

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



İÇİNDEKİLER

- 1.RAPOR ÖZETİ**
- 2.RAPOR BİLGİLERİ**
- 3.ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**
- 4.GENEL ANAİZ VE VERİLER**
 - 4.1.GAYRİMENKULUN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**
 - 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**
- 5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER**
 - 5.1.GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KONUMU**
 - 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ**
 - 5.2.1.GAYRİMENKULLERİN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**
 - 5.3.GAYRİMENKULLERİN YASAL İNCELEMELERİ**
 - 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ**
 - 5.3.1.1.TAPU KAYITLARI**
 - 5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR**
 - 5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ**
 - 5.3.2.1.İMAR DURUMU**
 - 5.3.2.2.İMAR DOSYASI İNCELEMESİ**
 - 5.3.2.3.ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR**
 - 5.3.2.4.YAPI DENETİM FİRMASI**
 - 5.3.3.SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM**
 - 5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**
- 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI**
 - 6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

1. RAPOR ÖZETİ

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

RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : ALİ ZARARSIZ SPK LİSANS NO : 407909

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ :

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

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

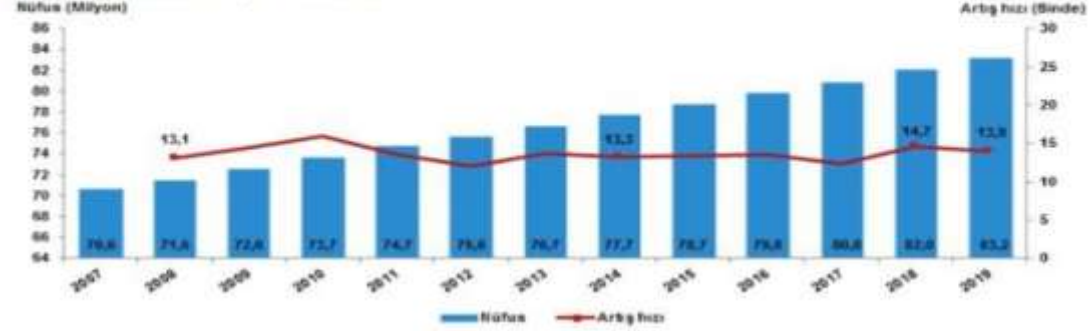
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpaşa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlu, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır.

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

Sanayi

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki 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, mangan, mermer, tuğla-kiremit ve turba.

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

Ormancılık

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

Tarım

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

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

Hayvancılık

Kayseri'de küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayserinin Akkışla ilçesinde resmi rakamlarla 110.000 küçükbaş, 13.000 büyükbaş hayvan bulunmaktadır ki bu da nüfusu 7.000 olan bir ilçe için büyük rakamlardır. Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et dördüncü ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

Ticaret

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

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

Turizm

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

Türkiye'nin kayak pistine sahip bölgelerinden biridir. Ayrıca sağlık turizmi açısından da, gerek temiz ve yumuşak havası gerekse doğal zengin mineralli kaynak 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.

Kırınardı Kent Ormanı

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

Kapuzbaşı şelaleleri

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

Sultan Sazlığı

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

Otelleri

Erciyes Master Plan kapsamında bölgeye 1 adet 550 yataklı, 1 adet 350 yataklı, 1 adet 300 yataklı, 1 adet 175 yataklı, 3 adet 120 yataklı, 5 adet, 80 yataklı, 9 adet 70 yataklı konaklama tesisi yapılacaktır. Ayrıca Erciyes Kayak Merkezinde Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü'ne ait 140 yataklı kayakevi, TCK 6. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü'ne ait 100 yataklı dinlenme tesisi, Kayseri İl Özel İdare Müdürlüğü'nce yaptırılıp kiraya verilen üç yıldızlı 106 yatak kapasiteli otel, Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane Jandarma Genel Komutanlığı'na bağlı askeri misafirhane ve PTT-Türk Telekom misafirhanesi mevcuttur.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi

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

Toplu Ulaşım

Şehirde özel ve belediye halk otobüslerinin yanı sıra hafif raylı tramvay hattı, Kayseray bulunmaktadır. Kayseray, Kayseri OSB-Cumhuriyet Meydanı-İldem 5 ve Cumhuriyet Meydanı-Erciyes Lojmanlar olmak üzere iki hatta çalışmaktadır. Cumhuriyet Meydanı- Erciyesevler arasında iki hat aynı rayları kullanmakta ve bu duraklarda aktarmaya olanak vermektedir.

İNCESU



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. Tarihlerle 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 su yollarından 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 Kooperatifi'dir. İlçede yapı kooperatifleri de faaliyet göstermektedir.

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

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

Sosyal Yapı

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

Kültür ve Turizm

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

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

Arazisi çoğunlukla taşlı ve verimsiz olduğundan tarımla uğraşan kesim kendini ihtiyaçları düzeyinde üretim yapmaktadırlar. Nüfusun % 30'u tarımla uğraşmakta olup ilçe genelindeki tarım arazisi 324.970 dekadır. Bu arazinin 47.670 dekarı sulu arazi (%14,67), 277.300 dekarı kuru arazi (%85,33)'dir. Sulanabilen araziler İlçe Merkezi, Süksün,Subaşı,Dokuzpınar,Küllü,Örenşehir, Tahirini,Kızılören ve Üçkuyu çevresindedir.

