



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

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



İÇİNDEKİLER

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

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

1. RAPOR ÖZETİ

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

: Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce daha önce değerlendirilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

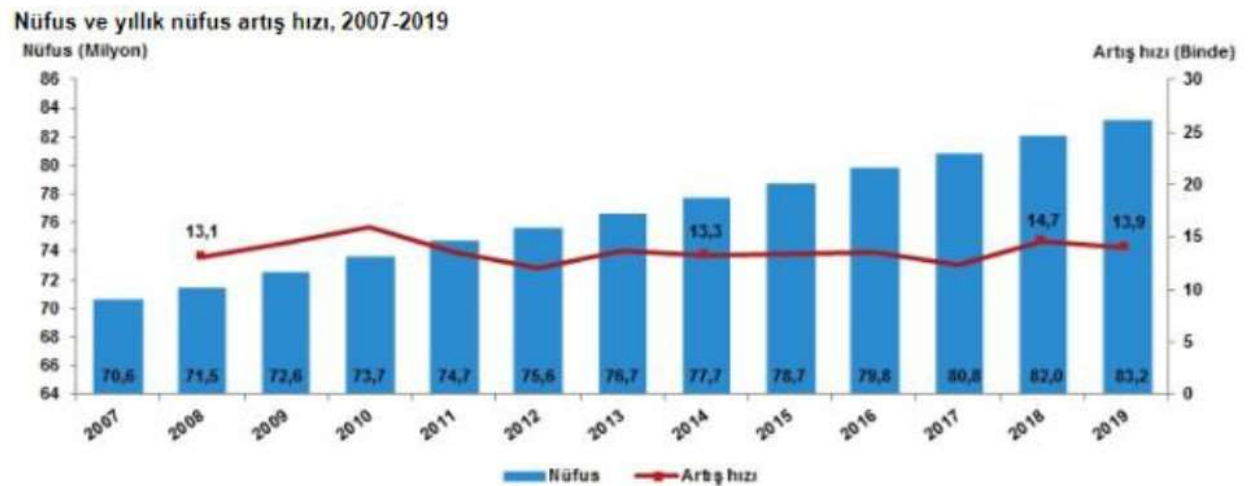
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



KAYSERİ



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

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, 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, diatomit, 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 merkezidi. Yeni keşfedilen belgelere göre de Türkiye ve dünyada ilk organize sanayii Kayseri'de Bacıyan-ı Rum (Ahi Evren'in kurduğu Anadolu Bacıları) tarafından kurulmuştur. Bu bilgi, Bacıyan-ı Rum belgeselinin çekimlerini de Kayseri'de yapan, yapımcısı Nuh Mete Deniz tarafından belge ile belgelenmiş ve bilim adamlarına sunulmuştur. Aynı şekilde gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri çok önemli bir ildir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticarî hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır.

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

Turizm

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

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

Kıranardı Kent Ormanı

850.000 metrekaare 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.

MELİKGAZİ



İlçenin Tarihi

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

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

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

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

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

1244'ten itibaren şehir Moğol İlhanlı valilerince idare edilmiştir.

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

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

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

Coğrafi Yapısı

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

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

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

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

İdari Yapı ve Nüfus

İlçeye bağlı 1 Belediye ve 81 mahalle bulunmaktadır.

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

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

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

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

Sosyal Yapı

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

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

Kültür ve Turizm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ekonomik Yapı

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

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

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

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

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

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

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

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2020

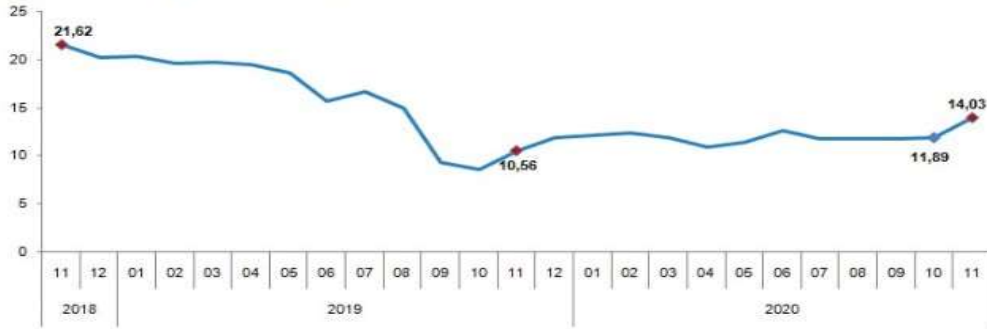
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %14,03, aylık %2,30 arttı

