

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.....	
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	
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 ÇALIŞMALARI.....	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.....	
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(YETMİŞSEKİZMİLYONÜÇYÜZELLİBİNTÜRLİRASI)
		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 2020-163
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. Taksir 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

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

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlide 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. İlide 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 suları ile 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 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



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, Sürme, 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 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 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 Kooperatifidir. 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 yapıları geleneksel İncesu Evlerinin restore edilerek turizme kazandırılmış, eski köy ini mağaraları (Kırklarını), Örenşehir Mahallesindeki 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 onararak 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, içde, 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

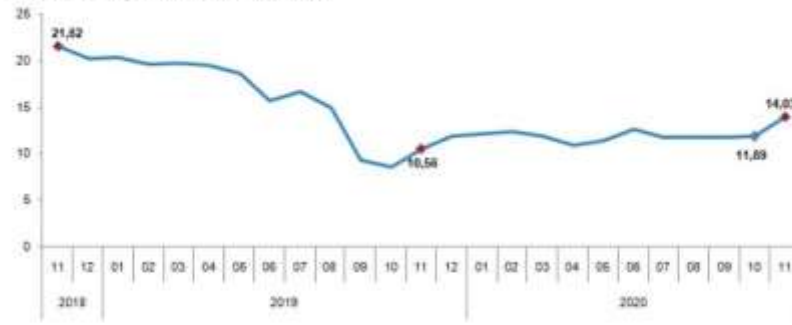
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

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

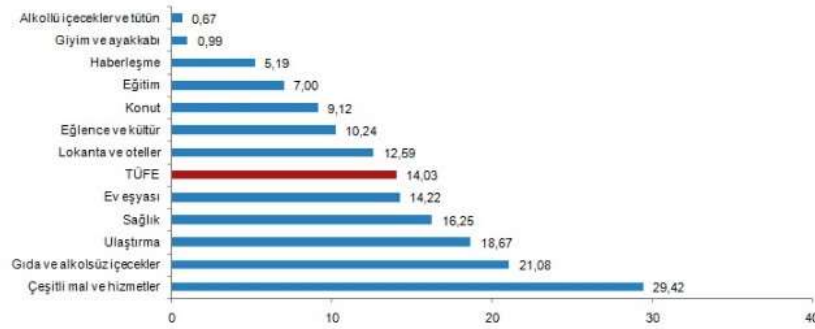
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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.

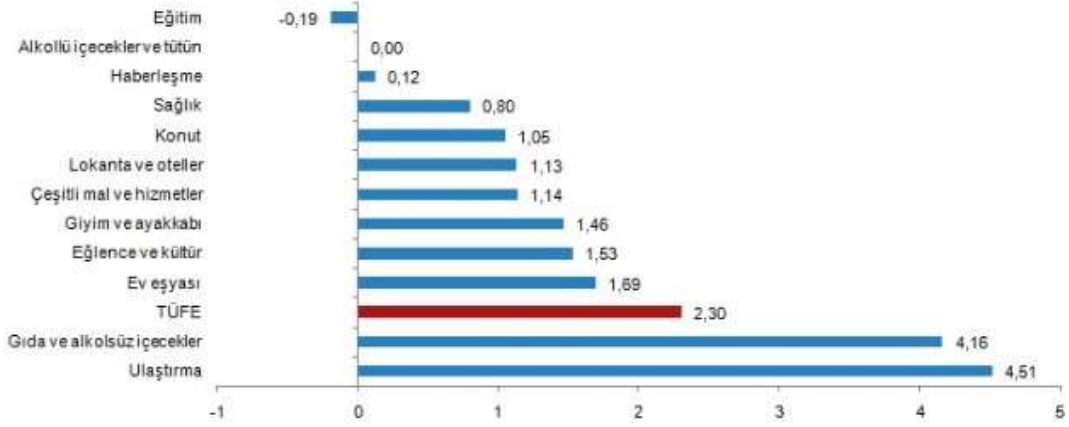
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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 ağırlıklı	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	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

