

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

**MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ
SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**



**KAYSERİ İLİ / YEŞİLHİSAR İLÇESİ / KUŞÇU, OVAÇİFTLİK, KILCAN
MAHALLELERİ**

861 PARSEL / 1172 PARSEL / 183 ADA 20 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2019/OZ/1022-1

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ
SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**GAYRİMENKULÜN
POSTA ADRESİ** : Ovaçiftliği Köyü, Bentbaşı Mevkii, No: 158/1
Yeşilhisar / Kayseri

RAPOR TARİHİ : 19.02.2019

RAPOR NO : 2019/OZ/1022-1

RAPORUN KONUSU : Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi,
Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00
m² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik
Mahallesi, Bentbaşı Mevkii, 1172 parsel
sayılı, 51.019,23 m² alanlı "Arsa" nitelikli,
Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada
20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı
"Bahçe" nitelikli, taşınmazlar.

DEĞERLEME SÜRESİ : 7 iş günü

Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
- 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Makine Teçhizatların Değeri
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

- EKLER:
- 1- Fotoğraflar
 - 2- İmar Durumu
 - 3- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
 - 5- Tapu Takyidatı
 - 6- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin 01.02.2019 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.02.2019 tarihinde, 2019/OZ/1022-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m² alanlı "Arsa" nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, taşınmazların 19.02.2019 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında şirketimiz gayrimenkul değerleme uzmanlarından Aydil ÇEVEN (sorumlu değerleme uzmanı) ve Eyüp SAMAN (sorumlu değerleme uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 04.02.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 19.02.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 01.02.2019 tarihinde Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 19.02.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1022-1 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Merkezi Ovaçiftliği Köyü, Bentbaşı Mevkii, No:158/1 Yeşilhisar/Kayseri adresinde bulunan firma; 2010 yılında anonim şirket olarak kurulmuştur. Kuruluş amacı, tarım ve soğuk hava depoculuğudur.

6.500 ton kapasiteyle bölgedeki en büyük soğuk hava deposuna sahip olan firma yapmış olduğu fidan ve elma üretimiyle bölgede faaliyet göstermektedir. Firma 500 dönüm arazi üzerinde tam bodur elma, 400 dönüm arazi üzerinde de tam bodur ve yarı bodur fidan üretimi yapmaktadır.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi; Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m² alanlı "Elma Bahçesi" nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m² alanlı "Arsa" nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerleme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı ön görülmektedir.

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir.

Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, 1.117,00 m² alanlı “Elma Bahçesi” nitelikli, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii, 1172 parsel sayılı, 51.019,23 m² alanlı “Arsa” nitelikli, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı “Bahçe” nitelikli, taşınmazlardır.







Değerleme konusu 861 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Kayseri il merkezine 91km, Yeşilhisar İlçe merkezine 16km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 750 metre mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13 km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 3,5 km sonra sol taraftan Kuşçu Mahallesi sapağından sapılarak devam edilir, Kuşçu Mahalle merkezinden güney-batı yönünde takribi 750 metre sonra değerleme konusu 861 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 183 ada 20 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kılcan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 90 km, Yeşilhisar İlçe merkezine 15 km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 1,5 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13 km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 500 metre sonra sol taraftan İçmece Mahalle merkezinden Kayadibi yönüne devam edilir, İçmece Mahalle merkezinden güney yönünde takribi 1,6 km sonra değerleme konusu 183 ada 20 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1172 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 93km, Yeşilhisar İlçe merkezine 18 km, Ovaçiftlik Mahalle merkezine ise 1,5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 6,5 km sonra sol tarafta sol tarafta, yola takribi 300 metre mesafede değerleme konusu 1172 parsele ulaşım mümkün bulunmaktadır.

3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, 1 adet plan örneği, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili 23.10.2014 tarihinde Yeşilhisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce tarafımıza verilen yazıda;

“İlçemiz Ovaçiftlik Mahallesi, 1172 parselde bulunan taşınmaz mevzi imar planı içinde, Kuşçu Mahallesi 861 parsel sayılı ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmazlar imar planı dışında yer almaktadır” olarak ifade edilmiştir.

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaza ait 07.05.2010 t.t.li ve 63 sayılı Mevzi İmar Planı incelendiğinde; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Soğuk Hava Deposu olarak tescil edildiği görülmüştür, yapılanma şartlarının E=0,50, Hmax: Yapılacak yapının mimari özelliğine göre belirlenecektir, olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaza ait imar dosyasının incelemesi sonucu, 14.06.2010 tarihli Mimari Projesinin, 28.06.2010 tarih ve 24 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre;

YAPI ADI	KAT SAYISI	TOPLAM ALANI
SOĞUK HAVA DEPOSU	1	4.849,74 m ²
İDARİ BİNA	2	182,00 m ²
TOPLAM YAPI ALANI		5.031.74 m ²

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

02.09.2016 tarihinde 183 ada 20 sayılı parsel, Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiş, 11.07.2018 tarihinde 3402 Sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm değişikliği nedeniyle mülkiyeti güncellenmiştir. 1172 sayılı parsel ve 861 sayılı parselin mülkiyetleri ile ilgili bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHİSAR	CİLT NO	33
MAHALLESİ	KILCAN	SAYFA	3234
MEVKİİ	İÇMECİVARI	TAPU TARİHİ	11.07.2018
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	2549
ANA GAYRİMENKUL			
PAFTA NO	112	PARSEL NO	20
ADA NO	183	YÜZÖLÇÜMÜ	235.739,72 m ²
NİTELİĞİ	BAHÇE		
MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)		

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHİSAR	CİLT NO	9
MAHALLESİ	KUŞÇU	SAYFA	858
MEVKİİ	KÖYÖNÜ	TAPU TARİHİ	12/11/2013
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	2231
ANA GAYRİMENKUL			
PAFTA NO	1	PARSEL NO	861
ADA NO	-	YÜZÖLÇÜMÜ	1.117,00 m ²
NİTELİĞİ	ELMA BAHÇESİ		
MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)		

İLİ	KAYSERİ	SINIRI	Paftasındadır
İLÇESİ	YEŞİLHİSAR	CİLT NO	12
BUCAĞI	-	SAYFA	1151
MAHALLESİ	OVAÇİFTLİK	YEVMIYE NO	1506
KÖYÜ	-	TAPU TARİHİ	05.05.2016
MEVKİ	BENTBAŞI		
ANA GAYRİMENKUL			
PAFTA NO	2	PARSEL NO	1172
ADA NO	-	YÜZÖLÇÜMÜ	51.019,23 m ²
NİTELİĞİ	ARSA		
MALİKİ	MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM HİSSE)		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

14.02.2019 tarihinde TAKBİS sisteminden elde edilen takyidat belgelerine göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda listelenmiştir. İlgili takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmaktadır.