İlçe Genelinde yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, çavdar, yulaf, şeker pancarı,patates çerezlik ayçiçeği,yonca, sebze çeşitleri(Karpuz başta olmak üzere,kavun,kabak, domates, patlıcan, biber vb.) ve meyve çeşitleri (Üzüm başta olmak üzere,kayısı, elma, badem, ceviz, içde, armut, şeftali, kiraz, vişne vb.)' dir.

Dikili tarım arazisin 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 meskün alan bulunmadığı ve çevresindeki arazilerin verimsiz olması nedeniyle her yönden gelişmeye müsait bir konumdadır.

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

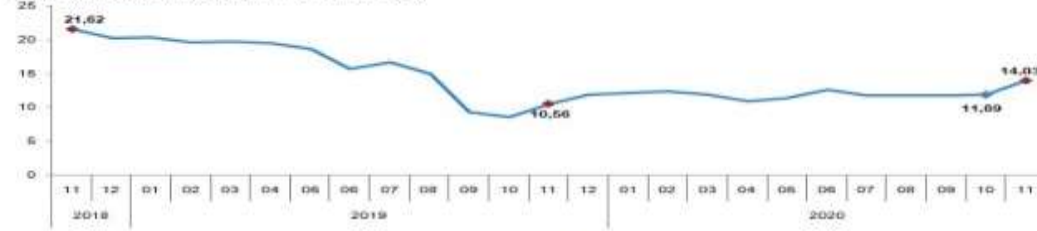
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

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

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

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

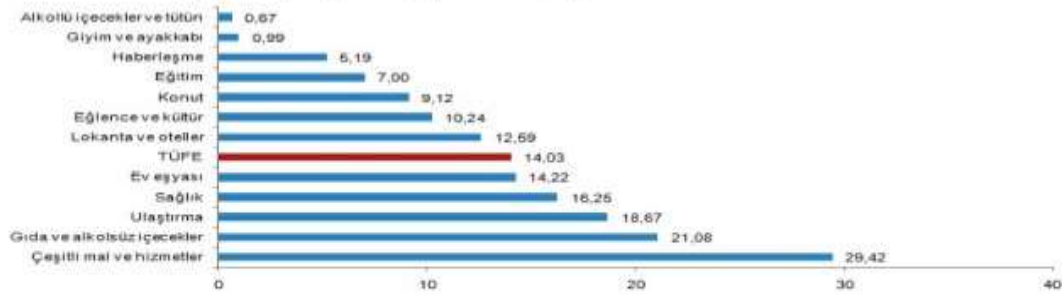
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

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

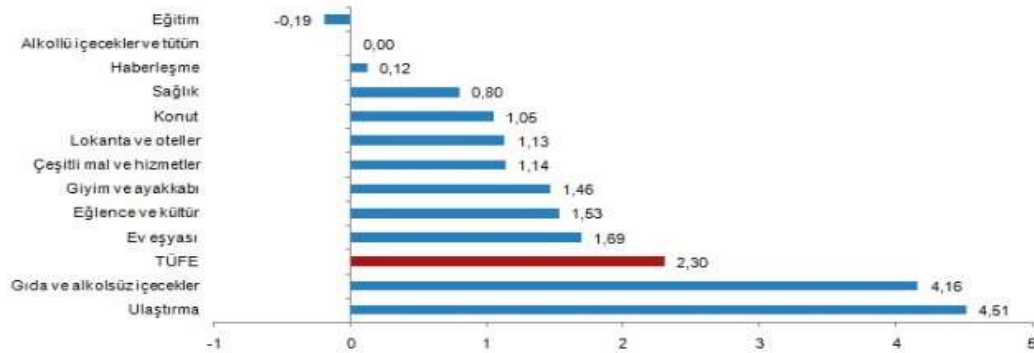
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

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

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



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

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

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Değişim oranı (%)				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	Mevsimsilik ürünler hariç TÜFE	2,09	13,34	14,17	12,62	516,83
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,14	13,26	13,72	11,50	442,13
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,12	13,19	13,26	10,81	421,79
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,93	12,94	13,38	11,77	462,12
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,43	13,99	14,89	11,69	483,26
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,72	14,90	15,91	11,11	493,22

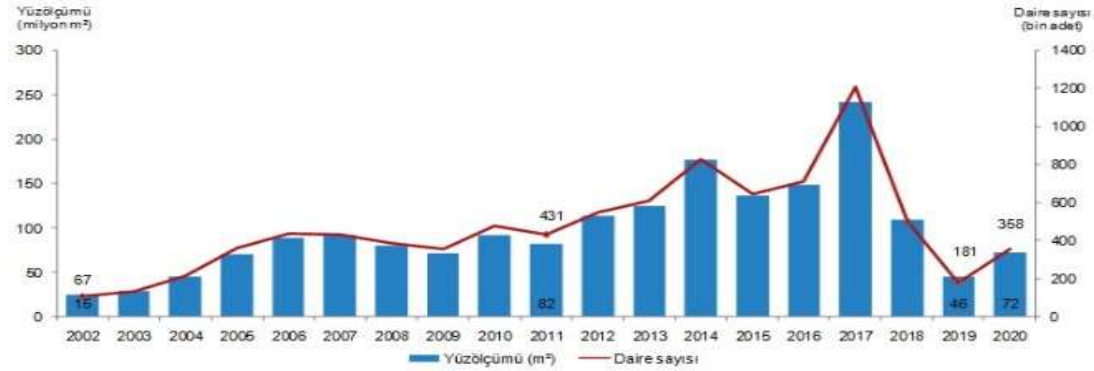
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