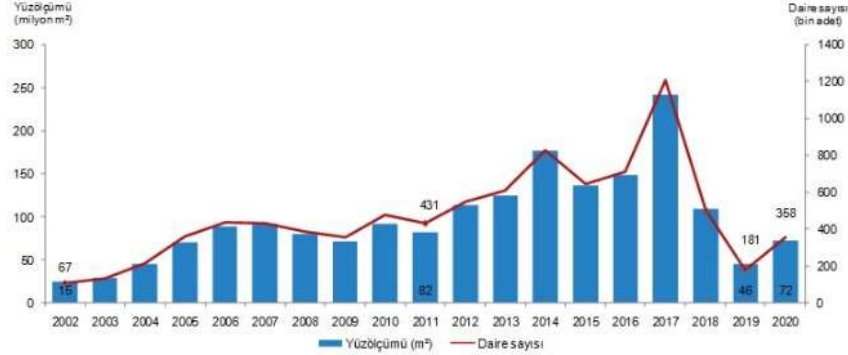
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021’dir.

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

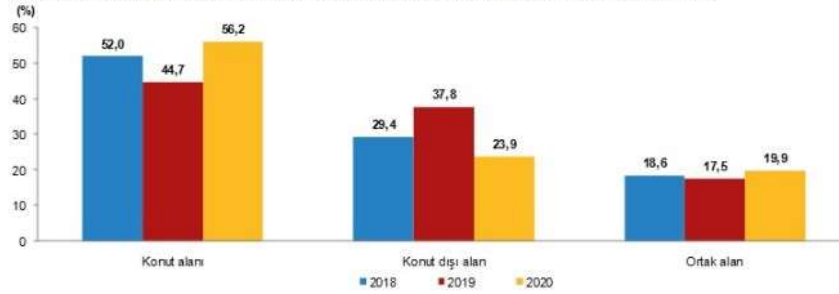
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	50 965	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	108 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 837	180 763	501 358	97,9	-63,9

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

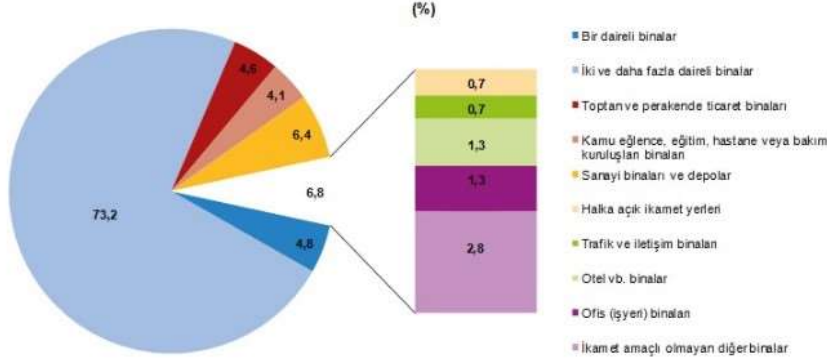
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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



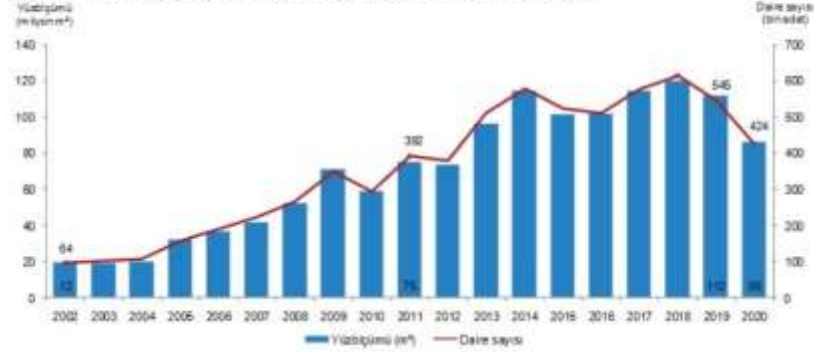
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