183 Ada 20 Sayılı Parsel Tapu Kaydı;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. 08.08.2017 tarih ve 2816 yevmiye no.

Rehin Hakları Hanesinde;

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 3.000.000 ETL bedelle 1. dereceden ipotek. 23.03.2010 tarih ve 712 yevmiye no.

861 Sayılı Parsel Tapu Kaydı;

- Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1172 Sayılı Parsel Tapu Kaydı;

İrtifak Hakları Hanesinde

Maliye Hazinesi lehine 278,00m² lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. 26.02.2004 tarih ve 164 yevmiye no.

Beyanlar Hanesinde

Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi lehine Finansal Kiralama Sözleşmesi vardır. 17.05.2011 tarih ve 1284 yevmiye no.

Rehin Hakları Hanesinde;

Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 5.000.000 TL bedelle 1. dereceden ipotek. 31.05.2017 tarih ve 2106 yevmiye no.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaza ait imar dosyasının incelemesi sonucu, 14.06.2010 tarihli Mimari Projesinin, 28.06.2010 tarih ve 24 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel sayılı ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmazlar imar planı dışında olup herhangi bir onaylı mimari projeleri ya da yapı ruhsatları bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmaz; 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi hakkında Kanun kapsamı dışındadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibarı ile Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde yer alan yapılar onaylı mimari projeleri ve yapı ruhsatları esas alınarak inşa edilmiştir.

Bunun dışında parsel üzerine inşa edilecek ilave yapılar ve proje uygulamaları durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir. Kuşçu Mahallesi 861 parsel sayılı ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmazlar imar planları dışında yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kayseri İli;

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.



Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on dördüncü şehri. 2016 yılı itibarı ile 1.358.950 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır.

Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun 3. büyük kenti ve sanayi merkezidir. Dünya'nın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. 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 Mimarşınan 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. 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.

Kayseri il nüfus bilgileri						
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal		
1965 ^[9]	536.206	16		%36	191.221	344.985 %64
1970 ^[10]	598.693	17	%12▲	%40	236.824	361.869 %60
1975 ^[11]	676.809	18	%13▲	%44	295.582	381.227 %56
1980 ^[12]	778.383	15	%15▲	%49	380.352	398.031 %51
1985 ^[13]	864.060	16	%11▲	%57	488.556	375.504 %43
1990 ^[14]	943.484	17	%9▲	%64	604.072	339.412 %36
2000 ^[15]	1.060.432	17	%12▲	%69	732.354	328.078 %31
2007 ^[16]	1.165.088	16	%10▲	%77	895.253	269.835 %23
2008 ^[17]	1.184.386	16	%2▲	%85	1.001.449	182.937 %15
2009 ^[18]	1.205.872	16	%2▲	%85	1.027.279	178.593 %15
2010 ^[19]	1.234.651	16	%2▲	%86	1.064.164	170.487 %14
2011 ^[20]	1.255.349	15	%2▲	%87	1.090.530	164.819 %13
2012 ^[21]	1.274.968	15	%2▲	%88	1.116.393	158.575 %12
2013 ^[22]	1.295.355	15	%2▲	%100		%0
2014 ^[23]	1.322.376	15	%2▲	%100		%0
2015 ^[24]	1.341.056	15	%1▲	%100		%0

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.

Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, üçüncü sırayı da yumurta almaktadır. Beyaz et 4. ana üründür. Kayseri'de tatlı su balıkçılığı da sürekli gelişmektedir. 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. Takribi iki milyar dolar ihracat gerçekleştirilmektedir. İlde 20.000'i aşkın ticaretle uğraşan işyeri vardır. Ayrıca Kayseri'de bankacılık da gelişmiştir.

Yeşilhisar İlçesi;

Yeşilhisar, Kayseri'nin bir ilçesidir. İlçe Deniz seviyesinden 1100 metre yükseklikte olup, 986 km²'lik bir alanı kapsar. İlçe geniş Karahisar Ovasının batı ucunda, Karadağ'ın Doğuya uzanan etekleri üzerinde kurulmuştur. İl merkezine uzaklığı 65 km.dir. İlçe'nin Doğusunda Develi İlçesi, Batısında Niğde ve Ürgüp İlçesi, Kuzeyinde İncesu İlçesi ve Güneyinde de Niğde ili ile sınırdır.

İlçe'de karasal iklim hüküm sürmekte, yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yağmur son derece az düşer. İlçe'de orman bulunmamaktadır. Yeterli derecede meyve ağaçları mevcuttur.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 ^[2]	18.820	8.647	10.173
1970 ^[3]	19.828	9.552	10.276
1975 ^[4]	20.823	10.409	10.414
1980 ^[5]	23.089	10.512	12.577
1985 ^[6]	25.655	13.711	11.944
1990 ^[7]	24.427	11.904	12.523
2000 ^[8]	24.830	13.586	11.244
2007 ^[9]	17.658	9.655	8.003
2008 ^[10]	17.471	9.376	8.095
2009 ^[11]	17.002	9.105	7.897
2010 ^[12]	16.950	9.051	7.899
2011 ^[13]	16.756	8.956	7.800
2012 ^[14]	16.324	8.799	7.525
2013 ^[15]	16.218	16.218	veri yok
2014 ^[16]	15.864	15.864	veri yok
2015 ^[17]	15.779	15.779	veri yok
2016 ^[18]	15.854	15.854	veri yok

İlçe, 1856 yılında nahiye olarak Kayseri'ye, 1905 yılında İncesu'ya bağlanmıştır. 11.06.1947 tarih ve 5071 Sayılı Kanun ile İlçe olmuştur. İlçe 14 mahalleden müteşekkildir. İlçe'ye bağlı 21 köy mevcut olup mezra ve oba yoktur.

2000 Yılı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre merkez nüfusu 13.586, köylerin nüfusu 11.244 olup, toplam nüfus 24.830'dur. 2007 yılında yapılan adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre ilçenin yeni nüfusu (4.722 erkek, 4.933 bayan) 9.655 ilçe merkezi, (3.948 erkek, 4.055 bayan) 8.003 köylerin nüfusu olmak üzere, toplam (8.670 erkek, 8.988 bayan) 17.658 kişiye düşmüştür. Yıllık nüfus artış hızı şehir merkezinde binde 13.21, köylerde ise - 10.77 olup, toplamda ise 1.64 nüfus artışı görülmektedir.

İlçe ekonomisi tarım ağırlıklıdır. 500.000 dekar ekilen arazinin %60 ında sulu tarım yapılmaktadır. Sulu bölgelerde basta elma, kayısı ve diğer meyveler yetişmektedir. Endüstriyel bitkilerden seker pancarı ve patates başta gelmektedir.

İlçede tarım ürünlerinden yılda üretilen miktarlar:

Şeker pancarı: 141.000 ton

Patates: 48.000 ton

Elma: 30.000 ton

Kayısı: 15.000 ton

İlçe nüfusu 2000 yılı nüfus sayımına göre merkezde 14.099, köylerde 11.114 toplamda ise 25.243 kişi barınmaktadır. Halkın yüzde 75 i tarım ve hayvancılıkla uğraşırken yüzde 25 i de diğer mesleklere yönelmişlerdir. İlçemizde okuma yazma oranı erkeklerde yüzde 90, kadınlarda yüzde 70 düzeyindedir. İlçede kullanılan tarım arazisinin yaslı olması ve sulama suyunun yetersizliği tarım maliyetini yükseltmiştir. Bu durum, 1970 li yıllardan itibaren eğitim oranının da yükselmesi ile halkın ilçe dışına göç etmesine sebep olmuştur. Periyodik nüfus sayımlarındaki oranların düşüşü bunu açıkça göstermektedir

Eğitim düzeyi Türkiye ortalamasına yakındır. 20 okulda 3.530 öğrenci öğrenim görmektedir. İlköğretim çağındaki tüm çocuklarımıza eğitim olanağı sağlanmış durumdadır. Derslik basına merkez ilköğretim okullarında 36, köy ilköğretim okullarında 23, lise ve dengi okullarda 14 öğrenci düşmektedir.

İlçe genelinde 20 öğrenciye 1 öğretmen düşmektedir. Yeşilhisar, eğitim yönünden tarihin her döneminde ileridedir. Tarihçesinden de anlaşılacağı üzere asırlardır pek çok milletin ikametgahı olmuştur. Özellikle 1960'li yıllardan sonra okullaşma sayısı artmış, halen; 3 ilkokul,3 ortaokul 4 lise ve dengi okul vardır. Köylerimizde ise 8 köy haricinde her köyde ilkokul bulunmakta, diğer köylerde öğrenci sayısının yetersizliği nedeniyle merkeze taşınmalı eğitim yapılmaktadır.

Cumhuriyet'ten sonra her gecen gün eğitim seviyesi her gecen gün yükselen ilçemizde, okuma yazma oranı erkeklerde yüzde 90, kadınlarda ise yüzde 70 seviyesindedir. İlçemiz kültür bakımında tipik orta Anadolu kültürüne sahiptir. Mahalli geleneklerde Anadolu da görülenlerden ayrıntılar dışında farklılık göstermez.

Geleneksel el sanatları, gelinlik kızların çeyiz hazırlıkları, halıcılık, özellikle Soğanlı koyun de bez bebek yapımı halkın geçim kaynağı durumuna gelmiştir. Eskiden halk deyimi ile "ıstar" denilen tezgahlarda hali kilim ve namazlık gibi dokumacılık yaygın iken maliyet ucuzluğu nedeniyle hazır fabrika dokumasına yönelmiş, bunun sonucu olarak da sanat değeri yüksek dokumacılıktan uzaklaşmıştır. İlçe Kapadokya sınırları içerisinde olmasına, Soğanlı ve Sultan Sazlığı gibi turizmde çok etkili olabilecek bir yere sahip olmasına rağmen turizmden faydalanamamaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir.

Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir.

Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir. Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelere eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir.

Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur.

Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir. 2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür.

Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir.

Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur.

Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyüyememesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

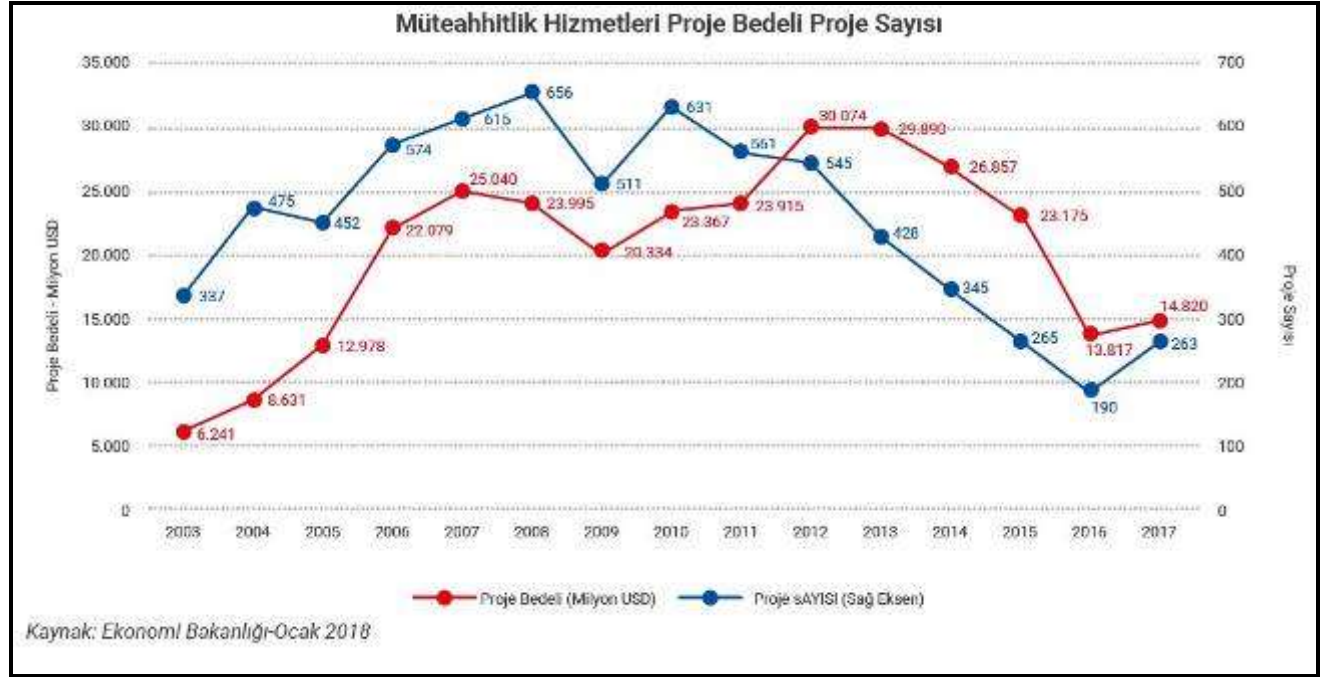
Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oranları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye'de nüfus 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,7 yaşın altındadır.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmuştur.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne olmuştur. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

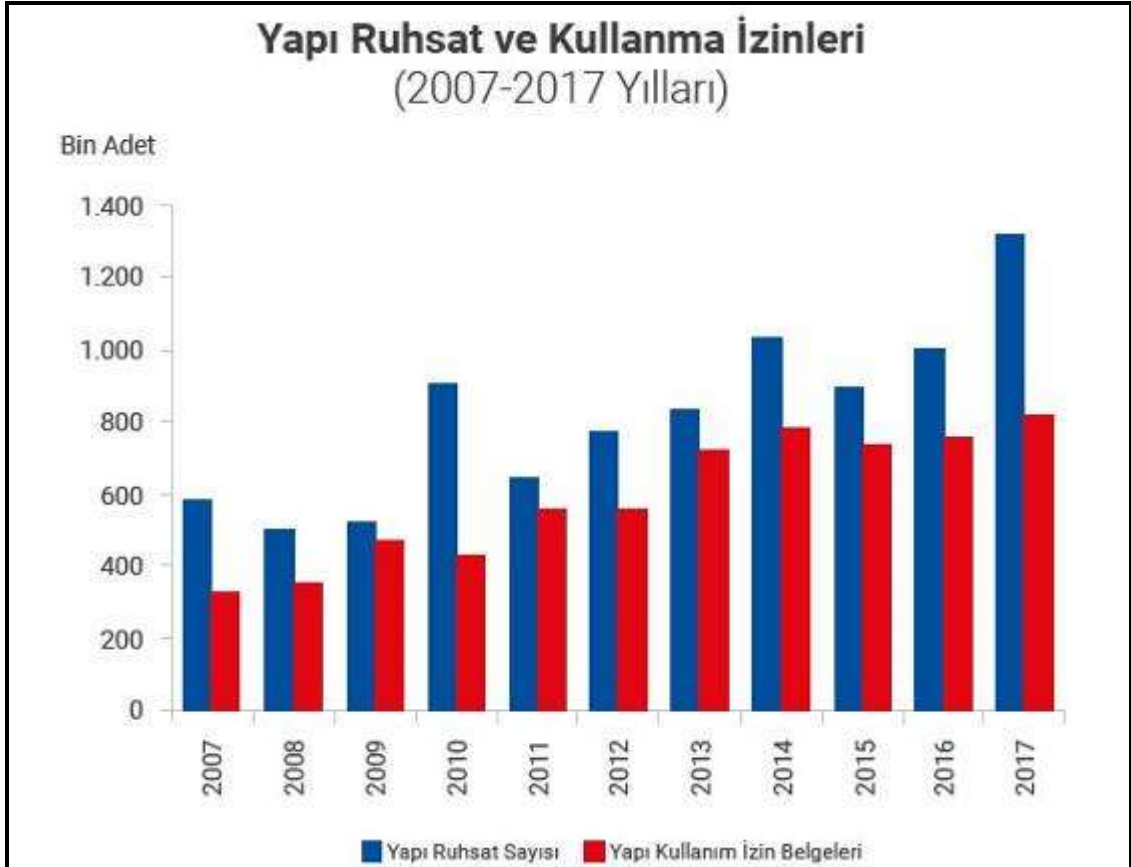
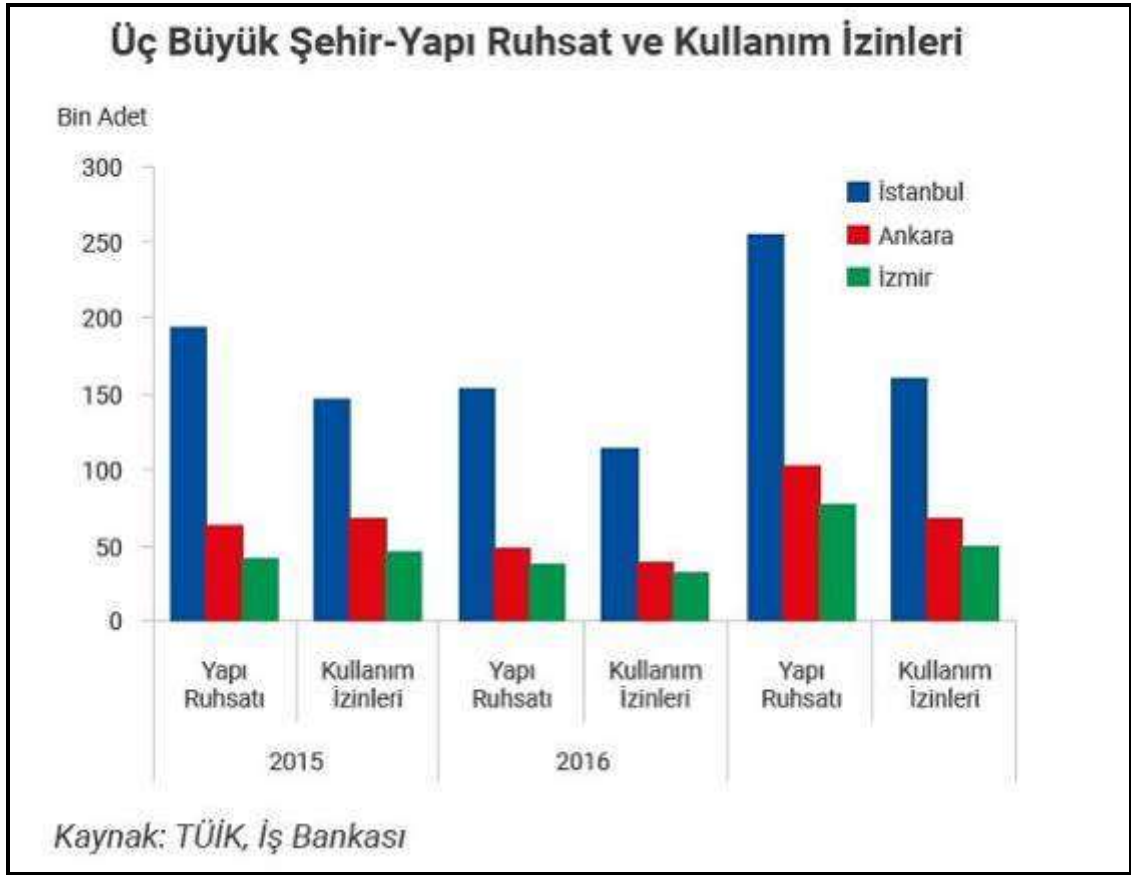
İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.



Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır.

2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

2017 yılı verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 238.383 adet olmuştur. 2016 yılında ise söz konusu rakam 232.428 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılında satılan konut sayısı 150.561 olurken, İzmir de ise 84.184 adet olmuştur.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 1 adet 56 m² alanlı tek katlı yapı ve 2 adet 7'şer m²'lik kulübe yer almaktadır. Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası ve 1 adet zemin kat + 1 normal kattan oluşan yaklaşık 160 m² alanlı idari bina yer almaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

861 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 91km, Yeşilhisar İlçe merkezine 16km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 750metre mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi

3,5km sonra sol taraftan Kuşçu Mahallesi sapağından sapılarak devam edilir, Kuşçu Mahalle merkezinden güney-batı yönünde takribi 750 metre sonra değerleme konusu 861 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 183 ada 20 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kılcan Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 90km, Yeşilhisar İlçe merkezine 15km, Kuşçu Mahalle merkezine ise 1,5km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 13km sonra sol taraftan sapılan Ovaçiftlik sapağından devam edilir, takribi 500metre sonra sol taraftan İçmece Mahalle merkezinden Kayadibi yönüne devam edilir, İçmece Mahalle merkezinden güney yönünde takribi 1,6km sonra değerleme konusu 183 ada 20 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1172 sayılı parsel Yeşilhisar İlçesi Kuşçu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri il merkezine 93km, Yeşilhisar İlçe merkezine 18km, Ovaçiftlik Mahalle merkezine ise 1,5km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza Yeşilhisar merkezinden ulaşım Kayseri-Niğde karayolu üzerinden güney yönünden takribi 6,5km sonra sol tarafta sol tarafta, yola takribi 300 metre mesafede değerleme konusu 1172 parsel ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel sayılı ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmazlar imar planı dışında yer almaktadır.

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 parsel sayılı taşınmaz 07.05.2010 t.t.li ve 63 sayılı Mevzi İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Soğuk Hava Deposu olarak tescil edildiği görülmüştür, yapılanma şartlarının $E=0,50$, H_{max} : (Yapılacak yapının mimari özelliğine göre belirlenecektir) olarak belirtilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu Kuşçu Mahallesi 861 parsel üzerinde su kuyusu bulunmakta olup üzerine 4 m² alanlı prefabrik sundurma tipi yapı inşa edilmiş, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsel üzerinde ise 64 m² alanlı tek katlı yapı herhangi bir yapı yer almamaktadır.

Söz konusu yapılar ruhsatsız olarak inşa edildiğinden yasal ve mevcut durum değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

861 sayılı parsel üzerinde su kuyusu bulunduğu, herhangi bir ağaç ya da yapı bulunmadığı görülmüştür.

183 ada 20 parsel üzerinde yapılan incelemede 53.000 adet Skarlet Spurs cinsi 9 yaşında elma ağacı, 11.000 adet Granny Smith cinsi 9 yaşında elma ağacı, 4.000 adet Fuji cinsi 9 yaşında elma ağacı yer aldığı görülmüştür.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası, 1 adet 2 kattan oluşan idari bina yer almaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 15.200 adet Grany Smith cinsi 9 yaşında elma ağacı, 1.400 adet Fuji cinsi 9 yaşında elma ağacı, 2.800 adet Scarlet Spur cinsi 9 yaşında elma ağacı yer almaktadır. Tesis içerisinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki şekildedir.

İdari Bina

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 2 Kat (Zemin+1 Normal Kat)
Yaşı	: 4
Mevcut Tesisat	: Elektrik, Su, Kanalizasyon
Duvarlar	: Plastik Boyalı
Zemin	: Seramik
Tavan Ve Kaplamaları	: Plastik Boyalı
Kapılar	: İç Kapılar Ahşap, Dış Kapı Pvc Doğrama
Pencereler	: Pvc Doğrama
Genel Yerleşim	: Ofis, Yemekhane, Soyunma Odaları Ve Wc
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Kiremit
Dış Cephe	: Boyalı
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Alanı	: 182,00m ²

Soğuk Hava Deposu Binası

Yapı Tarzı	: Çelik Konstrüksiyon
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1 Kat
Yaşı	: 4
Mevcut Tesisat	: Şebeke
Duvarlar	: Alüminyum Sandviç Panel
Zemin	: Dökme Beton
Genel Yerleşim	: 13 adet soğuk hava deposu alanı ve açık alanlar
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Alüminyum sandviç panel
Yangın Tesisatı	: Yok
Alanı	: 4.849,74m ²

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- 1172 sayılı parselle ilgili mevzi imar planının bulunması
- Toplu yerleşim merkezlerine yakın konumda bulunmaları
- Tarıma elverişli coğrafi yapı ve toprak yapısına sahip olmaları
- Tüm parseller üzerinde tarım faaliyetinde bulunulması ve yetişmiş elma ağacı ve fidanların yer alması
- Fiziksel özellikleri itibarıyla yapılaşmaya uygun olması

Olumsuz Faktörler

- 861 sayılı parsel ve 183 ada 20 sayılı parsellerin imarsız alanda kalması,
- Toplu taşıma imkanlarının kısıtlı olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan Kuşçu Mahallesi 861 sayılı parsel, Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsellerin arsa değerinin ve Ovaçiftliği Mahallesi 1172 parselin arsa + fabrika + makine teçhizatların değerinin tespiti talep edilmiştir. Arsa+Bina+makine ve ekipmanların değerleri ise Maliyet Yöntemi ile hesaplanmıştır. Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem,

doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parseller üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi **"4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri"** başlığı altında detaylı olarak verilmiştir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 Sayılı Parsel – Yapı Değerlemesi;

YAPI RUHSATI TARİHİ	SAYISI	RUHSAT NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM YAPI DEĞERİ (TL/m ²)	AŞINMA PAYI ORANI	AŞINMA PAYI TUTARI	TOPLAM YAPI DEĞERİ
28.04.2010	24	İdari Bina	182,00	800,00	10%	14.560	131.040,00 TL
28.04.2010	24	Soğuk Hava Deposu	4.849,74	966,00	10%	468.485	4.216.364,00 TL
TOPLAM							4.347.404,00 TL

MAKİNE DEĞERLEMESİ

Soğuk hava deposu içerisinde yer alan havalandırma tesisatları, fanlar, hidroforlar, tanklar, kompresörler, pompalar, elektrik panoları ve klima sistemleri üzerine	1.350.000 TL
TRAKTÖR - R60L8 – 2015 MODEL (4071 SAAT KULLANILMIŞ)	40.000,00 TL
TRAKTÖR - ANTONIO CARRARO TRX7800S 2015 MODEL (2779 SAAT KULLANILMIŞ)	95.000,00 TL
TRAKTÖR - ERKUNT SERVEST 80,4 M 2017 MODEL (1398 SAAT KULLANILMIŞ)	75.000,00 TL
TRAKTÖR - NEW HOLLAND T 4030 N 2015 MODEL (8658 SAAT KULLANILMIŞ)	60.000,00 TL
LİNDE AKÜLÜ FORKLİFT (2 ADET)	120.000,00 TL
Bahçe duvarları, beton saha kaplamaları ve çevre düzenlemeleri üzerine	200.000,00 TL
TOPLAM 1.940.000,00 TL	

ARAÇ DEĞERLEMESİ

34 BJT 905 WW TRANSPORTER (2018 MODEL) (31.112 KM)	130.000,00 TL
34 BFL 879 DACIA DUSTER 4X4 (2018 MODEL) (20.420 KM)	105.000,00 TL
TOPLAM 235.000,00 TL	

Değerleme konusu parseller üzerinde muhtelif yaş ve cinslerde elma ağaçları ve fidanları yer almaktadır. Değerlemeye konu elma ağaçları ve fidanlarının değer tespiti amacıyla yapılan araştırmada Yeşilhisar Tarım İlçe Müdürlüğü ile görüşülmüş yaş ve cinslerine göre elma ağacı ve fidanlarının yıllık bakım maliyetleri ve değerleri hususunda bilgi alınmıştır. Tarım İlçe Müdürlüğünde alınan veriler ve yapılan piyasa araştırması neticesi;

183 ada 20 parsel üzerinde yapılan incelemede 53.000 adet Skarlet Spurs cinsi 9 yaşında elma ağacı, 11.000 adet Granny Smith cinsi 9 yaşında elma ağacı, 4.000 adet Fuji cinsi 9 yaşında elma ağacı yer aldığı görülmüştür. Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel üzerinde 1 adet tek kattan oluşan soğuk hava deposu binası, 1 adet 2 kattan oluşan idari bina yer almaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 15.200 adet Grany Smith cinsi 9 yaşında elma ağacı, 1.400 adet Fuji cinsi 9 yaşında elma ağacı, 2.800 adet Scarlet Spur cinsi 9 yaşında elma ağacı yer almaktadır. Tesis içerisinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki şekildedir.

Ağaç Cinsi ve Yaşı	Maliyet Bedeli - Değeri
9 Yaş Elma Ağacı	40,00 TL/Adet

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 Sayılı Parsel - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı	Birim Değeri	Toplam Değeri
Grany Smith	9	4.200	40,00 TL	168.000 TL
Fuji	9	1.400	40,00 TL	56.000 TL
Scarlet Spur	9	2.800	40,00 TL	112.000 TL
Toplam Değeri				336.000 TL

Kılcan Mahallesi 183 Ada 20 Sayılı Parsel - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı	Birim Değeri	Toplam Değeri
Scarlet Spur	9	53.000	40,00 TL	2.120.000 TL
Grany Smith	9	11.000	40,00 TL	440.000 TL
Fuji	9	4.000	40,00 TL	160.000 TL
Toplam Değeri				2.720.000 TL

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Emsaller

1-) Tanç Grup Gayrimenkul (Tel: 0 352 221 33 63)

Yeşilhisar İlçesi, Ovaçiftlik Mahallesi'nde yer alan 47.000,00m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan, elma bahçesi nitelikli parselin 750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (15,96 TL/m²)

2-) Sahibinden (Tel: 0 551 942 39 87)

Yeşilhisar İlçesi, İçmece Köyü mevkinde yer alan 2.500,00 m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan parselin 45.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (18,00 TL/m²)

3-) Mustafa Gümüş (Tel: 0 536 501 99 22)

Yeşilhisar İlçesi, Fatih mahallesinde yer alan 2.206,00 m² alanlı, tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan parselin 50.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (22,67 TL/m²)

4-) Adıgüzel Gayrimenkul (Tel: 0 352 438 04 37)

Yeşilhisar İlçesi, merkez bölgesinde yer alan 35.000,00 m² alanlı tarla nitelikli, imar planları dışında yer alan, üzerinde 12.500 adet bodur elma ağacı bulunan parselin 1.150.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (32,85 TL/m²)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ TESPİTİ ;

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (m ²)	TOPLAM DEĞERİ
-	1172	51.019,23	55,00 TL	2.806.057,65 TL
183	20	235.739,72	17,00 TL	4.007.575,24 TL
-	861	1.117,00	17,00 TL	18.989,00 TL
			TOPLAM	6.832.621,89 TL

4.11 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; taşınmazın ve üzerindeki makine teçhizatın değerinin tespitine yöneliktir. Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, **4.11** maddesinde detayları verilen emsal veriler kullanılmıştır.

Emsal verilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkullerin ortalama birim kira değerinin konumuna göre değişkenlik gösterdiği, geri dönüş süresinin 14-15 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,07 - 0,08 aralığında olduğu görülmüş, taşınmazın konumu, mevcut durumu göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,07 olduğu kabulü yapılmıştır.

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
-	1172	51.019,23	40.000,00 TL	480.000,00 TL
183	20	235.739,72	35.000,00 TL	420.000,00 TL
-	861	1.117,00	80,00 TL	960,00 TL
			75.080,00 TL	900.960,00 TL

4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu; Kuşçu Mahallesi 861 sayılı parsel ile Kılcan Mahallesi 183 ada 20 sayılı parsellerin üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Söz konusu parseller üzerinde elma üretimi yapılmakta olup zirai tarım sigortası durumunda sigorta değerlerinin aşağıdaki şekilde olacağı belirlenmiştir.

Kılcan Mahallesi 183 Ada 20 Sayılı Parsel - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı	Birim Değeri	Toplam Değeri
Scarlet Spur	9	53.000	40,00 TL	2.120.000 TL
Grany Smith	9	11.000	40,00 TL	440.000 TL
Fuji	9	4.000	40,00 TL	160.000 TL
Toplam Değeri				2.720.000 TL

Değerleme konusu Ovaçiftliği Mahallesi 1172 parsel üzerinde 1 adet soğuk hava deposu ve 1 adet idari bina yer almaktadır.

Yapılar için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut yapı alanına göre sigortaya esas değeri,

OVAÇİFTLİK MAHALLESİ 1172 SAYILI PARSEL

YAPI RUHSATI TARİHİ	SAYISI	RUHSAT NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM YAPI DEĞERİ (TL/m ²)	AŞINMA PAYI ORANI	AŞINMA PAYI TUTARI	TOPLAM YAPI DEĞERİ
28.04.2010	24	İdari Bina	182,00	800,00	10%	14.560	131.040,00 TL
28.04.2010	24	Soğuk Hava Deposu	4.849,74	966,00	10%	468.485	4.216.364,00 TL
TOPLAM							4.347.404,00 TL

Söz konusu parsel üzerinde takribi 32.000m² lik bir kısımda elma üretimi yapılmakta olup 8.400 elma ağacı yer almaktadır. Zirai tarım sigortası durumunda sigorta değerlerinin aşağıdaki şekilde olacağı belirlenmiştir.

Ovaçiftlik Mahallesi 1172 Sayılı Parsel - Meyve Ağaçları;

Ağacı Cinsi	Ağaç Yaşı	Ağaç Sayısı	Birim Değeri	Toplam Değeri
Grany Smith	9	4.200	40,00 TL	168.000 TL
Fuji	9	1.400	40,00 TL	56.000 TL
Scarlet Spur	9	2.800	40,00 TL	112.000 TL
Toplam Değeri				336.000 TL

4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde, değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar belirlenerek 3.5 bölümünde belirtilmiştir. Yeşilhisar Belediyesi'nde yapılan inceleme sonucu, göre değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mer'i imar durumu belirlenmiştir.

4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, Kuşçu Mahallesi 861 sayılı parsel ve Kılcan Mahallesi 183 ada 20 parsel sayılı taşınmaz imar planları dışında yer almakta olup mevcut durumda elma bahçesi olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerinde 1 yaşından 11 yaşına kadar muhtelif elma ağaçlarının bulunduğu düşünüldüğünde bu parsellerin elma bahçesi olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım durumu olduğu öngörülmüştür.

Değerleme konusu Ovaçiftlik Mahallesi 1172 sayılı parsel mevzi imar plan içerisinde yer almakta olup "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" içerisinde Soğuk Hava Deposu olarak tescil edilmiştir. Emsal:0,50 olarak belirlenmiştir. Taşınmaz üzerinde toplam 5.031,74m² yapı yer almakta olup takribi 20.000,00m² daha yapı inşa hakkının bulunduğu görülmüştür.

Mevcut durumda parsel üzerinde 1 adet soğuk hava deposu, 1 adet idari bina ile takribi 32.000m² üzerinde elma ağaçları yer almaktadır. Söz konusu parselin mevcut durumunun korunarak ihtiyaca göre ilave yapı inşa edilerek soğuk hava deposu ve elma üretim yeri olarak işletilmesinin en etkin ve verimli kullanım durumu olacağı öngörülmüştür.

4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar; ana gayrimenkul niteliğinde olup, parseller üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır. Taşınmazların tamamı tam mülkiyet yapısına sahiptir.