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

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



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

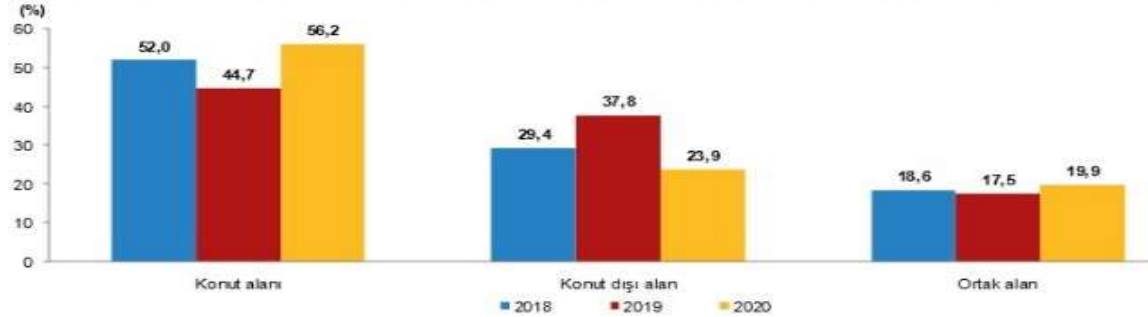
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

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

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

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

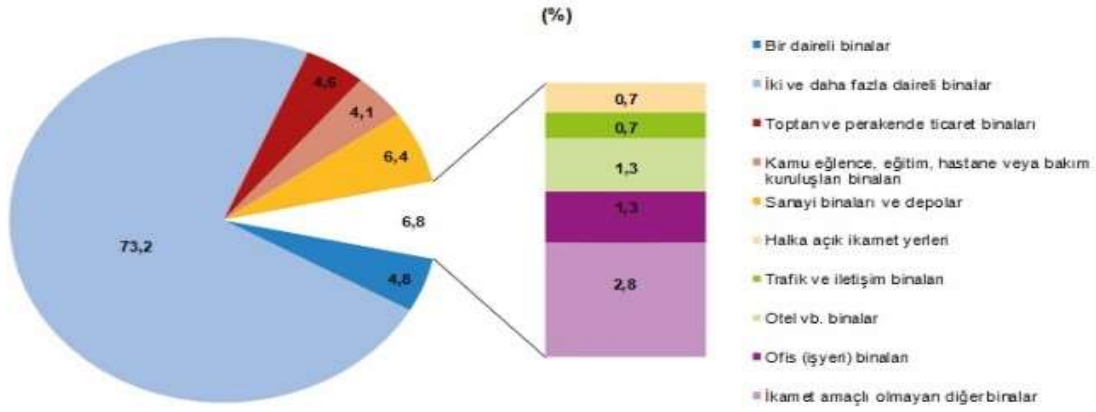
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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

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

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



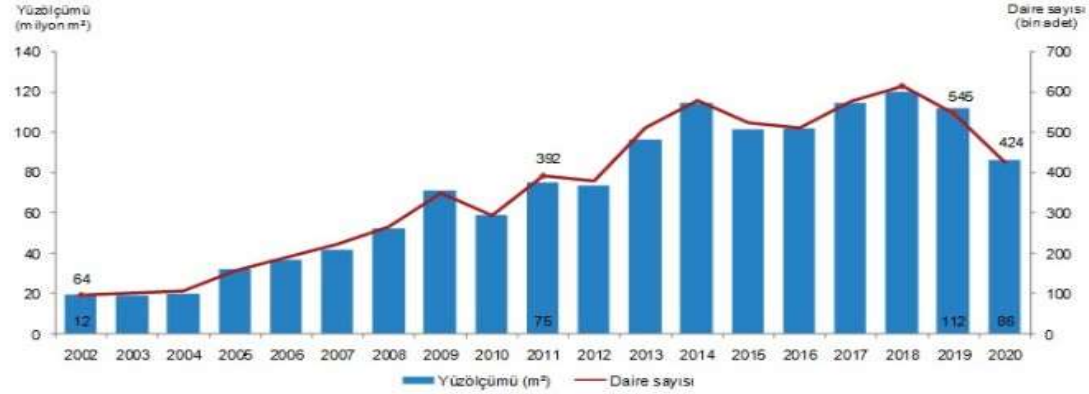
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

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

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

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

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



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

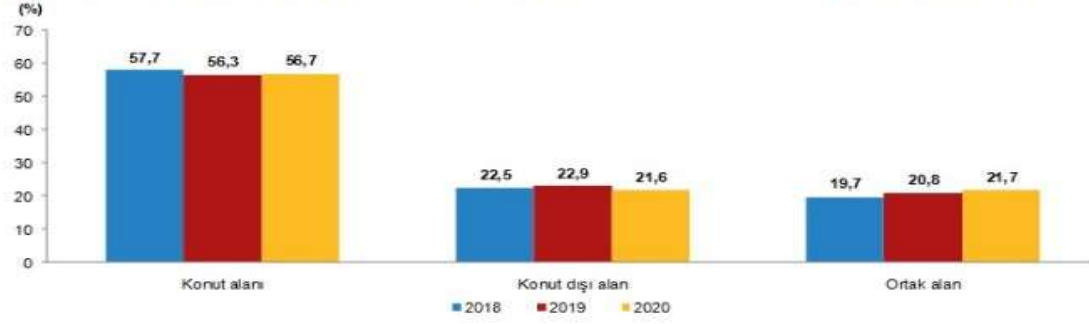
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