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

TÜFE değişim oranları (%), Kasım 2020

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

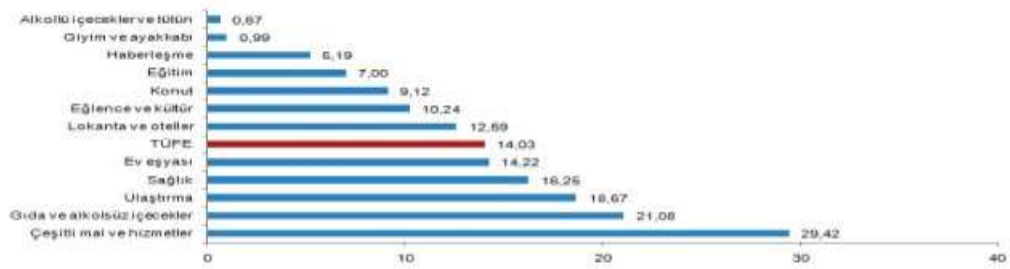
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

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

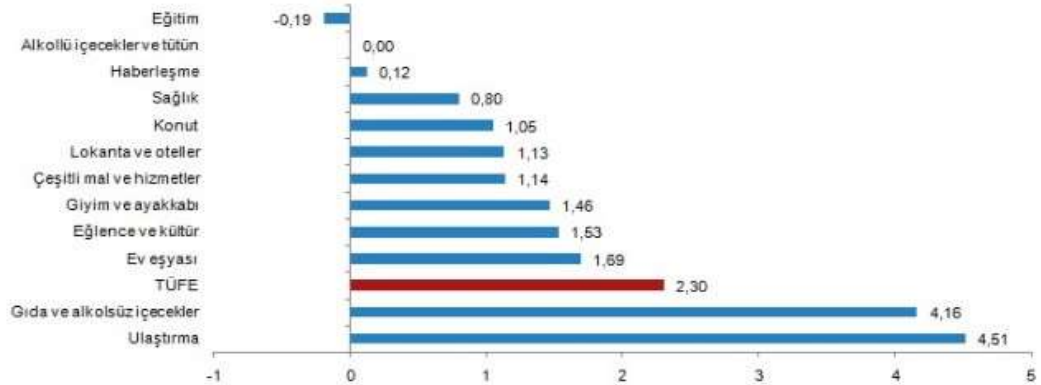
TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Kasım 2020



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

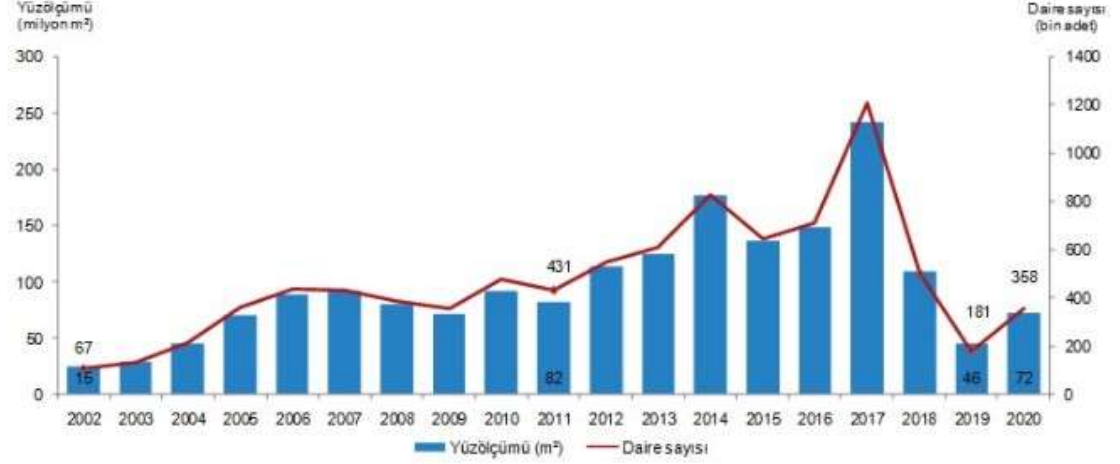
Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 04 Ocak 2021'dir.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2020