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

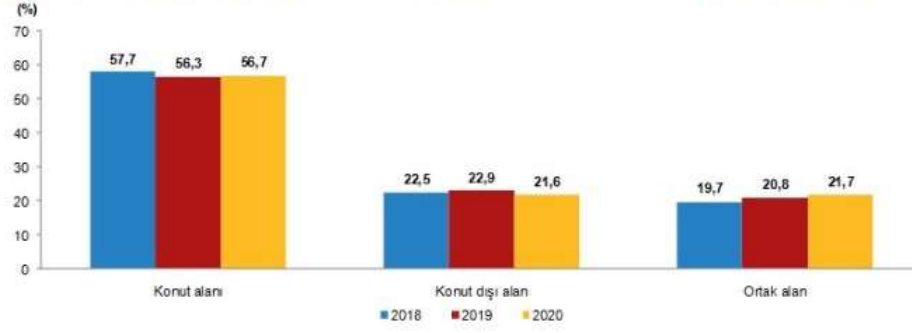
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 528	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	88 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	180 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614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

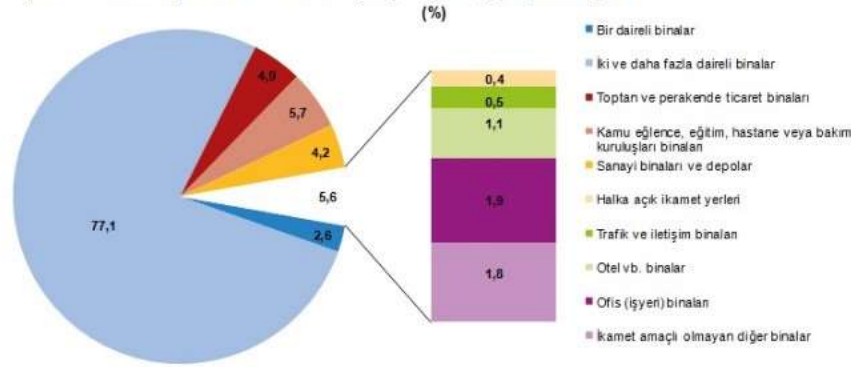
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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



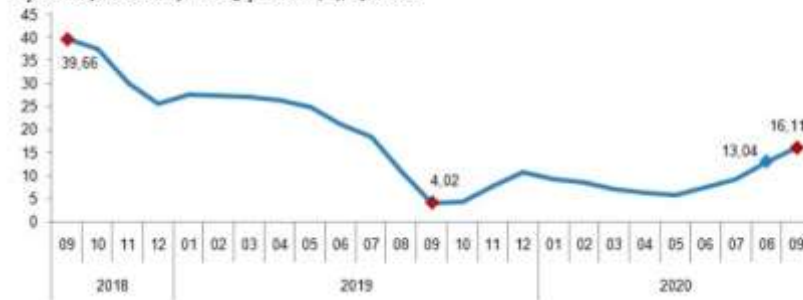
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

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 %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

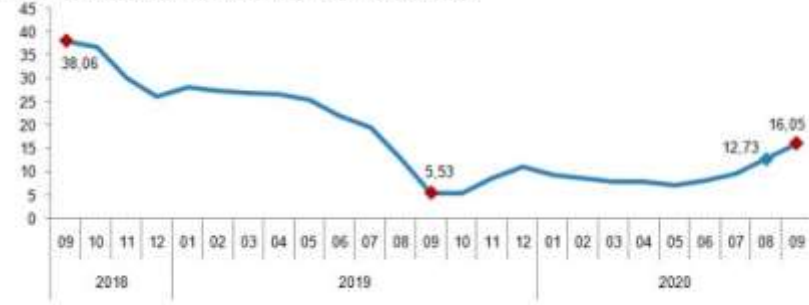
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



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.