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

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

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

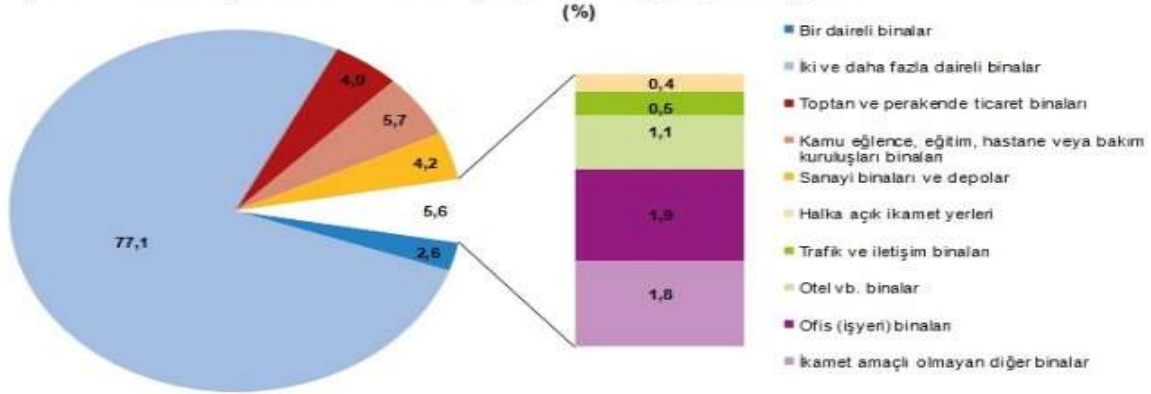
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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

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

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



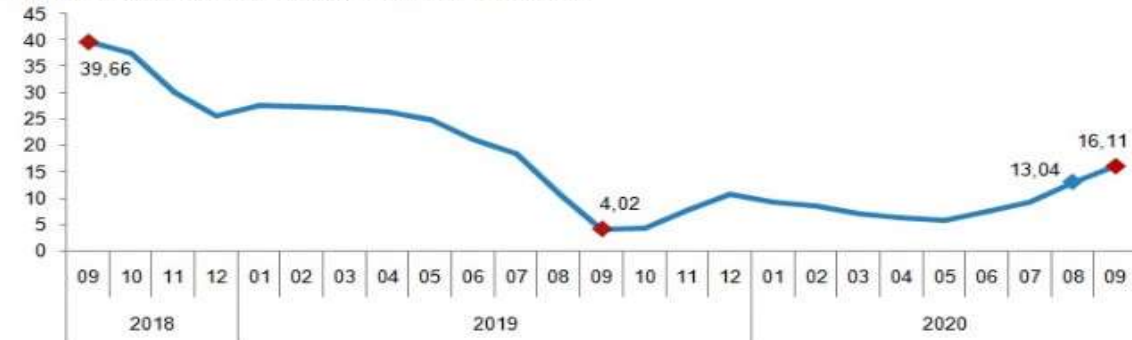
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2020

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

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

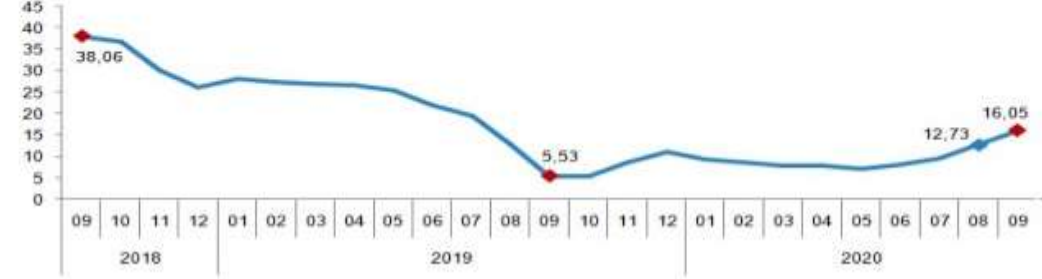
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



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

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

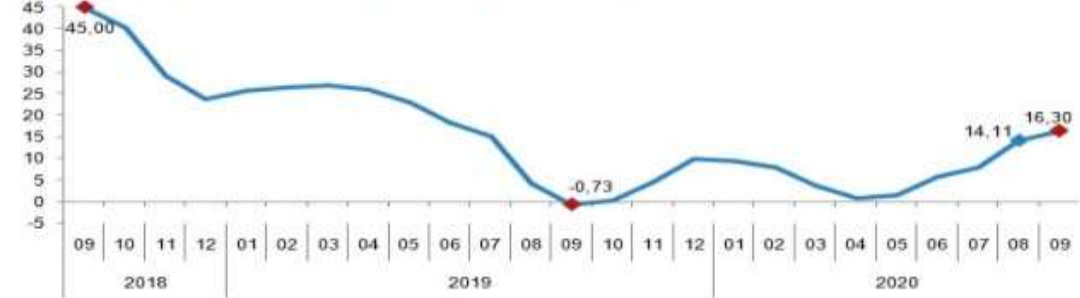
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