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %58,1 arttı

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

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



Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

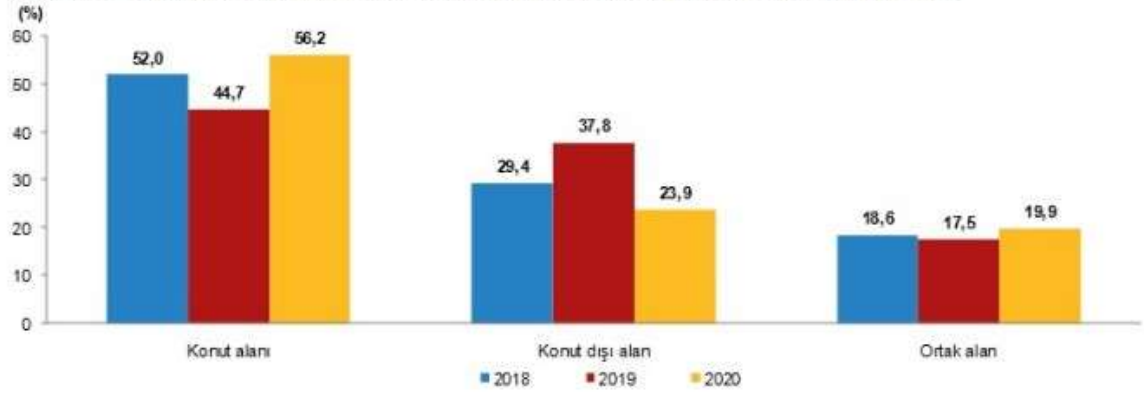
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501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

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

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

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

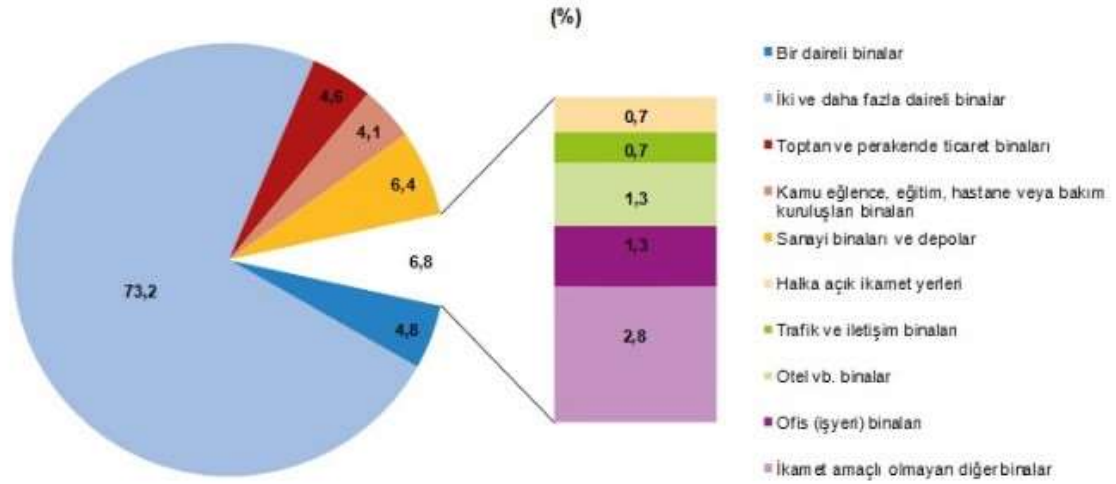
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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

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

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



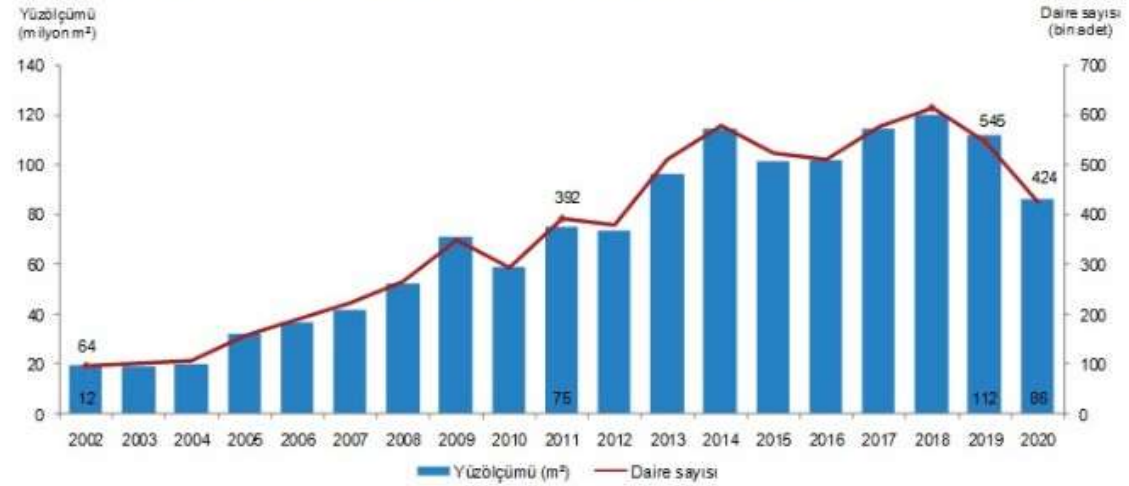
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %22,8 azaldı

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

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

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

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



Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (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.

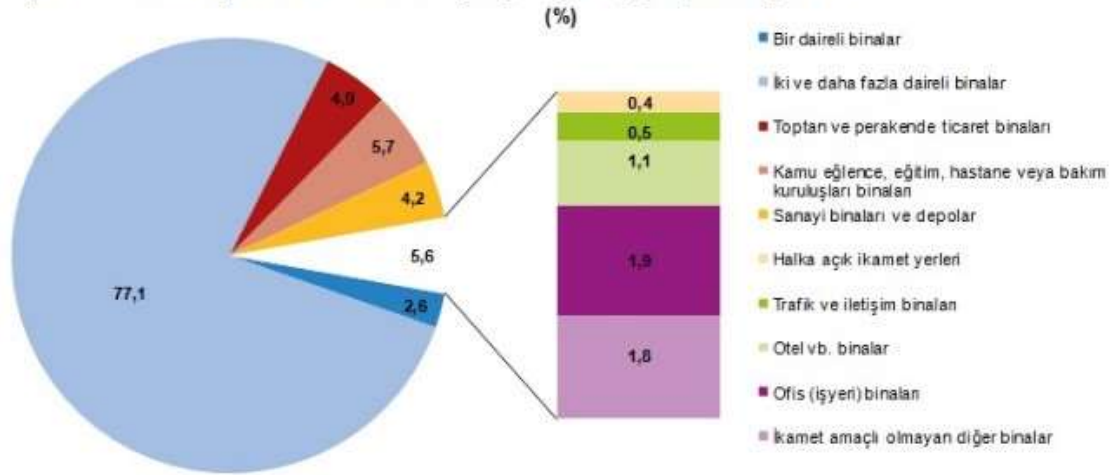
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



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



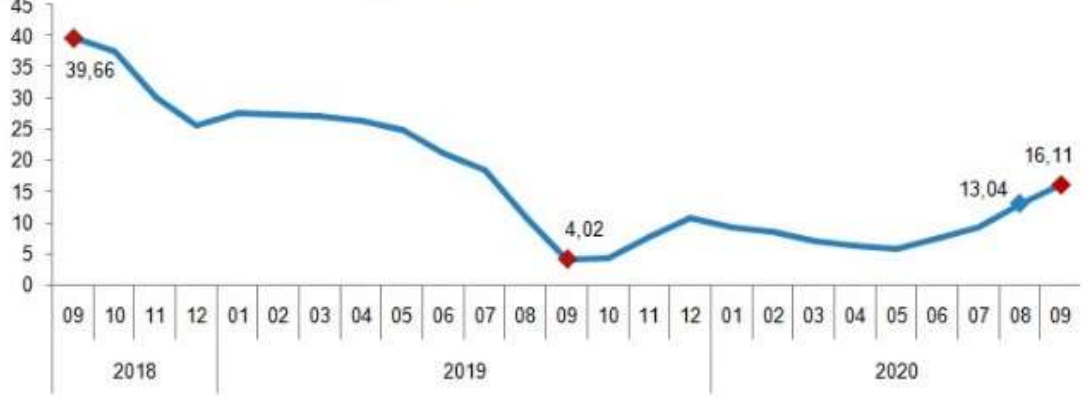
Bu konuyla ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 24 Şubat 2021'dir.

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. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,48 arttı, işçilik endeksi %0,75 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,90, işçilik endeksi %14,41 arttı.

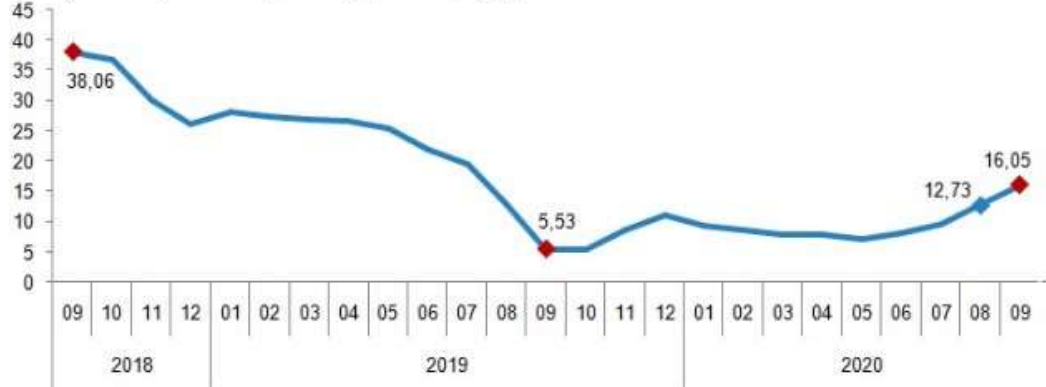
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



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

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

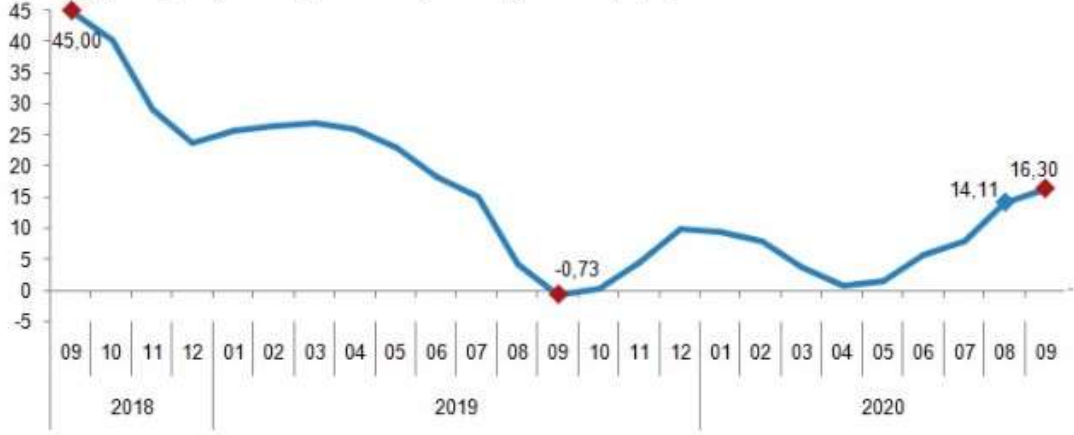
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