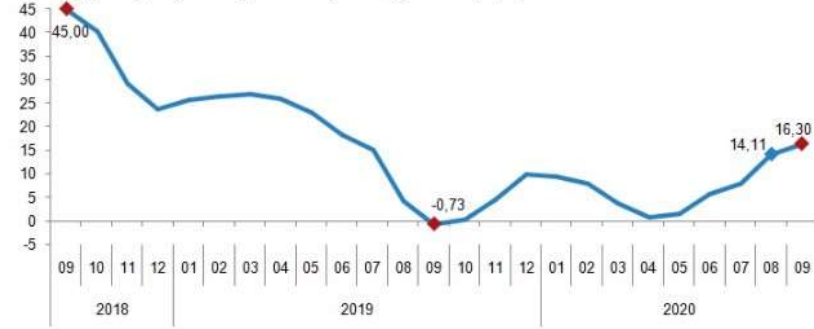
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



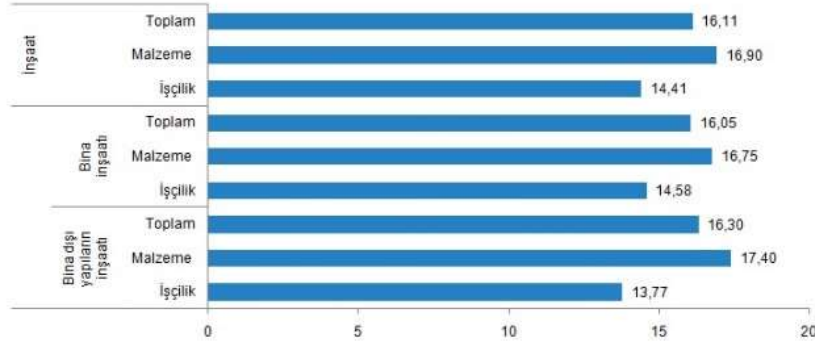
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

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.

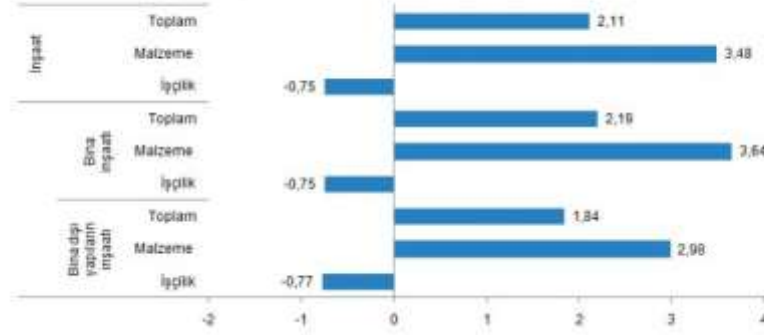
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



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	10 031	8 137	-18,9	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	94 608	1,7	769 964	746 598	-3,0
İlk el satış	34 150	28 839	-15,6	304 042	225 941	-25,7
İkinci el satış	58 249	65 769	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	398 184	2,3
İpotekli satış	10 031	8 137	-18,9	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
(Adet)



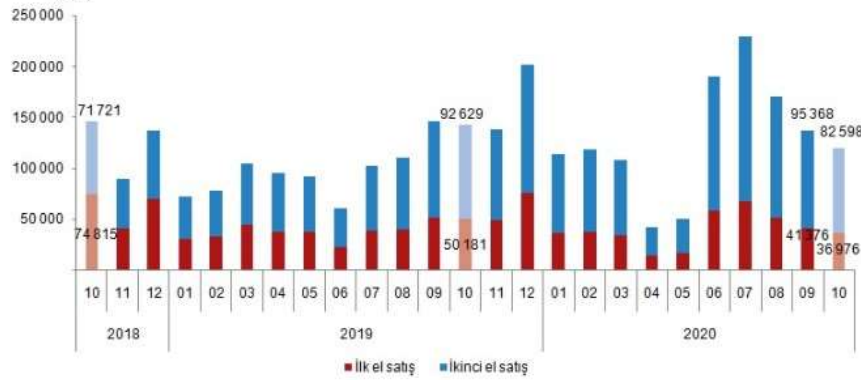
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

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.

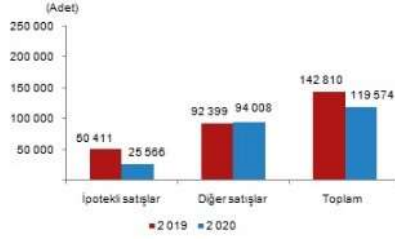
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

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.

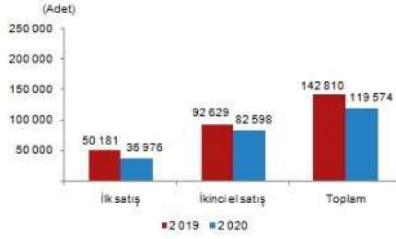
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020
(Adet)



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.

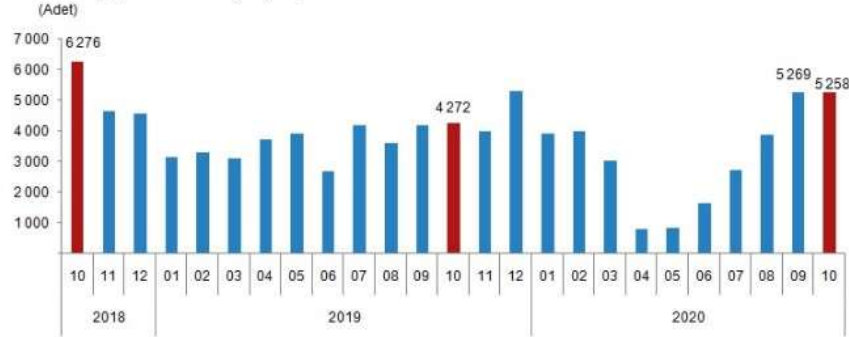
Yabancılar 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleştirdi

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

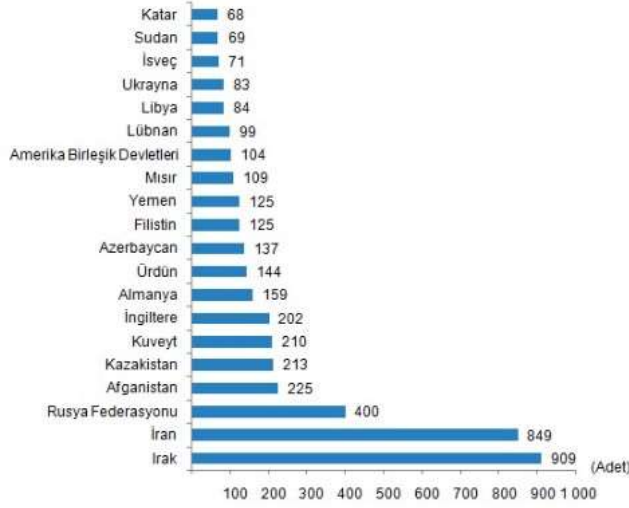


Ocak-Ekim döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

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,

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 konumlanmaktadır.



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 konumlandır. 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 ilk 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. idare 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, Hammaddede 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 m ²
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 (DEVREDİLEBİLMESENE 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 MOLU İNŞAAT ENERJİ VE YAPI ENDÜST. AŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. MOLU 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 müstemlatı 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 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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

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 alabilecek 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. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel

takdiriyle değerleme konusu parsele göre uyulaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden mşpet 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 KDKA 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 cephele 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%
	RUHSATİYASAL 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 değerleme konusu parsel **birim m² değeri için 120 TL** değer tahmin ve takdir edilmiştir. Bölgede bulunan emsaller, Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak değerleme konusu taşınmaza göre uyumlulaştırılması neticesinde ortalama nihai birim m² değere ulaşılmıştır. Emsallerde, %10 ile %15 arasında tahmini pazarlık payı mevcut olup değerlemede dikkate alınmıştır. **evre düzenlemesi, saha betonu vb. değer artırırcı 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 evre ve şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir 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 taktir 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 BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz tekstil fabrikası olup, tamamının değerlemesi 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 değerlemesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

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

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 müstemilatı 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