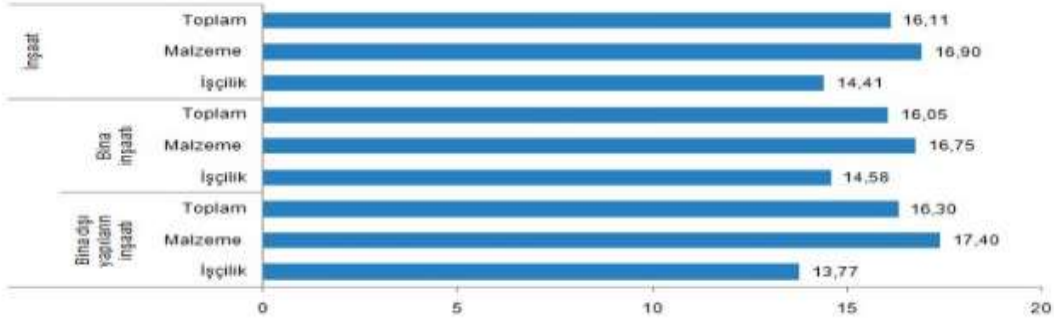
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

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

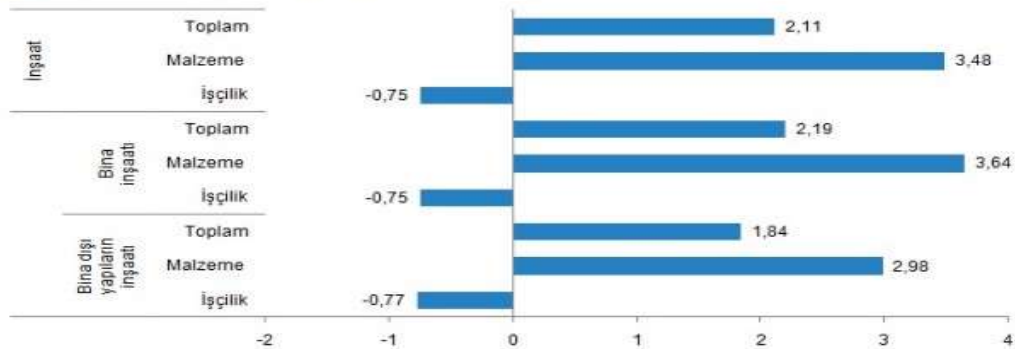
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



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



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

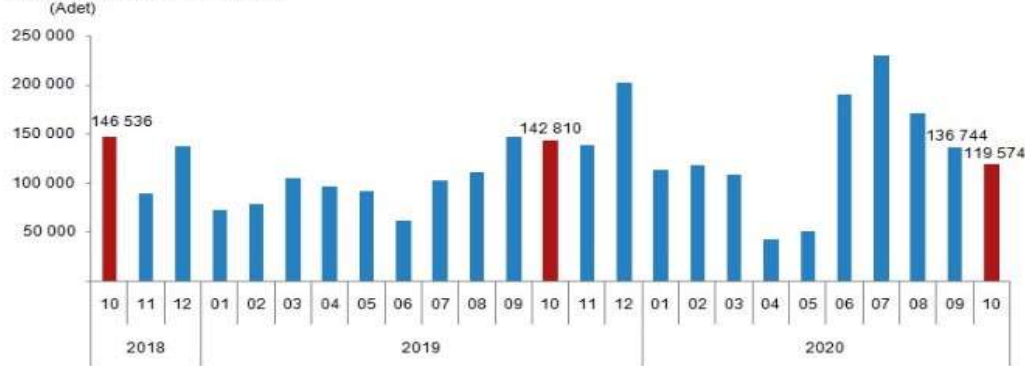


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

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

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

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

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

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

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



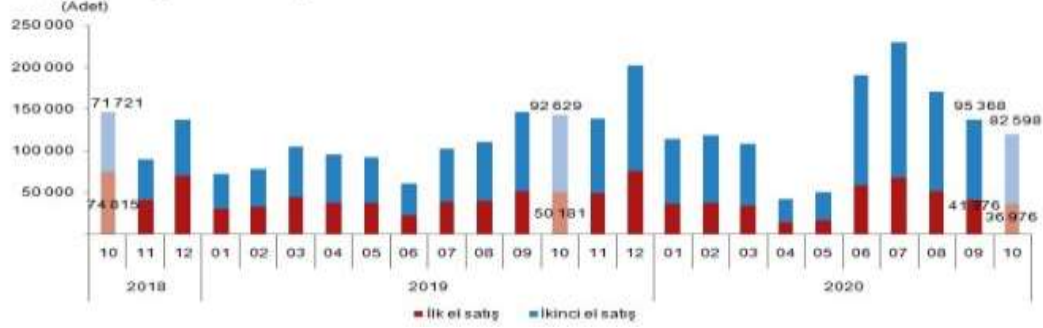
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

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

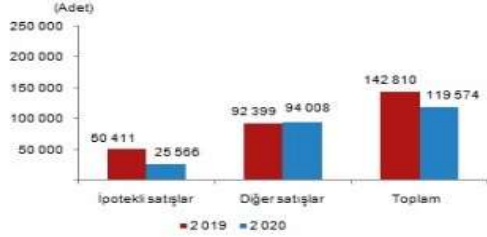
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

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

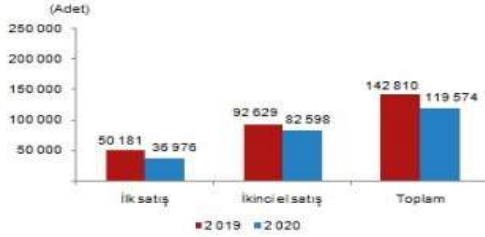
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

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

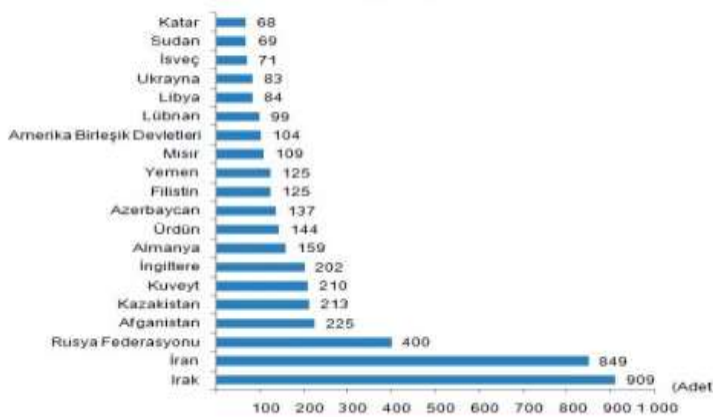
Yabancılarla 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti

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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

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

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



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

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
(Adet)



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

Kaynak-TCMB-TÜİK- GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUSU

Taşınmazlar; Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi; 2079 **Ada**, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahip, **2095** Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip, **2147** **Ada**, **33** Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazisi fonksiyonlu gelişmiştir. Yakın çevresinde doluluk oranı anayol üzerinde oldukça yüksek iç kısımlarda düşüktür. Köy yerleşim bölgesindedir. Genellikle alt ve orta düzey gelir seviyesine hitap eden bir bölgedir. İncesu Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup altyapı problemi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Süksün Mahalle Merkezine	~ 7 km	Kayseri- Erkilet Havalimanı	~ 30 km
İncesu İlçe merkezine	~ 31 km	Kayseri Şehir Merkezine	~ 31 km





5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün Cumhuriyet Mahallesi; 2079 **Ada**, 16-17-18-19-20-21-22-23 **Parseller**; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahiptir. Kayseri - Kırıkkale yolu üzerinde Kayseri istikametinde sol tarafta birbirine bitişik yoldan başlayarak iç kısma doğru 8 adet tarladır. Taşınmazlar az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip, geometrik olarak amorf şeklinde ve üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

2095 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip, Kayseri - Kırıkkale yolu üzerinde yola cepheli tarladır. Taşınmaz düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf şeklinde ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2147 Ada, 33 Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip olup, eğimli bir yapıya sahip geometrik olarak amorf şeklindedir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Kayseri İli, İncesu İlçesi, Süksün/Cumhuriyet Mahallesi;
2079 Ada, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller; Değerlemeye konu parseller Karasu mevkiinde toplam 65514,11 m² alana sahip olup; birbirine bitişik geometrik olarak amorf şeklindedir.
2095 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel Karasu mevkiinde 26585 m² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.
2147 Ada, 33 Parsel; Değerlemeye konu parsel Hamampınarı mevkiinde 335,31 m² alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmazların tamamının üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU	İNCESU	İNCESU	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-	-
MEVKİİ	:	KARASU	KARASU	KARASU	KARASU
SINIRI	:	-	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	2079	2079	2079	2079
PARSEL NO	:	16	17	18	19
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2286,38 m2	14952,53 m2	6459,04 m2	10715,20
NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-	-	-	-
BLOK NO	:	-	-	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1	1/1	1/1
YEVİMİYE NO	:	4976	4976	4976	4976
CİLT NO	:	1	1	1	1
SAHİFE NO	:	16	17	18	19
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1
ZEMİN ID	:	103155392	103155394	103155396	103155397

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU	İNCESU	İNCESU	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-	-
MEVKİİ	:	KARASU	KARASU	KARASU	KARASU
SINIRI	:	-	-	-	-
PAFTA NO	:	-	-	-	-
ADA NO	:	2079	2079	2079	2079
PARSEL NO	:	20	21	22	23
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14258,03 m2	5512,40 m2	5533,40 m2	5796,74

NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-	-	-	-
BLOK NO	:	-	-	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1	1/1	1/1
YEVİMİYE NO	:	4976	4976	4976	4976
CİLT NO	:	1	1	1	1
SAHİFE NO	:	20	21	22	23
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1
ZEMİN ID	:	103155403	103155404	103155405	103155408

İLİ	:	KAYSERİ	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜN/ CUMHURİYET	SÜKSÜN/ CUMHURİYET
KÖYÜ	:	-	-
SOKAĞI	:	-	-
MEVKİİ	:	KARASU	HAMAMPINARI
SINIRI	:	-	-
PAFTA NO	:	-	-
ADA NO	:	2095	2147
PARSEL NO	:	1	33
YÜZÖLÇÜMÜ	:	26585 m2	335,31 m2
NİTELİĞİ	:	TARLA	BAĞ
B. BÖLÜM NO	:	-	-
BLOK NO	:	-	-
B.B NİTELİĞİ	:	-	-
ARSA PAYLARI	:	1/1	1/1
YEVİMİYE NO	:	4976	4976
CİLT NO	:	2	19
SAHİFE NO	:	172	1878
EDİNİM TAR.	:	05.12.2018	05.12.2018
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..1/1
ZEMİN ID	:	103156361	103156226

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

2079 Ada, 16-17-18-19-20-21-22-23 Parseller ile 2147 Ada, 33 Parsel,
Taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2095 Ada, 1 Parsel taşınmaz üzerinde;

Beyan: DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS (KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)
26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili pandemi nedeniyle bilgi alınamamış olup malik ile yapılan görüşmelerde dava ile ilgili bilgilerinin bulunmadığı beyan edilmiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

10.12.2020 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

Tüm parseller, 1/100.000 ölçekli ÇEVRE DÜZENİ PLANI' nda "Tarım arazisi " lejantında kalmakta olup köy yerleşim alanı içindedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmazların üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Taşınmazlar tarla nitelikli olup, üzerlerinde ruhsatlı veya ruhsatsız yapı bulunmamaktadır. Yapı Denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

05.12.2018 tarih ve 4976 yevmiye numarası ile 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince bölgede toplulaştırma yapılması neticesinde taşınmazların ada bilgisinde, parsel alanında değişiklik olmuştur.