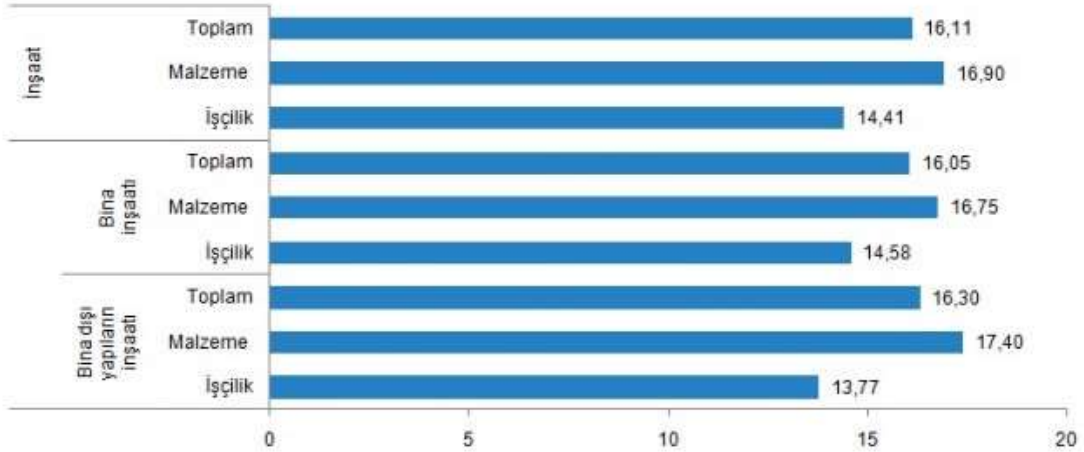
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %16,30, aylık %1,84 arttı

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

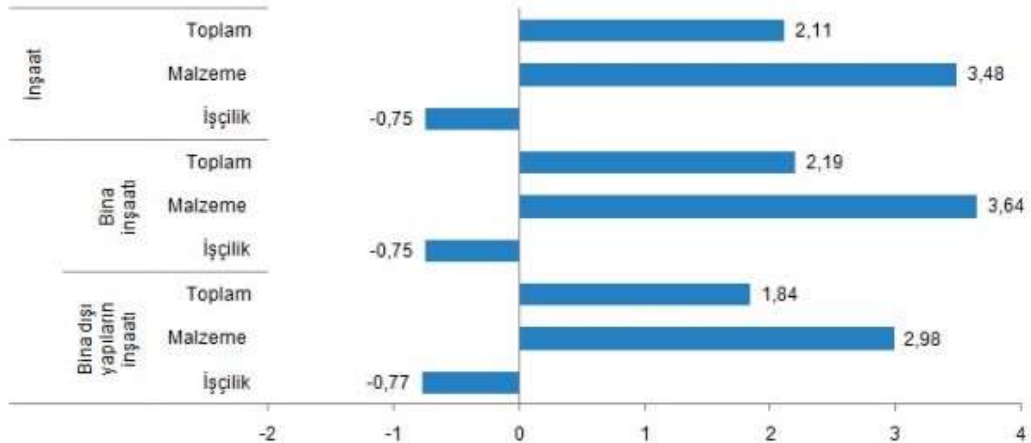
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Eylül 2020



