuzNo: **061417534371** DekontNo: **20171212-799-F01780** BaşvuruNo: **51437**

Tasınmaz Tipi:	AraTasınmaz	Ada/Parsel:	175/1
Tasınmaz ID:	2507934	Yüzölçüm(m2):	2061,64
il/ilçe:	KAYSERİ/ÜÇARSLAN	Ana Tasınmaz Nitelik:	BAM TOPRAK
Kurum Adı:	Kocasinan TM		
Mahalle/Köy Adı:	ŞAHZEMİN YENİMAHALLE M		
Mevki:	HÖRÜYÜ (ÖÇLERİN TEPEŞİ)		
Cilt/Sayfa No:	28/2697		
Beyan Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasenin Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.	(SN:2736817) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜŞÜ VMN,;	Kocasinan TM 22/12/2006 - 23111	-
Beyan	3083 Sayılı Yasenin Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.	(SN:6411122) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜŞÜ YOĞRAT BÖLGE MÜDÜRLÜŞÜ VMN,;	Kocasinan TM 23/09/2010 - 17246	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 18853950	(SN:5397353) KARSU TEKSTİL SANAYİ VE İÇİŞİET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5290016962	-	1 / 1	2061,64	Kocasinan TM Tesis Kadastro 11/07/2000 - 2	-

EK 3 - LİSANSLAR

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

 SPL
Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 12.07.2017 No : 406908

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ertugrul ÇİNPOLAT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail HANEDÖĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN