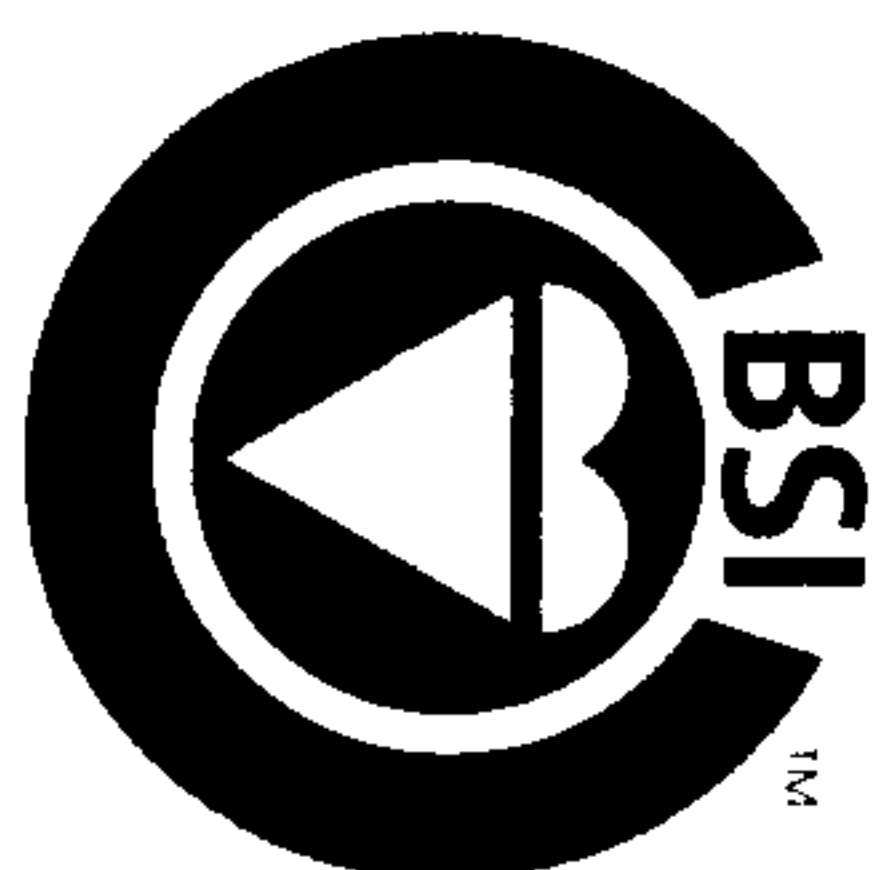


Adres

D E Ğ E R L E M E



ISO 9001
FS 565366

KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ, 6052 ADA 5 PARSEL'E
AİT DEĞERLEME RAPORU
OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.
(TARLA)

OZL201105067
15 HAZİRAN 2011



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.2 Rapor Türü ve amacı	3
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	3
1.4 Değerleme Tarihi	3
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	3
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	3
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	3
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
3.1.1 Demografik Veriler	5
3.1.2 Ekonomik Veriler	6
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 Kayseri İli	10
3.2.2 Kocasinan İlçesi	12
Ulaşım	12
İklim	13
Jeolojik Yapısı	14
Deprem Riski	15
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	15
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	16
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	16
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	16
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	16
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	16
4.4 Hukuki durum analizi	16
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi	

v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	17
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	17
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	17
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	18
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	18
5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	18
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	18
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	19
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	20
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	20
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	20
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	20
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	21
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	21
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	21
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	21
7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	21
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	22
8.2 Nihai değer takdiri	22
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	23

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 15/06/2011, rapor no: OZL201105067'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Yazır Köyü, 6052 Ada 5 Parsel numaralı Bağ Yeri'nin Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Ayhan Yıldız (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401315)

Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 27/05/2011'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 15.04.2011 tarihli 2011/594 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3(Üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.'nin 15/04/2011 tarihli 2011/594 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI****2.1 Şirket Bilgileri**

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Fulya Mahallesi, Ali Sami Yen Sokak, Murat Apt. No:15/2, Şişli/İSTANBUL

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 6.Cadde No:11 KAYSERİ

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulun satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Kayseri il nüfusunun çoğunluğu il merkezi ile Develi, Hacılar ve Talas ilçelerinde toplanmıştır. Bu merkezlerdeki yoğunluğun sanayileşme ile yakın ilgisi vardır. İl sınırları içerisindeki sanayi kuruluşlarının büyük bir çoğunluğu bu bölgelerde yoğunlaşmıştır.

Kentleşme itici, iletilici ve çekici güçlerin etkisi altında oluşan ve değişen bir nüfus hareketidir. İtici etmenlerin başında, kırsal alanlarda ekonomik, sosyal ve kültürel imkanların kısıtlılığı gelmektedir. İletici etmenler, köyünden kopan nüfusu kentlere, il ve ilçe merkezlerine taşıyan ulaşım araçlarındaki ve imkânlarındaki gelişmedir. Çekici etmenler ise, köyünden ayrılan ya da ayrılmaya hazır bulunanları il ve ilçe merkezlerine çeken kentsel ekonomik ve toplumsal etmenlerdir.

Kayseri'de nüfusun il ve ilçe merkezlerinde yoğunlaşması üzerinde bütün bu etmenlerin değişik ölçülerde rolü vardır.

Nüfusun il merkezinde, Develi, Hacılar ve Talas ilçelerinde toplanmasının bu yerlerdeki sanayi ile yakın ilgisi vardır. Çünkü il sınırları içerisindeki sanayi kuruluşları il merkezi ve civarında yoğunlaşmıştır. Buna karşılık Pınarbaşı ve Sarız yöresinden olan nüfus göçünde tarım kesimindeki ekonomik koşullarda yer alan değişikliklerin önemli etkisi bulunmaktadır. Tarımda verimin düşüklüğü, tarımsal gelirin azlığı, tarım topraklarının aşırı derecede parçalanmış olması, hava şartlarının tarıma elverişsizliği gibi etmenler bu bölgeden büyük oranda nüfus göçüne neden olmuştur.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi yerleşim yeri verilerine göre toplam nüfusu 1.234.651'dir.

İlçelere göre İl/ilçe merkez ve belde/köy nüfusu - 2010

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Kayseri	12.250	6.044	6.206	19.977	9.966	10.011	32.227	16.010	16.217
Bünyan	36.708	18.442	18.266	28.128	14.071	14.057	64.836	32.513	32.323
Develi	1.946	989	957	5.199	2.530	2.669	7.145	3.519	3.626
Felahiye	18.118	9.155	8.963	4.539	2.275	2.264	22.657	11.430	11.227
İncesu	11.253	5.664	5.589	17.730	8.956	8.774	28.983	14.620	14.363
Pınarbaşı	3.270	1.622	1.648	13.166	6.579	6.587	16.436	8.201	8.235
Sarıoğlu	4.036	2.051	1.985	7.722	3.813	3.909	11.758	5.864	5.894
Sarız	10.136	5.181	4.955	16.994	8.615	8.379	27.130	13.796	13.334
Tomarza	20.235	10.164	10.071	18.032	9.093	8.939	38.267	19.257	19.010
Yahyalı	9.051	4.438	4.613	7.899	3.944	3.955	16.950	8.382	8.568
Yeşilhisar	2.136	1.062	1.074	5.339	2.669	2.670	7.475	3.731	3.744
Akkışla	93.769	49.675	44.094	6.081	3.097	2.984	99.850	52.772	47.078
Talas	353.353	176.560	176.793	13.695	6.912	6.783	367.048	183.472	183.576
Kocasinan	473.170	237.862	235.308	3.685	1.875	1.810	476.855	239.737	237.118
Melikgazi	11.607	5.746	5.861	922	475	447	12.529	6.221	6.308
Hacılar	3.126	1.479	1.647	1.379	663	716	4.505	2.142	2.363
Özvatan									
Toplam	1.064.164	536.134	528.030	170.487	85.533	84.954	1.234.651	621.667	612.984

3.1.2 Ekonomik Veriler

Kayseri ili, elverişli ulaşım ve enerji olanaklarının yanı sıra zengin yeraltı kaynaklarıyla birlikte önemli ölçüde gelişmiş sanayisi ile önde gelen iller arasında yer almaktadır. Kayseri ilinin gelişmesinde başlıca faktörlerden birisi, ticaret ve zanaatta ilin geçmişten günümüze önemli bir kültürel birikime sahip olmasıdır.

Kayseri, iller milli gelir sıralamasında oldukça gerilerde kalmıştır. 2001 yılı sıralamasında Kayseri 31. sırada yer almıştır. 2004'e kadar Kayseri'nin Türkiye'deki diğer illerdeki gelişmenin üstünde atılım göstermediği varsayımıyla, bu sıranın olumlu yönde değişmediği sanılmaktadır. İl GSYİH'sının sektörler itibarıyla dağılımına bakıldığında; tarımın %12, sanayinin %25, inşaatın %4, ticaretin %20, ulaştırmanın %15 payı olduğu görülmektedir.

SANAYİ

Kayseri ili genelinde bini aşkın fabrika ve sekiz küçük sanayi sitesindeki modern üretim tesislerinde en gelişmiş teknolojiler kullanılarak tekstilden konfeksiyona, gıdadan halıya, metal eşyadan mobilyaya, hayvancılıktan maden ürünlerine, kimyasal ürünlerden elektroniğe, beyaz eşyadan savunma sanayine kadar her türlü üretim gerçekleştirilmektedir.

Kayseri ilinin imalat sanayinin gelişmesindeki en önemli etken, Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılmaya başlanan kamu yatırımları olmuştur. 1920'li yıllarda demiryolu ve elektrik santraline sahip olan ilde, yine aynı yıllarda tank, uçak gibi araçların montajını ve onarımını yapan fabrikalar açılmıştır. 1930'ların ilk yıllarında da il ile kuzey ve güney karayolu bağlantıları sağlanmıştır.