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



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

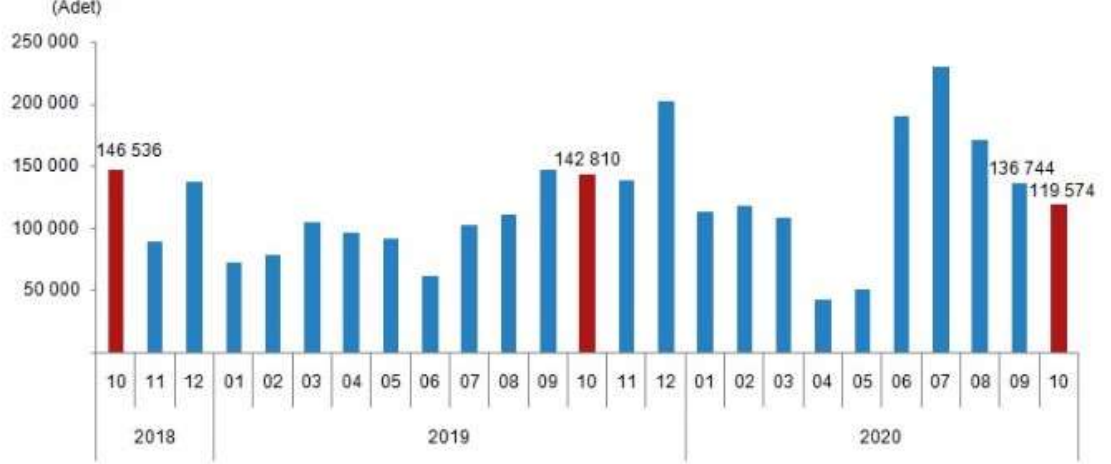


Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2020

Türkiye'de 2020 Ekim ayında 119 bin 574 konut satıldı

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

Konut satış sayıları, Ekim 2020



Konut satış sayısı, Ekim 2020

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

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti

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

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2020



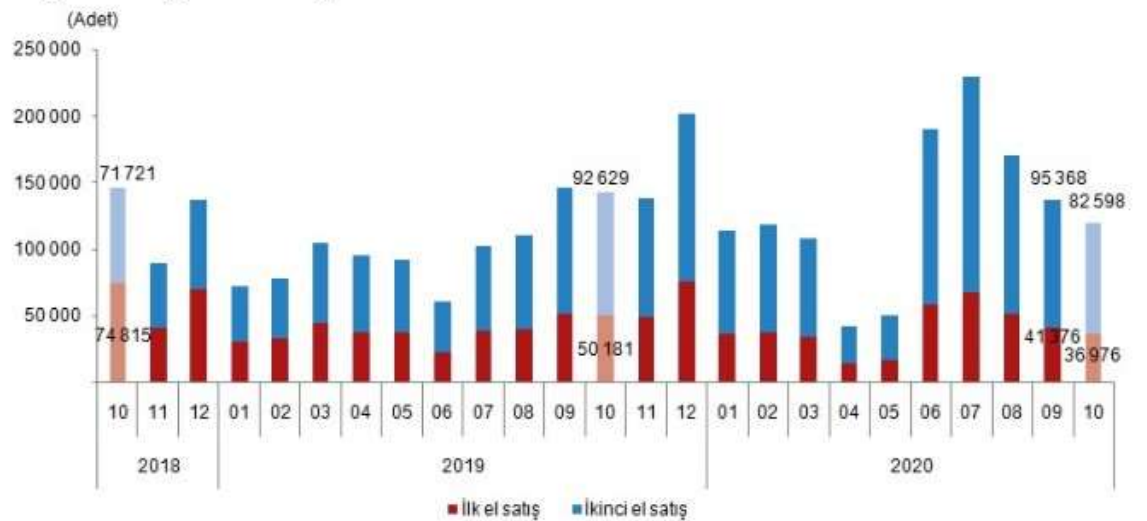
Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı

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

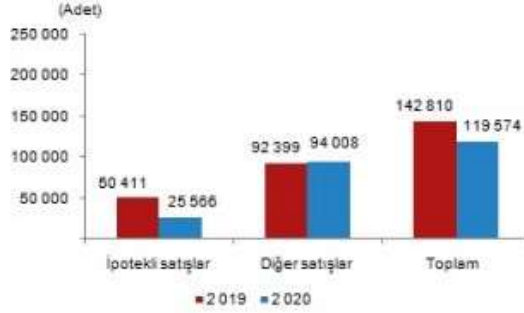
İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi

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

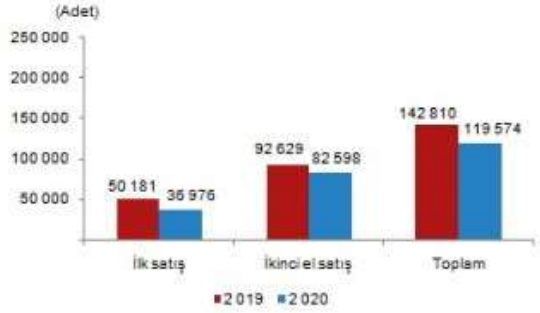
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2020



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2019-2020



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı

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

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

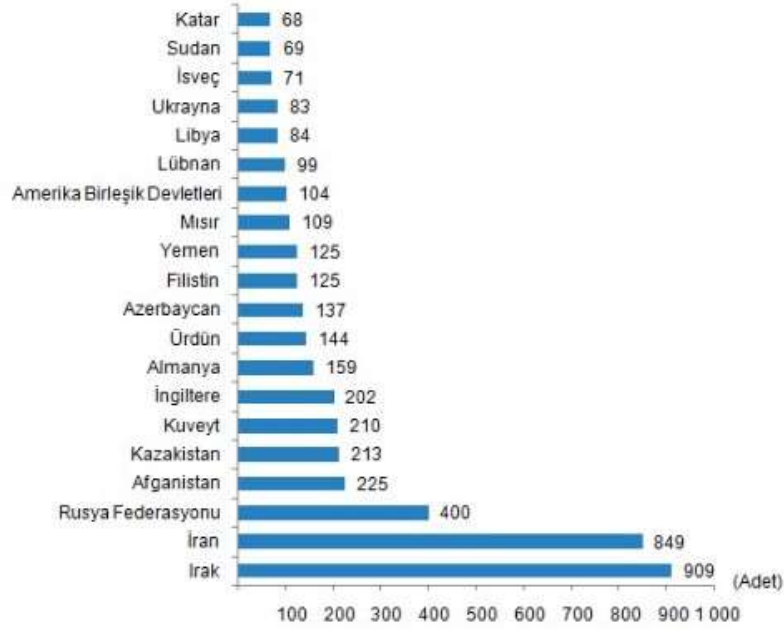


Ocak-Ekim döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

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



TAŞINMAZLARIN YAKIN ÇEVRESİ VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

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

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Anbar Mahallesi;

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

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.2. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	:	ANBAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	6467
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14656.26 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	ARSA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	14211
CİLT NO	:	76
SAHİFE NO	:	7535
EDİNİM TAR.	:	04.08.2006
MALİK	:	KAYSER KAYSERİ SERBEST BÖLGESİ KURUCU VE İŞLETİCİSİ A.Ş...1/1
ZEMİN ID	:	8070898

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

Taşınmazın üzerinde:

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

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

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

Taşınmaz boş arsa parseli olup Belediyede herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Taşınmaz boş arsa parseli olup yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmes 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 değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

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

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

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

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

Remax Gayrimenkul: 0 352 502 50 22

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

Turgem Grup: 0 538 504 97 67

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

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

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

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

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

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

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

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle Maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmaz gelir getirici mülk olmaması nedeniyle Gelir yöntemi uygulanmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

KDV: %18

1.USD: 7.3647 TL

KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER: 2.200.000 TL

KDV DÂHİL TOPLAM DEĞER: 2.596.000 TL

KDV HARIÇ TOPLAM USD DEĞER: 298.722 USD

KDV DÂHİL TOPLAM USD DEĞER: 352.492 USD