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL TAPU KAYITLARI			
ESKİ ADA/PARSEL	ESKİ PARSEL ALANI(M2)	YENİ ADA/PARSEL	YENİ PARSEL ALAN(M2)
201/16	2246,46	2079/16	2286,38
201/17	15078,6	2079/17	14952,53
201/18	6465,76	2079/18	6459,04
201/19	10643,2	2079/19	10715,2
201/20	14306,4	2079/20	14258,03
201/21	5658,29	2079/21	5512,4
201/22	5517,87	2079/22	5533,79
201/23	5902,39	2079/23	5796,74
217/1	26585,3	2095/1	26585
300/33	334,53	2147/33	335,31

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

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

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

2095 Ada, 1 Parsel tapu kayıtlarında DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS-26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili bilgi alınamamıştır. Bahse konu beyanın tapu kayıtlarından terkin edilmesi koşuluyla değer takdir edilmiştir. Diğer parsellerle ilgili olarak değerlendirme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler:

Verimli arazi yapısına sahip olması.
Düz arazi yapısına sahip olması.
Anayola yakın veya cepheli olması

Olumsuz Faktörler:

Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
Satışının ve kiralınmasının uzun zaman alabilecek olması.
Yerel ve globalde gerçekleşen ekonomik değişiklikler, gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkilemesi.

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

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup parseller üzerinde tahıl ekimi olması nedeniyle kayda değer verim alınmadığı beyan edilmiş olup bu nedenle verime dayalı gelir yöntemi uygulanmamıştır. Bölgede satılık benzer tarla emsalleri (üzerinde tahıl ekimi bulunanlar) bulunarak taşınmazlara göre uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. Bölgede benzer arazilerin kiralık piyasasının oluşmadığı, daha ziyade malikler tarafından kullanıldığı

bilgisi alınmış olup kira gelirleri tespit edilememiştir. Bu nedenle değerlemede kira gelirine dayalı değerlendirme yöntemi uygulanamamıştır. Nihai olarak EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİYLE ELDE EDİLEN değerlerin alınması uygun bulunmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazların, civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Tarla ve bağ vasıflı gayrimenkullerin herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde; tarım girdi maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle cazip bir yatırım olarak görülmemesi, bu vasıftaki gayrimenkullerin alım-satım piyasasının gelişmemiş olması, ancak aynı yerleşim biriminde yaşayan ya da bitişik komşu parsel maliklerince tercih edilmesi nedeniyle sınırlı tercih ve talebin söz konusu olması, bu tür gayrimenkullerin icra vb. yollarla satışında ülkemizdeki örf - adet ve geleneklerden gelen nedenlerle kimsenin satışa iştirak etmemesi, bu vasıfta gayrimenkullerin doğal tesirlerden (kar, buz, don, dolu, haşerat, vb.) direk etkilenmesi, verimliliklerinin doğadaki gelişmelere bağlı olması gibi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

Emsal 1: Konu taşınmazlara yakın konumda, 10265 m2 tarlanın 360.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(35,07 TL/m2) - Kimsesizler Emlak:0 352 691 35 45**

Emsal 2: Konu taşınmazlara yakın asfalt yola cepheli, 12742 m2 tarlanın 600.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(47,08 TL/m2) - Huzur Emlak:0 535 239 18 55**

Emsal 3: Konu taşınmazlara yakın anayola uzak kadastro yola cepheli, 17466 m2 tarlanın 710.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(40,65 TL/m2) - R.Birikim Emlak:0 543 335 17 51**

Emsal 4: Konu taşınmazlara yakın ana yola cepheli, 160000 m2 tarlanın 14.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(87,50 TL/m2) - GMA Emlak:0 549 599 49 50**

Emsal 5: Konu taşınmazlara yakın ana yola cepheli, 11618 m2 tarlanın 850.000 TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(73,16 TL/m2) - Kimsesizler Emlak:0 352 691 35 45**

EMSAL KARŞILAŞTIRM TABLOSU											
KARŞILAŞTIRILAN PARAMETRELER		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ALIM - SATIMA YÖNELİK DÜZELTMELER	BİRİM FİYATI (TL/m²)	₺35,07	₺47,08	₺40,65	₺87,50	₺73,16					
	PAZARLIK PAYI	5%	5%	5%	10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
	MÜLKİYET DURUMU	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	SATIŞ KOŞULLARI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	RUHSAT/YASAL BELGEYE SAHİP OLMA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	PİYASA KOŞULLARI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TAŞINMAZA YÖNELİK DÜZELTMELER	KONUM	10%	0%	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YAPILAŞMA HAKKI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	ALAN	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	YASAL ÖZELLİKLER	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM M2 DEĞER		₺29,98	₺44,72	₺38,61	₺70,65	₺69,50					