1926 yılında Bünyan Halı İpliği Fabrikası, Kayseri Uçak Fabrikası ve Tank Tamir Fabrikası, 1927 yılında açılan Ankara-Kayseri Demiryolu, 1929'da yöreye elektrik sağlamaya başlayan Bünyan Hidroelektrik Santrali, 1930'da yapılan Kayseri-Sivas-Samsun karayolu, 1933 yılında yapılan ve ili Akdeniz'e bağlayan Kayseri-Ulukışla Demiryolu ve 1935 yılında kurulan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası gibi ilde sanayinin gelişmesine katkısı olan önemli kamu yatırımlarıdır.

Bu yatırımlar, 1950'lerden sonra hızlanan sanayi atılımlarına çeşitli açılardan öncülük etmiştir. Özel kesim, kamu kesiminden nitelikli işgücünün yanı sıra üretim için gerekli hammaddeyi de sağlamıştır. Özel kesim yatırımları yoğun olarak bu dönemde artmış ve dolayısıyla il ekonomisinde özel kesimin etkinliği ve ağırlığı ortaya çıkmaya başlamıştır. 1950'lerde Kayseri'deki kamu yatırımlarına yalnızca 1955 yılında işletmeye açılan Şeker Fabrikası eklenmiştir.

1960'lı yıllarda Kayseri sanayinde, en önemli imalat alanları gıda, dokuma ve metal eşya-makine olmuştur. Gıda sanayindeki işletmelerin büyük çoğunluğu ilin çok eskilere dayanan ve özgün ürünleri olan sucuk ile pastırma imalathaneleridir. Diğerleri un, makarna, irmik ve bisküvi üreten işletmelerdir.

1970'li yıllar, imalat sanayiinin çeşitlendiği ve ölçeklerin büyümeye başladığı yıllardır. Önceleri gıda ve dokuma dallarından sonra gelen metal eşya makine sanayi, bu yıllarda başa geçmiştir. 1979 yılında yapılan "Yıllık İmalat Sanayii Anketi" sonuçlarına göre; İldeki işyerlerinin dağılımı açısından yüzde 41 ile metal eşya-makine imalat sanayii birinci, yüzde 20,6 ile dokuma sanayii ikinci ve yüzde 18,6 ile gıda sanayii üçüncü sırayı almaktadır.

Bu dönemde özel kesim, su motorlarından traktöre, redresörden matkaplara, preslerden bisiklete birçok ürünün üretimine yönelmiştir. İldeki çok sayıda mesleki ve teknik okul, sanayinin gereksindiği nitelikli işgücünün kaynağını oluşturmuştur. Sanayi bölgesindeki atölye ve imalathanelerin çoğu bu okullardan mezun teknik elemanlar tarafından kurulmuştur.

1970'li yıllarda, ilde, imalat sanayi dalında büyük birkaç işletmenin yanında, küçük ve orta ölçekli çok sayıda işletme bulunmaktadır. Büyük işletmelerin başında, metal eşya-makine dalında Hema Traktör Fabrikası, TAKSAN Takım Tezgâhları Fabrikası, ÇİNKUR Çinko-Kurşun Fabrikası, HES Kablo Fabrikası, Erciyes Boru Fabrikası, Bünyan Döküm Makine Alet Fabrikası, Asya Madeni Eşya ve Emaye Fabrikası gibi fabrikalar yer almaktadır.

Dokuma alanında Birlik Mensucat, Karsu Tekstil, Atlas Halı Fabrikası, Saray Halı Fabrikası, Lüks Kadife gibi işletmeler, gıda dalında ise Meysu, Kemsan, Garipsu, Kayseri Yem Fabrikası ve birkaç un fabrikası önde gelen işletmelerdir. Bu büyük işletmelerin hemen hepsi kendi pazarlama şirketlerini de oluşturmuştur. Bir yandan bu şirketler, diğer yandan da Kayseri'de üretilen mamulleri il ve il dışında pazarlayan ve ilin ihtiyaç duyduğu mamulleri il dışından temin edip ilde pazarlayan çok sayıda büyüklü küçüklü işletmeler Kayseri'nin ticari yaşamına hareketlilik kazandırmışlardır.

Kayseri de 1980'li yıllarda büyük işletmelerin sayısı giderek artmıştır. Özellikle 1985'ten sonra uygulanan teşvik sistemi, ilde teşvikli yatırım yapanları arttırmış, çok sayıda büyük ölçekli işletmeler doğmuştur. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması, altyapısının tamamlanması ve 1989 yılında bu bölgeye teşvik sistemi içerisinde ikinci derecede kalkınmada öncelikli yöre statüsü verilmesi, Kayseri'de büyük işletme sayısının çok sayıda artmasına yol açmıştır. Son yıllarda yapılan yatırımlar ile bugün Kayseri'de 500 civarında irili ufaklı fabrika bulunmaktadır. Kayseri, İstanbul Sanayi Odası'nın 500 Büyük Sanayi kuruluşu sıralamasına 17 firma ile en fazla kuruluşu yer alan 5. il durumundadır.

Başlıca Sanayi Ürünleri ;

Kayseri birçok sektörde üretimde lider ya da tekil görünümündedir. Kayseri'de tekstil, konfeksiyon, örme, mobilya, gıda, metal eşya, temizlik malzemeleri, elektrik ve haberleşme ürünleri, tarım alet ve makineleri, savunma ve otomotiv sanayii alanında önemli yatırımlar mevcuttur.

Gıda ürünleri sektöründe; şeker ve şekerleme alanında hayvan yemleri, hayvansal ve bitkisel yağlar, peynir, baharatlar, pastırma ve sucuk, salam ve sosis, meşrubat, melas, kristal ve küp şeker, lokum, helva, şekerleme, bisküvi, çiklet, un ve unlu mamuller, kepek.

Metal eşya sektöründe; basınçlı tencere, mutfak eşyaları, mutfak fırını ve ocakları, soba, boru, banyo kazanı, buhar kazanı, kalorifer kazanı, hidrofor, eşanjör, yakıt ve su tankı, çivi, güneş kolektörü, ısıtıcılar, civata, somun, çelik yay, çelik halat, metal borular, çelik oto kasası.

Mobilya sektöründe; metal ve ahşaptan olmak üzere somya, karyola, dolap, etajer, sandalye, masa, kanepeler, koltuk, raf, mutfak dolapları, yatak ve oturma odası grupları, ahşap oto kasası.

Toprak ürünlerinde; klinker, taraslı çimento, çinko ve kurşun.

PVC malzemelerde; PVC kapı ve pencere elemanları.

Temizlik malzemelerinde; toz ve sıvı deterjan.

Elektrik, elektronik ve haberleşme ürünlerinde; elektrolitik bakır tel, kalaylı elektrolitik bakır tel, PVC kablo, alüminyum iletken, fiber optik kablo, elektrik motoru, pano-tablo, otomasyon panoları, AC ve DC sürücüler, fiş ve priz, telefon, telefon santralleri, elektrik sobaları.

Tarım aletleri ve makineleri sektöründe; süt sağma makinesi, yayık, pulluk, hasat makinesi, patoz, römork, pulverizatör, traktör.

Makine ve savunma sanayiinde; hava kompresörü, santrifüj pompa, çamaşır makinesi, pres, halı süpürgesi, hidrolik pompa, hidrofor, damper, klima, vitrin buzdolabı, kuruyemiş kavurma ve ısıtma makinesi, takım tezgahları, komando bıçağı, çelik yelek ve miğfer.

Otomotiv sanayiinde; mini otomobil, triportör ve kamyonet.

Küçük sanayi siteleri ve 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 dışındakiler henüz sanayiye katkıda bulunmamaktadırlar. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli görülmektedir. Kayseri'de 500'e yakın sanayi işletmesi vardır. Kayseri imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 18.'dir.

TİCARET

Ticaret sektörü, gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri için çok önemlidir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir.

TARIM

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.

HAYVANCILIK

Kayseri'de küçük ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup, küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, yumurta da üçüncü sırayı almaktadır. Beyaz et 4. ana üründür. Kayseri'de tatlısu balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

ORMANCILIK

Kayseri orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22000 hektar normal ve 85000 hektar bozuk olmak üzere 107000 hektar orman arazisi bulunmaktadır. Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

TURİZM

Selçuklu medeniyetinin ve mimarisinin en özgün eserlerini barındıran, Erciyes ile kış turizmine imkan sağlayan, Soğanlı ve Erdemli vadileri ile Ürgüp ve Göreme kadar görsel ve tarihi zenginlikler ile Kapuzbaşı şelaleleri ve yedi göller ile yurdun en güzel doğal güzelliklerine sahip olan Kayseri ili, ülkemizin yaz turizmi hariç her turizm dalında ciddi potansiyeli olan ender illerimizden birisidir.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

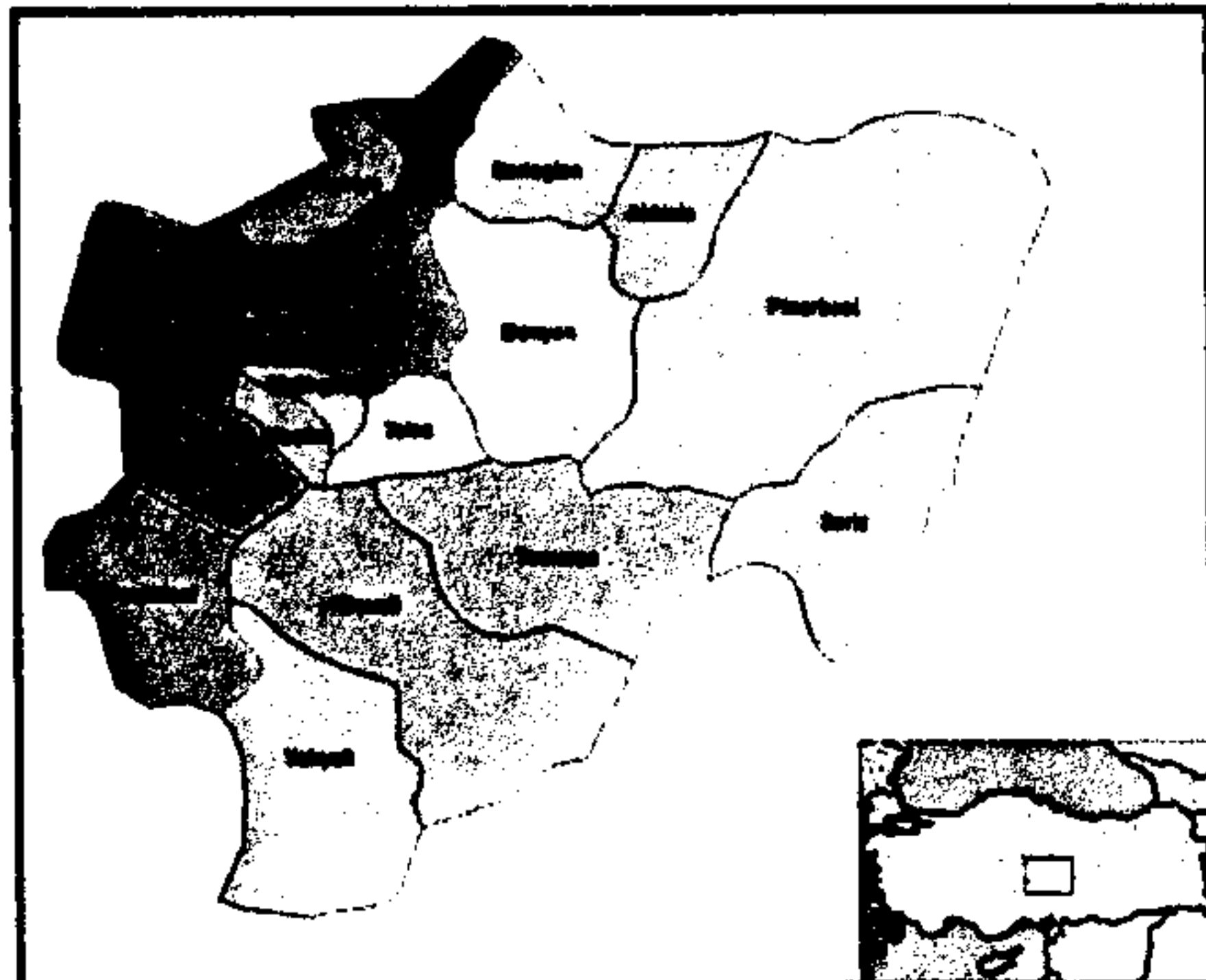
ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır. Türkiye’nin küresel mali krizden en az etkilenen ülkeler arasında olması nedeni ile, yatırım yapılabilecek ülkeler arasında olduğumuz uluslararası yatırım otoritelerince de dile getirilmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kayseri İli



Kayseri ili 16.917 km² yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2’lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metredir. İç Anadolu’nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 34°56' ve 36°59' doğu boylamlarıyla 37°45' ve 38° 8' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

İl alanı kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat’ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas’ın Gemerek, Şarkışla,

Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Feke ve Aladağ; güneybatıdan Niğde'nin Merkez ve Çamardı; batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu, Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir.

İli, güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları; kuzeyden ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlar. Kayseri il topraklarının %36,1'i dağlarla, %14,8'i ovalarla, %49,1'i gibi büyük bir bölümü ise platolarla kaplıdır. Toprakların %53,4'ü tarım arazisi olan ilin toprak kullanımında en küçük payı, %6,23 ile orman ve fundalık alan oluşturmaktadır.

İl yüzölçümünün %40'a yakın bölümünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir.

Orta Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde yer alan Kayseri il toprakları, kuzeydoğu-güneybatı doğrultulu kırıklı-kıvrımlı yapıda ve birbirine koşut üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzalarıyla biçimlenmiştir. İlde yer alan ovalar, pliyosen ve kuvaternerdeki kırılma ve kıvrılma hareketleriyle oluşan tektonik çöküntü çukurlarının birikinti maddeleriyle dolması sonucu ortaya çıkmıştır.

Kayseri'de şehrin fiziki yapısında büyüme yönünde bir değişiklik Cumhuriyetten sonra gözlenmeye başlamıştır. Kayseri Cumhuriyet ile birlikte hızlı bir başlangıç yapmıştır. Kayseri'deki ilk büyük sanayi tesisi olan ve aynı zamanında ülkemizin ilk uçak fabrikasının 1926 yılında kurulmasıyla kentte hızlı bir gelişme görülmüştür. Hangarlar ve pist alanlarından oluşan tesis Kayseri'nin güney bölümünde büyük bir alana kurulmuştur.

1928 yılında Kayserili girişimcilerce kurulan Kayseri ve Civarı Elektrik Türk Anonim Şirketi yurdun büyük şehirlerinde bile elektrik yok iken Kayseri, Bünyan ve Talas ilçelerine elektrik sağlamaya başlamıştır. Bu gelişmelerin ardından 1927 yılında ulaşım için dev bir adım atılmış Ankara-Kayseri demiryolu bağlantısı sağlanmıştır. 1930 yılında, Cumhuriyet ile beraber önem verilmeye başlanan arkeoloji çalışmaları ve müzecilik önem kazanmış, Kültepe'de çıkan eserlerin birikimi ile Kayseri Müzesi Hunat Hatun Medresesi'nde açılmıştır.

1930'lı yılların hemen başında demir ağlar örülmeye devam etmiş Kayseri-Sivas ve Ulukışla-Kayseri demiryolu bağlantısı sağlanmıştır. 1935'te açılan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası sanayileşen ve gelişen Kayseri'nin diğer emareleri olmuştur.

Bu dönemden sonra 1950'li yıllara kadar geçen yıllar İkinci Dünya Savaşı'nın buhranlı dönemidir ve ülke ekonomisindeki hızlı gelişme bıçak gibi kesilmiştir. 1940'lı yıllarda kentin ilk imar planı düzenlenmiş ve Devlet Hastanesi açılmıştır.

1950'den sonrası, Kayseri'de şehirleşme ve nüfus açısından adeta bir patlama yaşanmıştır. 1950'de 65.488 olan nüfus, 1960'da 102.596, 1970'de 160.985'e ulaşmıştır. Bunun başlıca sebebi hızlı sanayileşme ve onun getirdiği yoğun göç almaya olgusudur.

1950 yılından itibaren Kayseri'de eski mahallelerde yapılar yıkılarak yerine, ızgara planlı merkezi iş alanları (banka, büro, işhanları) yapılmıştır. Surların kuzey tarafında yer alan seyrek dokulu eski mahalleler ise yerlerini yavaş yavaş apartman bloklarına bırakmıştır. Ancak burada Türkiye'nin hemen hemen her kentinde karşılaşıldığı gibi tarih ve kültür es geçilmiştir. Selçuklu medeniyetinin başlıca eserlerini barındıran Kayseri'de, eski ve yeni iç içe girmiş, tüm abidevi tarihi eserler yüksek binaların arasında kaybolmuşlardır. Kent silüetindeki bu hızlı değişim ülkemizdeki hızlı şehirleşmenin olumsuz sonucudur.

1950'li yıllarda yeni yerleşim bölgeleri açılmış ve bir sanayi sitesi kurulmuştur. Düzenli bir sitenin oluşturulmasıyla şehir merkezinde yer alan küçük atölyeler ve orta ölçekli sanayi tesisleri tümüyle buraya taşınmıştır. Söz konusu sanayi sitesi, aynı zamanda Türkiye'de bu konudaki ilk örneklerden biridir.

Bu dönemde belediyenin öncülüğünü yaptığı imar hareketlerinden bir diğeri de, 1957 yılında Sahabiye Mahallesi'nde yaptırılan "Belediye Blokları"dır. Burası da yine şehirdeki ilk toplu konut alanları arasındadır.

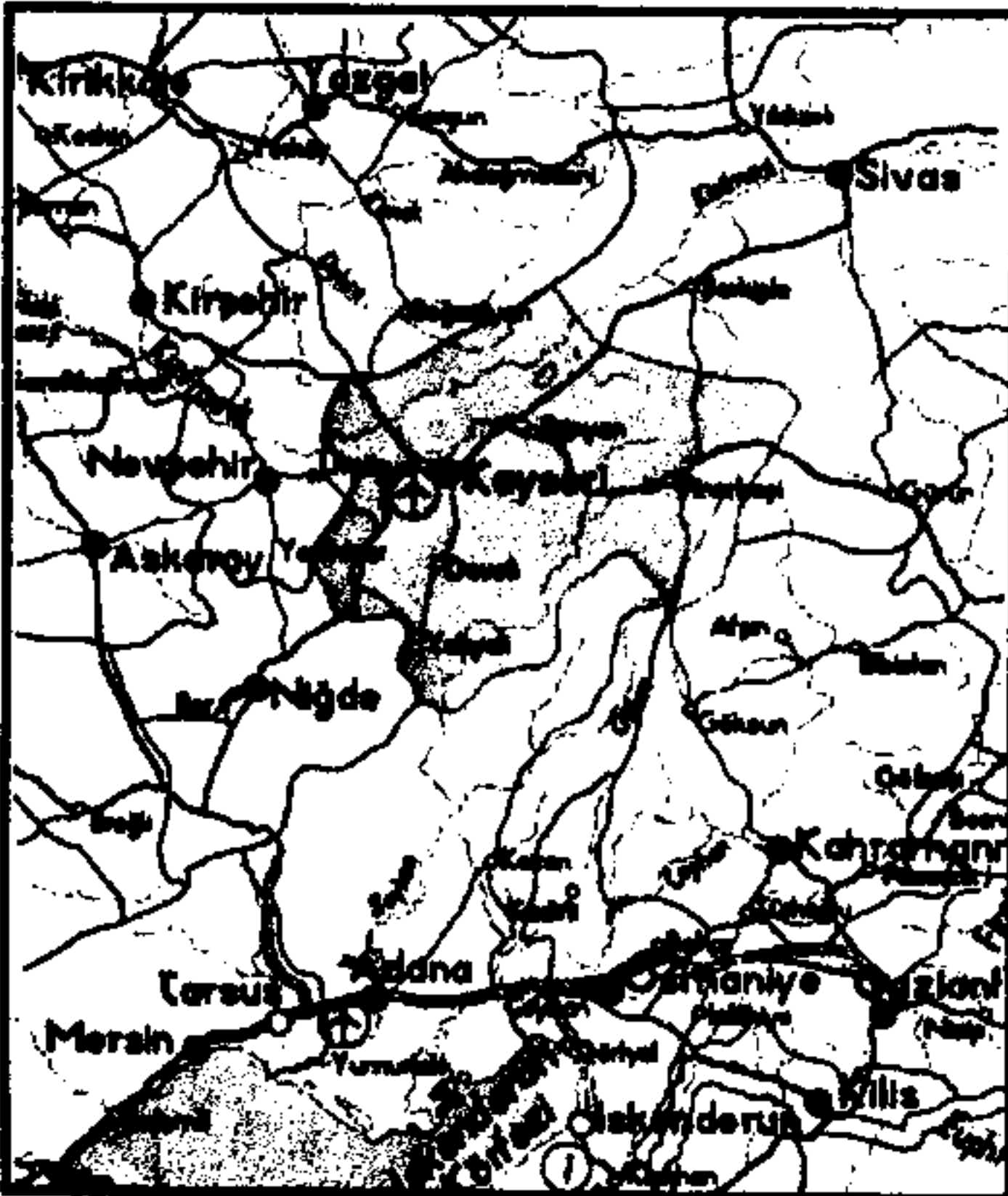
Kayseri il merkezi geniş caddeleri planlı bir şehircilik anlayışı ile tartışmasız ülkemizin en başarılı yeridir.

3.2.2 Kocasinan İlçesi

Kayseri ilinin hem nüfus hem yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Kocasinan ilçesidir. İlçe 07.12.1988 tarihinde 3508 Sayılı Kanun ile il merkezinden ayrılıp, ilçe olarak teşekkül etmiştir. İlçe Kaymakamının ilk defa 11.09.1989 tarihinde göreve başlaması ile ilçe fiilen faaliyete geçmiştir. Kocasinan ilçesinin müstakil bir tarihi yapılaşması yoktur. Çünkü Kayseri şehrinin bünyesinden doğduğu için Kayseri ilinin tarihi yapısı içindedir. Bu sebeple ilçenin tarihi yapısı şehir merkezi tarihi yapısı içinde ele alınmalıdır.

Kocasinan ilçesi Kayseri'nin bu zengin tarihi yapısı içinde 1989 yılında fiilen Kayseri şehrinin bölümlenmesinden oluşmuştur. Sivas tarafından gelen Devlet yolunun şehir içinde Sivas Caddesini takiben Düvenönü ve Osman Kavuncu Caddesini takip ederek Ankara Çevre Yolu ile Boğazköprü'ye kadar kısmın kuzeyinde kalan kısmı Kocasinan ilçesinin kabaca sınırlarını belirlemektedir.

Ulaşım



Kayseri, coğrafi açıdan İç Anadolu ile Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerimizde yer alan illeri, batıya ve güneye bağlayan demir ve karayolları üzerinde bulunan bir kentimizdir. Bir başka deyişle, yurdun dört bir yanına ulaşan karayolları ve demir yolları ile ülke ulaşım ağında önemli bir merkezdir.

İldeki önemli karayolları bağlantıları, kuzey-güney yönündeki Sivas-Kayseri-Niğde-Adana Karayolu ile, doğu-batı yönündeki Ankara-Kayseri-Malatya-Elazığ-Diyarbakır Karayolu bağlantısıdır. İlde toplam 473 km devlet yolu, 651 km il yolu olmak üzere toplam 1.124 km karayolu ağı (1.087 km asfalt ve 37 km geçit vermez) bulunmaktadır.

Ayrıca köy yolu ağı ise 3.260 km'dir.

Ayrıca, doğu-batı yönündeki demiryolu ile kuzey-güney yönündeki demiryolu bağlantısı da, demiryolu açısından Kayseri'yi önemli bir kavşak noktası konumuna getirmektedir.

İlde bulunan demiryolu istasyonu 1927 yılından beri hizmet vermektedir. 1994 yılında Kayseri'de demir yolları hattı toplam uzunluğu 196 km'dir. Demiryolları toplam uzunluğu karayolları ile kıyaslandığında oldukça düşük seviyede kalmaktadır. Türkiye genelinde demiryolu ağı açısından en büyük ulaşılabilirlik endeksine sahip noktalar Afyon, Adana, Eskişehir, Kayseri, Manisa ve Ankara'dır.

Ayrıca Kayseri şehir merkezi itibariyle de raylı sistem ağına sahip bir ildir. Kayseri istasyonu demiryolu trafiği bakımından yoğunluğu en fazla olan yerlerden biridir. İstanbul'daki Haydarpaşa

garından kalkarak Ankara-Erzurum-Kars arasında karşılıklı olarak her gün çalışan Doğu Ekspresi ve Ankara'dan kalkarak Erzurum-Kars arasında her gün karşılıklı olarak sefer yapan Erzurum Ekspresi Kayseri'den geçer. Ayrıca Kayseri, haftanın her günü Ankara-Diyarbakır arasında sefer yapan 4 Eylül Mavi ile Ankara-Adana arasında sefer yapan Çukurova Ekspresinin durak noktasıdır.

Demiryolu nakliyatı da Kayseri için önemli sevkiyat alternatiflerinden biridir. Kayseri'ye gelen malzemeler, dokuma bez, basma, iplik, buğday, un, çimento, maden direği, tank, askeri malzeme, krom, kömür, çubuk demir, suni elyaf ve petrol ürünleridir. Kayseri'den giden malzemeler ise krom cevheri, tahıllar, dokuma, un, tank ve askeri personel araçları, oto lastiği ve parke taşıdır. Demiryolu nakliyatında karayolu ile taşınmasına imkan olmayan yarı mamul ve hammadde taşınması ağırlıklıdır.

Kayseri Havaalanı sivil trafiğe 15 Kasım 1998 tarihinde açılmıştır. Havaalanı dış hat seferleri ile iç hat seferlerine açık (yolcu giriş-çıkış hudut kapısı olan) liman statüsünde bir meydan durumundadır. Şehir merkezine 6 km uzaklıkta bulunan Erkilet Havaalanı'ndan THY ve diğer özel havayolları, Kayseri'den İstanbul ve diğer illere her gün karşılıklı seferler düzenlenmektedir. Kayseri merkez nüfusunun hızla artışı karşısında kent içi ulaşımında yaşanan güçlükler alternatif ulaşım olanaklarının araştırılmaya başlanmasına neden olmuştur. Bu çerçevede gündeme getirilen en önemli alternatif Kayseri Raylı Sistemi'dir.

Kayseri Hava Meydanı sivil-askeri kategoride olup şehre uzaklığı 5 km'dir. 07x25 pisti 3000x45 boyutunda olup beton kaplamadır. Kayseri Havaalanı sivil trafiğe 15 Kasım 1998 tarihinde açılmıştır. Havaalanı dış hat seferleri ile iç hat seferlerine açık (yolcu giriş-çıkış hudut kapısı olan) liman statüsünde bir meydan durumundadır.

2000 yılında toplam yıllık uçak trafiği iniş-kalkış 1935 uçak iken bugün Kayseri Erkilet Havaalanı'na iniş-kalkış yapan uçak sayısı 6.000'i aşmıştır. Aynı şekilde 2000 yılında giriş-çıkış yapan yolcu sayısı ise 166.430'dur. 2001'de 183 bin, 2002'de 242 bin, 2003'de 323 bin, 2004'de 469 bin ve 2005 yılında 540 bin iç ve dış hat yolcusu giriş-çıkış yapmıştır.

Her geçen yıl artan bu rakamlar, havaalanına olan talebin sürekli arttığını hızlı bir artış olduğunu göstermiştir. Bu sebeple 12. Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı'na ait araziden yaklaşık 55 bin metrekaresinin DHMİ Genel Müdürlüğü'ne tahsis edilmiş ve genişleme ve yeni tesisler için ihaleye çıkılmıştır. 2007 yılı başında yeni yüzü ile Kayseri Havaalanı devreye girmiştir.

Kayseri Erkilet Havaalanı'nda devreye giren yeni tesisler; Yeni Dış Hatlar Terminal binası, apron ilavesi, itfaiye binası, gümrük ve hizmet binası, emniyet binası, giriş nizamiyesi, güç merkezi, 480 araçlık kapalı ve açık otopark, akaryakıt tesisi ve genel hizmet binasıdır. 3 uçağın aynı anda yolcu indirip bindirdiği apron 6-7 uçak kapasiteye ulaşmıştır.

İklim

Kayseri ilinin çoğu yerinde, step iklimi veya bozkır iklimi denilen iklim türü egemendir. Bu iklim tipinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır.

Kayseri İç Anadolu Bölgesi'nin en soğuk illerindendir. Kayseri ilinde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimini egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Dağlık yerler ve bunlar arasında kalan ovalar ve diğer alçak alanlar bulunduğundan, iklim özellikleri değişebilmektedir.

Bu nedenle ilde iklim, çukurda kalan alanlarda, özellikle ovalık kesimlerde daha yumuşak geçmekte iken dağlık alanlara çıkıldıkça sertleşmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği 1.050 - 1.100 m yüksekliğindeki ovaların iklim özellikleriyle 2.000 - 3.900 m yüksekliğindeki dağlık yerler arasında belirgin iklim farklılıkları mevcuttur. Kayseri Ovası'ndaki sıcaklık 30 C civarında seyrederek Erciyes Dağı'nın 3000 m yüksekliğe sahip bölgelerindeki sıcaklık 18 - 20 C'yi ancak bulmaktadır. Bu sebeple ilde yer yer ova iklimi etkili iken yüksek yayla iklimi ve dağ iklimi de etkili olmaktadır.

Yaz mevsimi kısa sürelidir. Kıta iklimi karakterinde olan Kayseri'de yağışlar kış, ilkbahar ve sonbahar aylarına rastlar. Son yirmi yılın yıllık 416 mm yağış ortalamasının %22'si sonbahar, %36'sı ilkbahar %32'si kış ve %10'u da yaz mevsimlerinde görülür.

Kayseri Ovası'ndaki meteoroloji istasyonundaki verilere göre yıllık ortalama sıcaklık 10.4 C'dir. En soğuk ay olan Ocak ayında sıcaklık -2,1 derece iken en sıcak ay olan Temmuz'da sıcaklık 22,50 dereceye ulaşmaktadır.

Jeolojik Yapısı

Kayseri coğrafi yapı itibariyle volkanik bir tabaka üzerindedir. Erciyes'in eski bir yanardağ oluşu ve çevreye milyonlarca ton magma tabakası bırakması sonucu bu toprak yapısı oluşmuştur. Ancak, şehrin genel jeolojik özelliği Anadolu'nun sahip olduğu yapıdan pek farklı değildir. Tek önemli farkı şehrin deprem kuşağı üzerinde oluşudur.

Kayseri ili arazisinde I. Jeolojik Zaman'dan günümüz oluşumlarına dek çeşitli yaşta katmanlar ile geniş volkanik alanlar ve yer kabuğu hareketiyle çökmüş ya da yükselmiş çeşitli yöreler vardır. Kayseri il alanında, paleozoikten (I. Zaman) günümüz oluşumlarına kadar çeşitli yaşta katmanlar ile geniş volkanik alanlar ve yer kabuğu hareketleriyle çökmüş ya da yükselmiş çeşitli yöreler vardır. Kayseri'nin güney bölümündeki Yahyalı ilçesi ile ortasındaki Bünyan ilçesi ve bunun doğusundaki Hınzır Dağı'na kadar uzanan kesimlerde permien ve permo karbonifer katmanları geniş yer tutmaktadır.

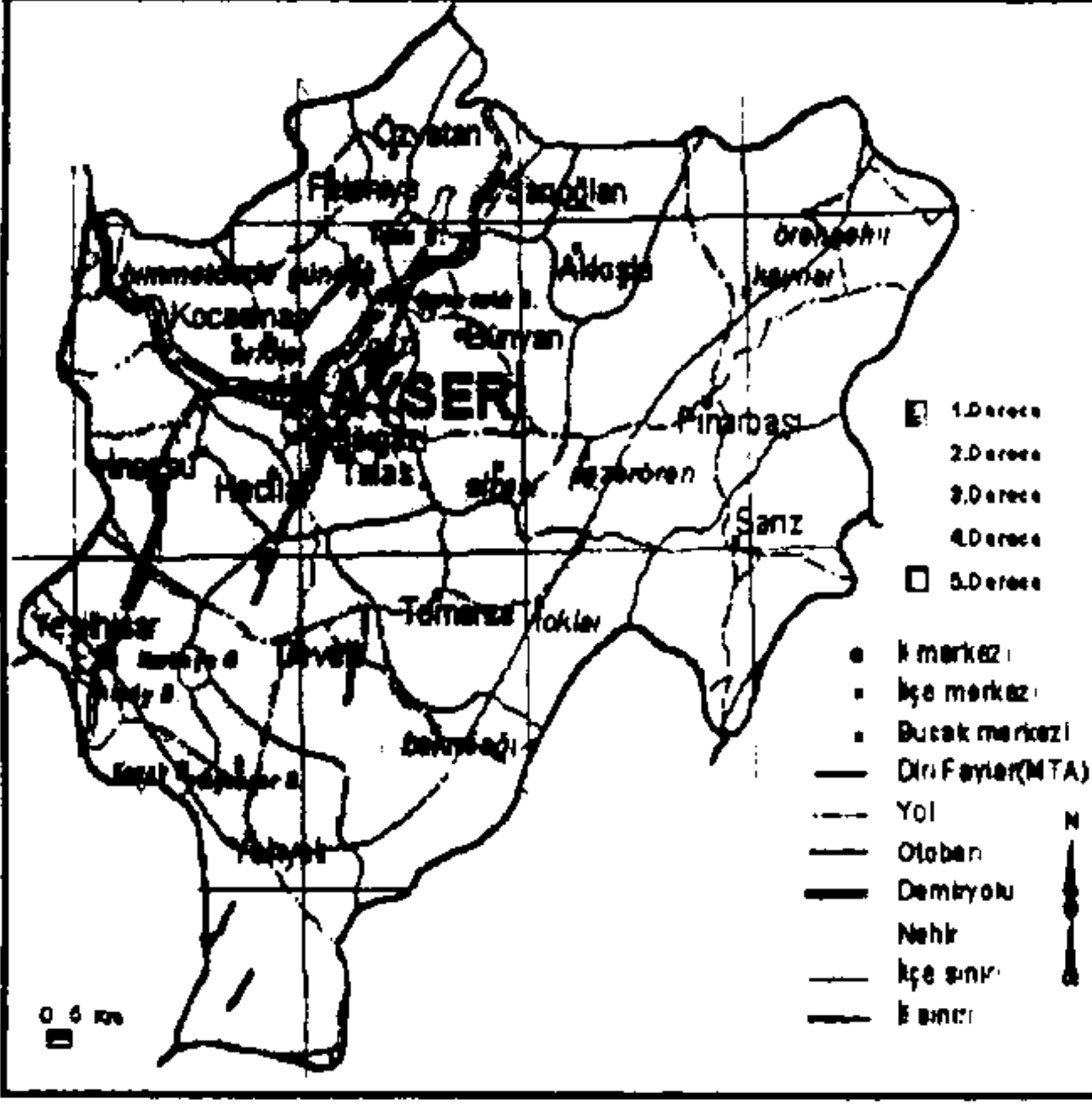
İlin kuzey bölümündeki tortu ve volkanik neojen alan altında metamorfik kristalen kütleler yer almıştır. Pınarbaşı, Sarız ilçelerindeki dağların yapısında I. Zaman'ın silüriyen, devoniyen katmanları ile mezozoike (II. Zaman) ait jura-kretase kırıklı kıvrımlı katmanları ve III. Zaman'ın eosen flişlerine rastlanmıştır. Bu arada dağların yapısında yer yer serpantin kütleleri de oluşmuştur. Bu eski alanın üzerinde Bünyan İlçesi ve Tuzla Gölü çevrelerinden doğuya, Sivas ili alanına doğru genellikle oligomiyosen jipsli serisi adıyla anılan kalın katmanlar biçimindeki alçı taşı yayılmıştır.

Doğudaki Uzunyayla geniş ölçüde neojen katmanlarından oluşmuş bir alandır. Uzunyayla'nın yüksekliği Pazarören ve çevresiyle Hınzır ve Koramaz dağlarını I. Zaman alanı arasında, bu dağların yüksekliğine ulaşmış ve yaylanın bu kesiminde neojen katmanları geniş yer tutmuştur. İl topraklarının batı bölümü, ortada Erciyes Dağı olmak üzere kalın volkanik örtülerle kaplıdır. Bu alan, çeşitli andezitler, yer yer neojen yaşta bazalt lavları, volkanik tüfler, aglomeralar ve breşlerle örtülüdür.

Erciyes Dağı'nın yakın ve uzak çevresindeki tektonik çöküntülerle oluşan ve günümüzdeki ovaların alanlarını oluşturan geniş çukurluklarda, kuvaterner yaşlı alivüyonlar kalın sayılabilecek yığintılar oluşturmıştır. Çöküntü ovalarındaki alüvyon birikintilerinin kalınlığı çok yerde 20-30 metreyi bulmakta, kimi yerlerde de bu kalınlığı aşmaktadır.

Kuvaterner (IV. Zaman) oluşumlarından biri de dağların çevresindeki traverten ve kalker tüf tortulanmalarıdır. Bunun en güzel örneği Bünyan ilçesindeki traverten basamağıdır. Burada 90 metre yükseklikten düşen sular aynı zamanda görülmeğe değer bir görüntü oluşturmaktadır.

Deprem Riski



Kayseri coğrafi yapı itibariyle volkanik bir tabaka üzerindedir. Erciyes'in eski bir yanardağ oluşu ve çevreye milyonlarca ton magma tabakası bırakması sonucu bu toprak yapısı oluşmuştur. Ancak, şehrin genel jeolojik özelliği Anadolu'nun sahip olduğu yapıdan pek farklı değildir. Tek önemli farkı şehrin deprem kuşağı üzerinde oluşudur.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Deprem Haritasına göre 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	KAYSERİ
İLÇESİ	KOCASINAN
MAHALLESİ	-
KÖYÜ	YAZIR
MEVKİİ	KÖYİÇİ
SINIRI	PLANINDA
PAFTA NO	K35A16A1B
ADA NO	6052
PARSEL NO	5
YÜZÖLÇÜMÜ	7.893,60 m ²
NİTELİĞİ	BAĞ YERİ
CİLT	12
SAHİFE	1100
TARİH	22.04.2011
YEVMIYE	7910
MALİK	OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**6052 ADA 5 PARSEL**

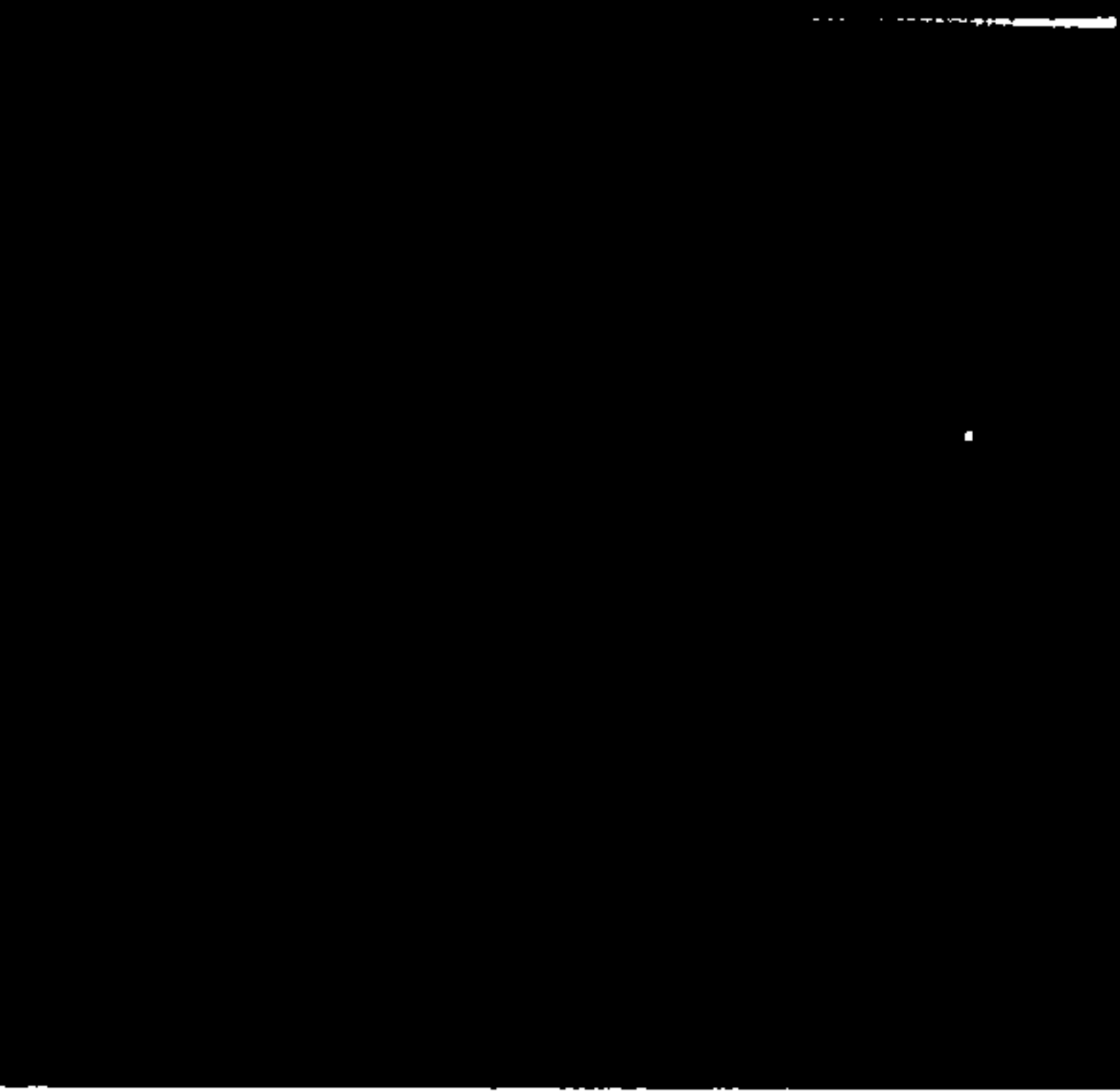
27.05.2011 tarihinde Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde saat 16:45'de alınan yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

27.05.2011 tarihinde Kocasinan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; Taşınmazın Yeşim Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işleminden 22.04.2011 tarih 7910 yevmiye ile Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Taşınmaz 14.07.2006 tarih 343 sayılı Büyükşehir belediyesi Meclis Kararı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Hektar/1000 kişi, orta yoğunlukta "Meskûn-Konut" alanında kalmaktadır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluğu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.)

Rapora konu taşınmaz arsa niteliğindedir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



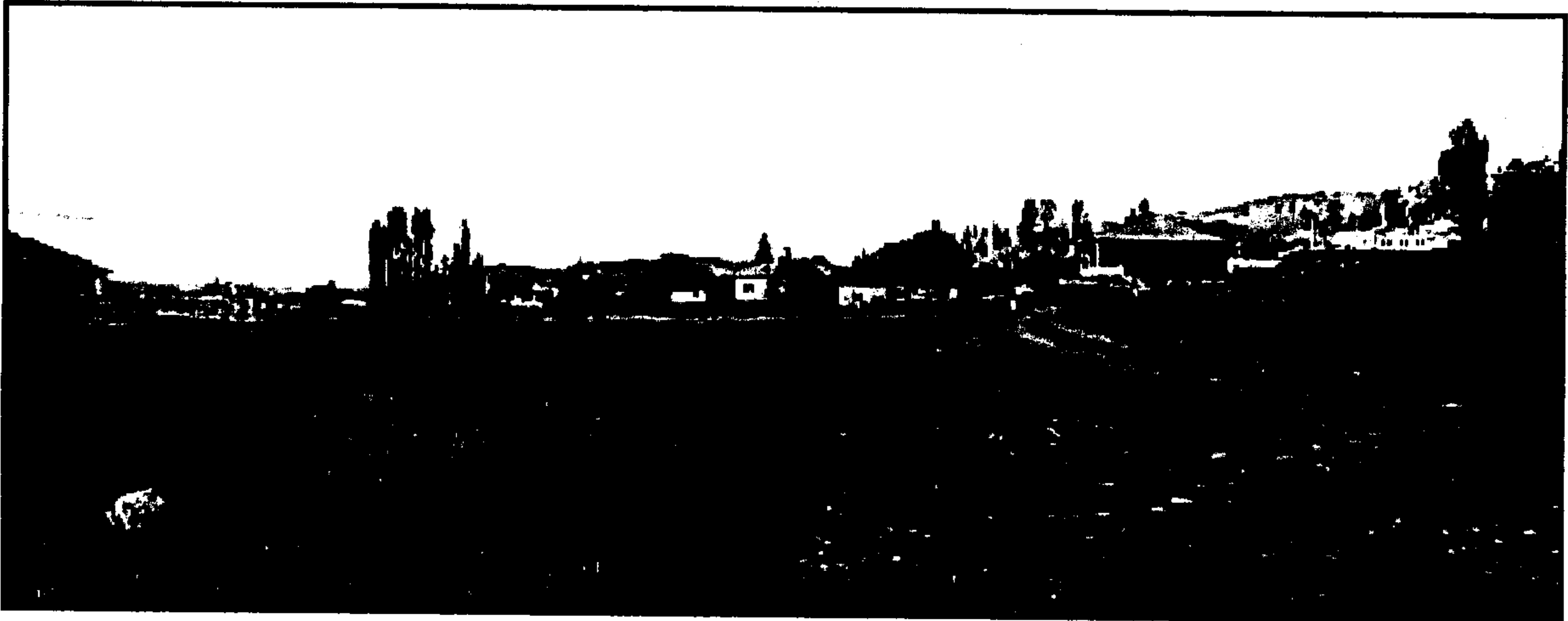
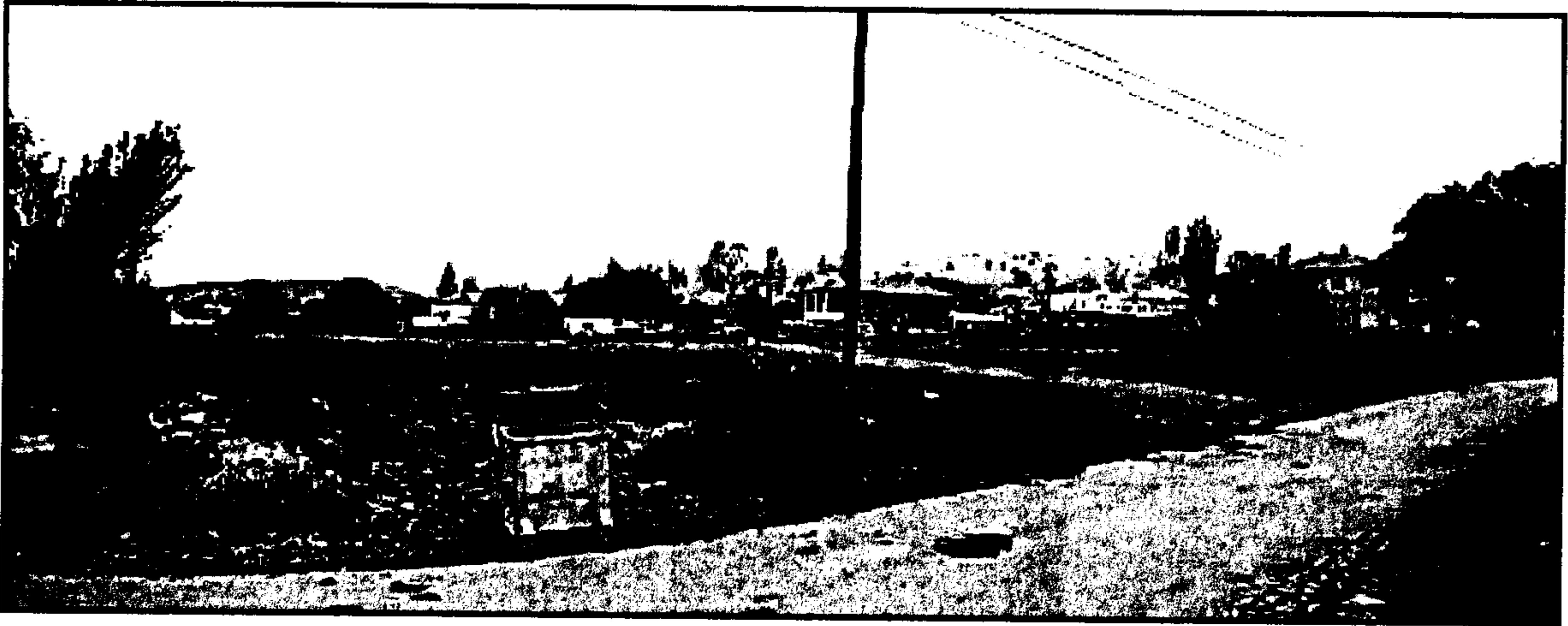
Rapora konu taşınmaz, Kocasinan ilçesi, Yazır Mahallesi, Cami Sokak üzerinde yer almakta olup N: 38,847591 E: 35,509526 coğrafi koordinatlarda konumludur. Bölgeye karayolu toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz Yazır Mahallesi Merkezinde yer almakta olup D-300 Karayoluna 5.5km, Erkiler Bulvarına 8.8km, Kayseri Merkezine 14km mesafede yer almaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Taşınmaz Kocasinan ilçesi, Yazır Mahallesi, 6052 Ada 5 Parselde kayıtlı 7.893,60m² yüzölçümlüdür. Parselin geometrik şekli yamuk formda topoğrafyası az eğimlidir.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları



5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, konumu, yapılanma hakları, alanı ve bölgedeki emsal arsa satışları ve görüşler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmaz Yazır Mahallesi merkezinde Sağlık Ocağının yan tarafında yer almakta ve asfalt yola cephelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 gelirlerinin 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 Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak emsal Karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

MAHALLE MUHTARI 0 532 676 68 50

Mahalle muhtarından alınan bilgiye göre taşınmazın 50.000TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

ENES EMLAK 0352 222 01 52

Taşınmazın mahalle merkezinde yer alması ve bölgede yaşayanlar haricinde talep olmaması nedeniyle taşınmazın birim satış değerinin 5TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

ERDOĞAN EMLAK 0 352 344 32 52

Taşınmazın birim satış değerinin 5-6TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, alanı, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda birim satış değerinin 5-6TL/m², gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, Ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak arsa birim satış değerlerinin 6TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Merkezi konumda yer almaktadır.
- Asfalt yola cephelidir.
- Altyapı hizmetlerinden istifade edebilmektedir.

Olumsuz Faktörler

- Meskun Konut alanında kalmaktadır.
- Bölge halkının tercih edebileceği bir konumdadır.

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan "Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım " EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI " dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım " EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI " dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın arsa vasfındadır.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta,

Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Taşınmaz arsa vasfındadır.

7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel olmadığı;

Ancak "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabileceği "çerçevesinde değerlendirildiğinde, taşınmazın portföye alınması engel teşkil etmemektedir.

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Genel olarak bağ, bahçe ve tarım sektörünün yaygın olduğu bölgede, taşınmazın konumlandığı bölgenin belediye sınırları içerisine dahil edilerek bölgenin gelişime açık olması ve bu yönde yatırımların hız kazanıyor olması ileriki dönemlerde taşınmaz için önemli potansiyel oluşturmaktadır.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

5 PARSEL DEĞER TABLOSU				
PARSEL	NİTELİĞİ	M2	BEDELİ TL/M2	DEĞERİ
5	BAĞ YERİ	7.893,60	6	47.361 TL
TOPLAM				47.000 TL

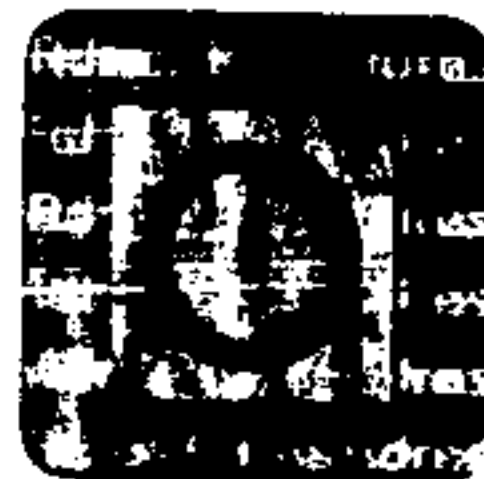
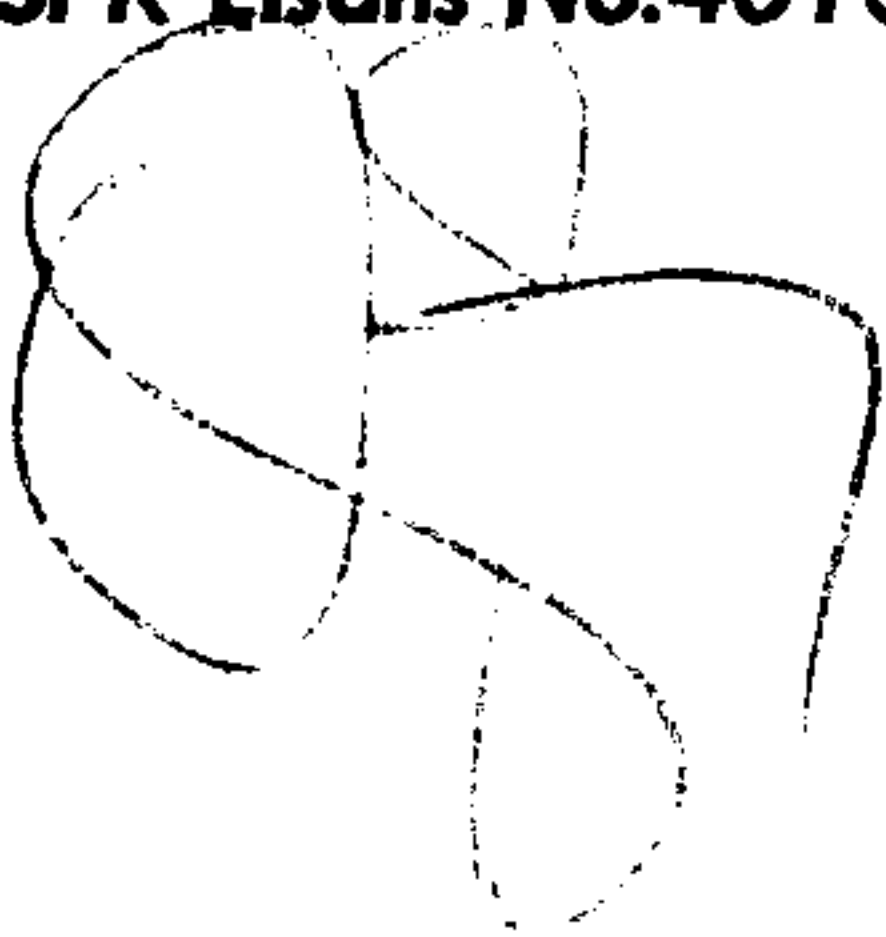
TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	47.000 TL	29.411 \$
Toplam Değer (KDV Dahil)	55.460 TL	34.704 \$

(Taşınmazın Pazar değeri Kırkyedi Bin Türk Lirası'dır.)

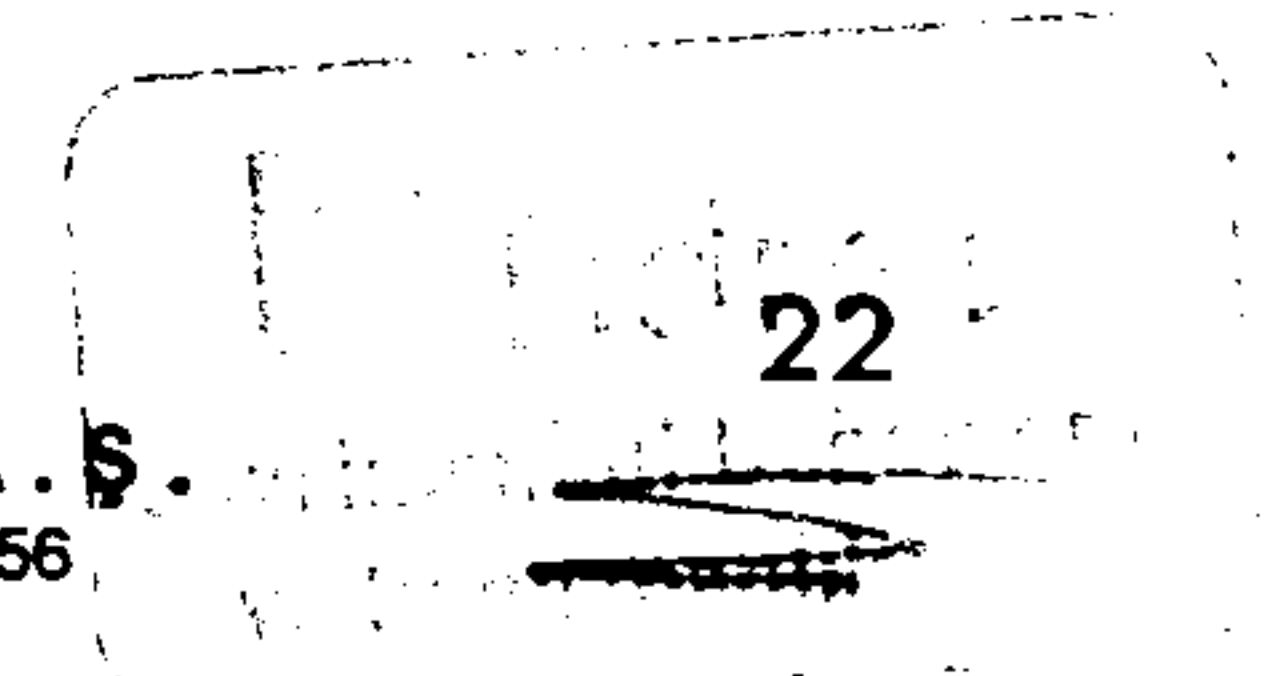
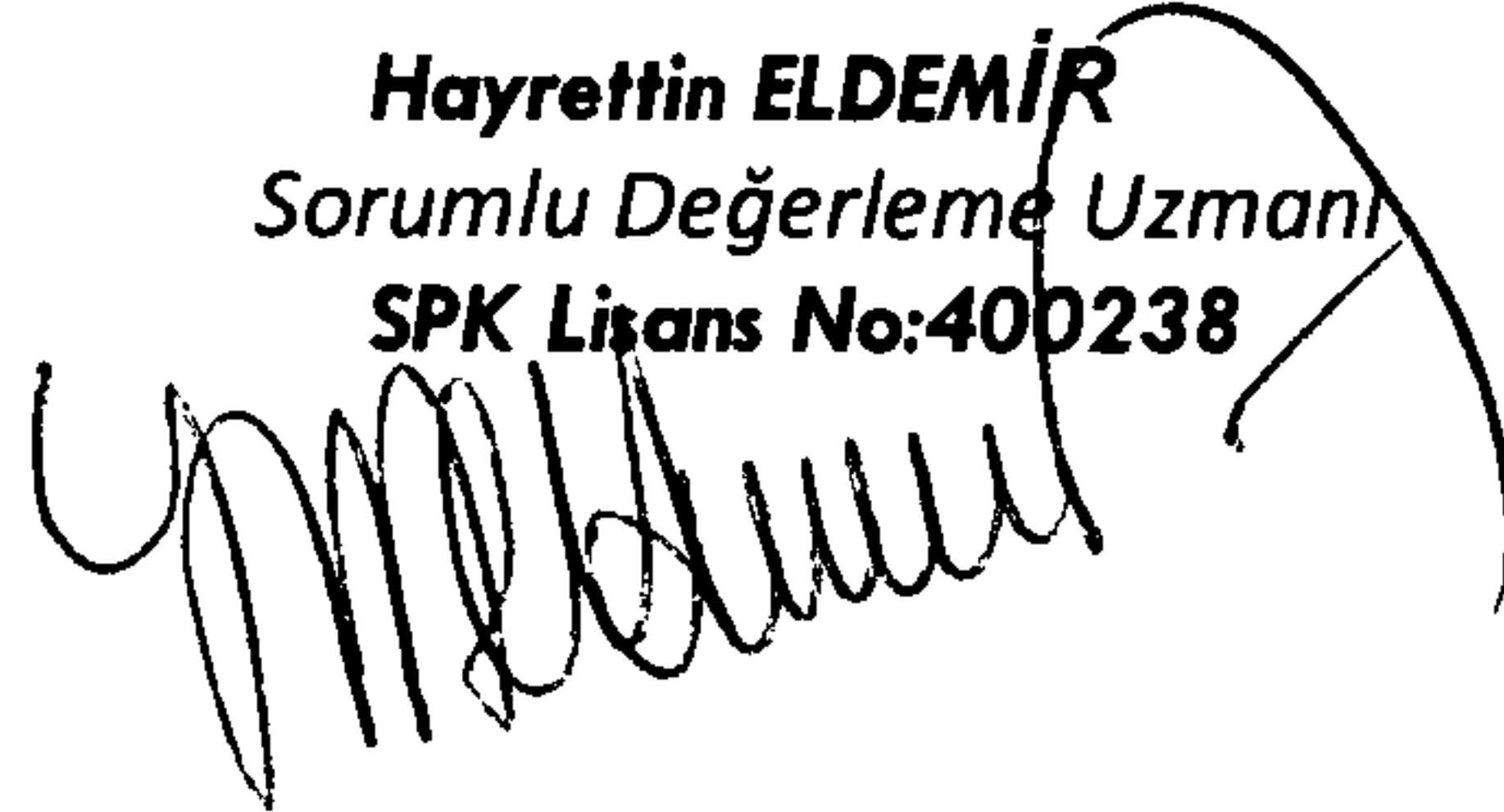
* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD=1.5980 TL olarak alınmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

Ayhan YILDIZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401315



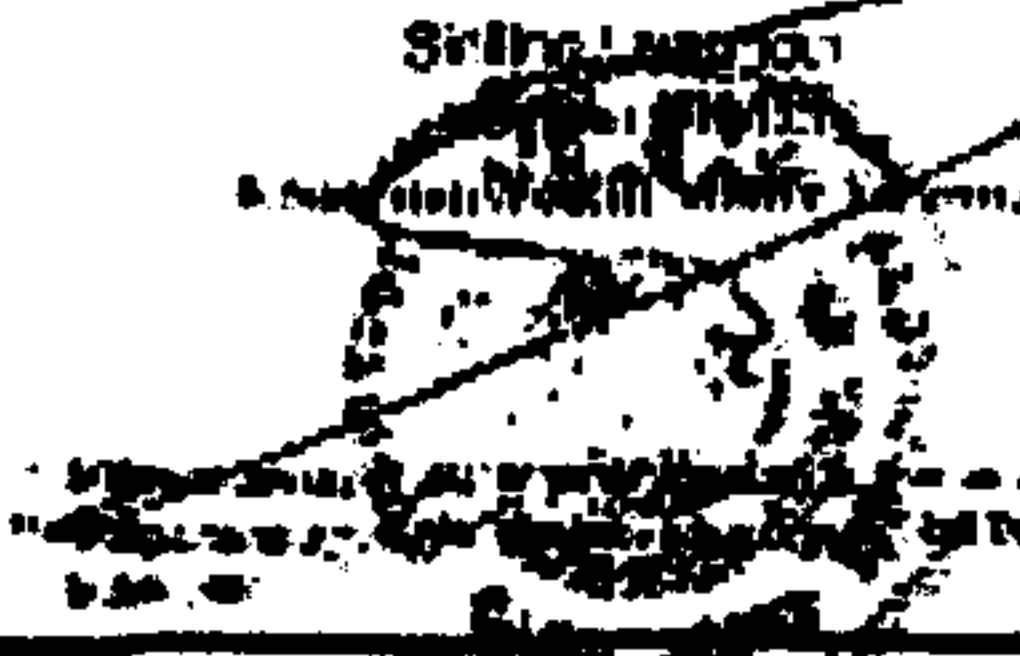
Hayrettin ELDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400238



BÖLÜM 9

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

[illegible]

İl	KAYSERİ	 TAPU SENEDİ		Fakültesi		
İlçe	KENTRİNAN					
Mahalle						
Köy	YAZIK					
Sokaç						
Mevkii	Köyü					
Satış Bedeli		Parça No.	Ada No.	Parçe No.	Yüzölçümü	
					m ²	dm ²
Notlar	Dış Yeri					
S-nisi	Planın No.					
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebabı	Tümünü YERİM HİSSE KATILIMCI A.Ş. adına kısıtlı olarak İNŞAAT YATIRIMCI A.Ş. adına İNŞAAT YATIRIMCI A.Ş. adına Yüzölçümü 1.000.000 m ² olup, bu alanın 1.000.000 m ² 'si İNŞAAT YATIRIMCI A.Ş. adına Yüzölçümü 1.000.000 m ² olup, bu alanın 1.000.000 m ² 'si					
	İNŞAAT YATIRIMCI A.Ş. adına Yüzölçümü 1.000.000 m ² olup, bu alanın 1.000.000 m ² 'si					
Şirket	İNŞAAT YATIRIMCI A.Ş. adına Yüzölçümü 1.000.000 m ² olup, bu alanın 1.000.000 m ² 'si					
Çevre	Yüzölçümü	Çıkış	Harita	Şirket	Güven	
Çevre	7910	1	1100	7910/1100	Çevre	
Şirket No	 Şirketin Adı: İNŞAAT YATIRIMCI A.Ş. Şirketin Adresi: ... Şirketin Telefonu: ... Şirketin Faks: ... Şirketin E-posta: ... Şirketin Web: ...				Şirket No	
Şirket No					Şirket No	
Tarih					Tarih	

D.M.O. Form No: 129

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 64525
Zemin No	: 42361102	Yüzölçüm	: 7.893,60 m ²
İl / İlçe	: KAYSERİ/KOCASINAN	Ana Tıp. Nitelik	: Beş Yem
Karım Adı	: Kocasınan (M)		
Mahalle / Köy Adı	: YAZIR KÖYÜ		
Merkezi	: Köyü		
Çift / Sayfa No	: 12 / 1100		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İM	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	2081 Sayılı Yasanın Uygulanma Yönetmeliğinin 13. maddesine göre kaptulaştırma alanına alınmıştır.	TARIM REHBERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YOZGAT BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	14.04.2010 - 6737

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	İbirtliği No	Hisse Pay/Payda
135383163	OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	7.893,60
			22.04.2011 - 7910

Raporlayan: Z. Karametin
ARSLANBOGA
Kaydına Uygundur.
27.05.2011

KOCASINAN KÖYÜ
Beş Yem

Rapor Tarihi / Saati : 27.05.2011 16:45

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.05.2005

No : 400238

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRİLEK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.03.2010

No : 401315

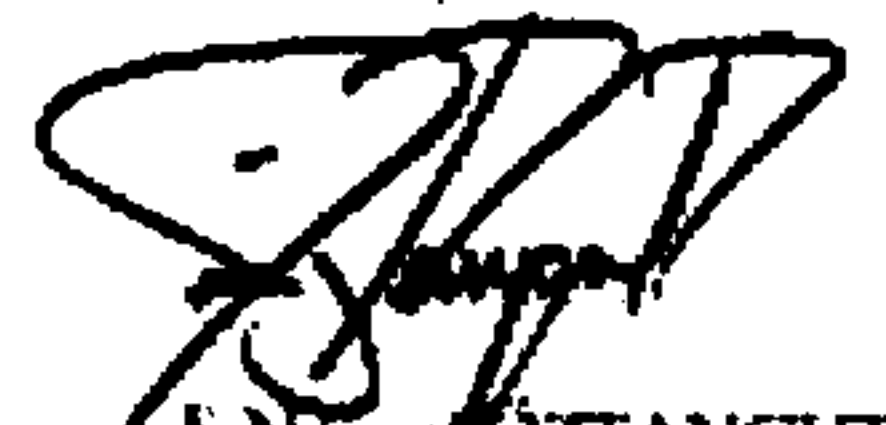
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ayhan YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nezzat ÖZTANCI
BAŞKAN