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup bölgede benzer nitelikli satılık tarla emsalleri tespit edilmiştir. Tespit edilen emsaller konum, verimlilik, sulama durumu, büyüklük, hisse durumu, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde bulunan emsaller Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak konu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde taşınmazların konumuna göre nihai birim m² değerinin **35 TL ile 70 TL** aralığında alınması uygun tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Bu yöntem kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ekim ya da dikim yapılmaması ve ürün olmaması nedeniyle gelir yöntemi uygulanmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede yapılan araştırmada benzer tarla nitelikli taşınmazların kiralanmadığı, daha ziyade bölge halkının kendi mülkiyetindeki taşınmazları tarım amaçlı kullanıldığı, piyasa kira değerinin oluşmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle Kira analiz yöntemi kullanılmamıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

2095 Ada, 1 Parsel tapu kayıtlarında DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS-26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili bilgi alınamamıştır. Bahse konu beyanın tapu kayıtlarından terkin edilmesi koşuluyla değer takdir edilmiştir. Diğer parsellerle ilgili olarak değerlendirme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

5403 sayılı TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU kapsamında İncesu İlçesine ait asgari parsel büyüklüğü aşağıda verilmiş olup taşınmazlar asgari parsel büyüklüğünden daha küçük parsellere ifraz edilemeyecektir.

(Ek: 30/4/2014-6537/5 md.)
(1) SAYILI LİSTE
TÜRKİYE İL/İLÇE BAZINDA
YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ

İl/İlçe	Sulu Arazi (Da)	Kuru Arazi (Da)	Dikili Arazi (Da)	Örtüaltı Arazi (Da)
Kayseri				
Akışla	75	135	10	3
Bünyan	65	155	10	3
Develi	70	155	10	3
Felahiye	95	170	10	3
Hacılar	65	200	10	3
İncesu	65	200	10	3
Kocasinan	65	200	10	3
Melikgazi	65	170	10	3
Özvatan	100	175	10	3
Pınarbaşı	75	200	10	3
Sarıoğlu	65	170	10	3
Sarız	80	155	10	3
Talas	100	200	10	3
Tomarza	75	155	10	3
Yahyalı	60	140	10	3
Yeşilhisar	60	180	10	3

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

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının tarım arazisi olarak kullanılacağı kanaatine varılmıştır.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup değer tespiti taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

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

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Tespit edilen emsaller konum, verimlilik, sulama durumu, büyüklük, hisse durumu, yol cephesi ve cephe genişliği, yol kotuna göre hiza, eğim ve engebe, hafriyat gerekliliği gibi özelliklerine göre gösterdiği değişiklikler dikkate alınarak kıyaslanmıştır. Kıyaslamalar neticesinde bulunan emsaller Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle yorumlanarak konu taşınmazlara göre uyumlulaştırılması neticesinde taşınmazların nihai birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile taşınmazlara nihai değer takdir edilmiştir.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

Taşınmazlar tarla ve bağ nitelikli olup üzerlerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. 2095 Ada, 1 Parsel tapu kayıtlarında DAVALIDIR. AS. HUK. MAH.2003/540 ESAS-26-05-2004 tarih - 483 yevmiyeli beyanın içeriği ile ilgili bilgi alınamamıştır. Bahse konu beyanın tapu kayıtlarından terkin edilmesi koşuluyla Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir. Diğer taşınmazlarda herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu taşınmazların, değerlemesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Tarla ve bahçe vasıflı gayrimenkullerin herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde; tarım girdi maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle cazip bir yatırım olarak görülmemesi, bu vasıftaki gayrimenkullerin alım-satım piyasasının gelişmemiş olması, ancak aynı yerleşim biriminde yaşayan ya da bitişik komşu parsel maliklerince tercih edilmesi nedeniyle sınırlı tercih ve talebin söz konusu olması, bu tür gayrimenkullerin icra vb. yollarla satışında ülkemizdeki örf - adet ve geleneklerden gelen nedenlerle kimsenin satışa iştirak etmemesi, bu vasıfta gayrimenkullerin doğal tesirlerden (kar, buz, don, dolu, haşerat, vb.) direk etkilenmesi, verimliliklerinin doğadaki gelişmelere bağlı olması gibi olumsuz tüm faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan sebepler nedeniyle taşınmazların sınırlı alıcı kitlesine hitap edeceği, satışının ve kiralanmasının güç olup uzun zaman alabileceği değerlendirilmiştir. Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazların konumuna göre takdir edilen değerler aşağıda verilmiştir.

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU				
ADA/PARSEL	ALAN(M2)	BİRİM M2 FİYATI	DEĞER	YUVARLAMA
2079/16	2286,38	₺42	₺96.028	₺95.000
2079/17	14952,53	₺42	₺628.006	₺630.000
2079/18	6459,04	₺35	₺226.066	₺230.000
2079/19	10715,2	₺35	₺375.032	₺375.000
2079/20	14258,03	₺42	₺598.837	₺600.000
2079/21	5512,4	₺42	₺231.521	₺230.000
2079/22	5533,79	₺66	₺365.230	₺365.000
2079/23	5796,74	₺35	₺202.886	₺205.000
2095/1	26585	₺66	₺1.754.610	₺1.755.000
2147/33	335,31	₺35	₺11.736	₺10.000
TOPLAM			₺4.489.953	₺4.500.000

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER: 4.500.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 5.310.000 TL

KDV HARİÇ TOPLAM USD DEĞER: 611.023 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 721.007 USD