4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Elde edilen emsal taşınmaz değerleri göz önünde tutularak gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır. Yapılan çalışma proje değerlendirme olmadığından, Raporun "İçindekiler" bölümünde yer alan konu başlıklarından 3.6 - 3.7 - 3.8 - 4.9 - 4.16 - 4.19 - sayılı bölümlere raporda yer verilmemiştir.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

"3.3 İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır. Değerleme; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "SATILABİLİR/KİRALANABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu rapor, Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Kayseri İli, Yeşilhisar İlçesi, Ovaçiftlik Mahallesi, Bentbaşı Mevkii, 1172 parsel sayılı, "Arsa" nitelikli, 51.019,23 m² alanlı, Kılcan Mahallesi, İçmecivarı Mevkii, 183 ada 20 parsel sayılı, 235.739,72 m² alanlı "Bahçe" nitelikli, Kuşçu Mahallesi, Köyünü Mevkii, 861 parsel sayılı, "Elma Bahçesi" nitelikli 1.117,00m² alanlı taşınmazların, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve Gelir (Hasılat Paylaşımı) yöntemlerine göre belirlenen değerlerden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda;

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	YAPI DEĞERİ (TL)	ELMA AĞAÇLARI (TL)	TOPLAM
-	861	18.989 TL	-	-	18.989,00 TL
183	20	4.007.575 TL	-	2.720.000 TL	6.727.575,00 TL
-	1172	2.806.058 TL	4.347.404 TL	336.000 TL	7.489.462,00 TL
MAKİNE DEĞERİ (TL)					1.940.000,00 TL
ARAÇLAR DEĞERİ (TL)					235.000,00 TL
GENEL TOPLAM					16.411.026,00 TL

olabileceği, tespit edilen bu değer piyasa koşullarına göre makul olduğu görüşüne varılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR


Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699


Aydi ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları No:74
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D. 734 063 92 83

TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER

861 Sayılı Parselden Görünümler





183 Ada 20 Parselden Görünümler:



1172 Parselden Görünümler:





ARAÇ GÖRSELLERİ

34 BJT 905 VW TRANSPORTER



34 BLF 879 DACIA



ERKUNT SERVET TRAKTÖR



LS R60 TRAKTÖR



NEW HOLLAND TRAKTÖR



TR 7800 TRAKTÖR



183 ADA 20 PARSEL TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: EYÜP SANAYİ	Doküman No: 20190214-960-F00704	Tarih: 2/14/2019 10:37:47 AM
Makbuz No: 061119006112		Basvuru No: 611
Taşınmaz Tipi:	Ada/Parsel:	183/20
Taşınmaz ID:	Yüzölçüm (m2):	235739.72
İl/ilçe	KAYSERİ/YESİLHİSAR	Bahçe
Kurum Adı:	Yeşilhisar TM	
Mahalle/Köy Adı:	KILICAN M	
Mevki:	İçmeçivari	
Cilt/Sayfa No:	33/3234	
Kayıt Durumu:	Aktif	

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Löhtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Yeşilhisar TM 08/08/2017 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 436185577	(SN:7811601) MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6200520698	-	1 / 1	235739.72	Yeşilhisar TM 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Çizim Değişikliği İşlemleri 11/07/2018 - 2949	-

(Behin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

ISN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	3000000.00ETL	6.5	1/0	fbk	Yasılhisar TM 23/03/2010 - 712	Yok
--	---------------	-----	-----	-----	-----------------------------------	-----

861 PARSEL TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alın: EYÜP SAMAN	DekontNo: 20190214-960-F00721	Tarih: 2/14/2019 10:49:37 AM
MakbuzNo: 061119006142		BaşvuruNo: 614
Taahhüt Tipi:	AnaTaahhüt	Ada/Parsel:
Taahhüt ID:	49942057	Yüzölçüm(m2):
İl/İlçe	KAYSERİ/YESİLHİSAR	Ana Taahhüt Nitelik:
Kurum Adı:	Yesilhisar TM	
Mahalle/Köy Adı:	KUŞCU M	
Mevki:	KOYUNU	
Cilt/Sayfa No:	9/358	
Kayıt Durum:	Aktif	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 251991746	(SN: 7811601) MEYFİT FIDAN MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN: 6200520698	-	1 / 1	1117.00	Yesilhisar TM Satış 12/11/2013 - 2231	-

1172 PARSEL TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: EYÜP SANAYİ	Makbuz No: 061119006162	Doküman No: 20190214-960-F00730	Tarih: 2/14/2019 10:53:02 AM
Taşınmazın Adı: SANAYİ		Baskı No: 616	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	/1172
Taşınmaz ID:	49945906	Yüzölçüm (m2):	51019.23
İl/İlçe	KAYSERİ/YESİLHİSAR	Ana Taşınmaz Nitelik:	APSA
Kurum Adı:	Yesilhisar TM		
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇIPTLIK M		
Mevki:	BENTBAŞI		
Cilt/Sayfa No:	12/1151		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	MALİYE HAZİNESİ LEHİNE 278M ² .LİK SAHA ÜZERİNDE DAIMİ İRTİPAK HAKKI VARDIR.	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806,	Yesilhisar TM 26/02/2004 - 164	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 341272128	{SN:7811601} MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİCİLİĞİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6200520698	-	1 / 1	51019.23	Yesilhisar TM Satış 05/05/2016 - 1506	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye		
Beyan	MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ VARDIR.	{SN:5189131} YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN:9370017457,	Yesilhisar TM 17/05/2011 - 1284	-		

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
{SN:1850} TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675,	5000000.00TL	DEĞİŞKEN % 16	1/0	F.B.K.	Yasılhisar TM 31/03/2017 - 2106	Yok

[illegible]

1172 PARSEL MİMARİ PROJE KAPAĞI

YAPI	SAHİBİ	Miyat A-5					
	KULLANIM AMAÇI	25-2 Bina					
ARSA	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZOLÇUMU	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	Keleş	Yeditepe	Orduiçik	51019m			
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimar Hizmet Şifri	Statik Hizmet Şifri	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Teslimat Sistemi
	3A				182m		

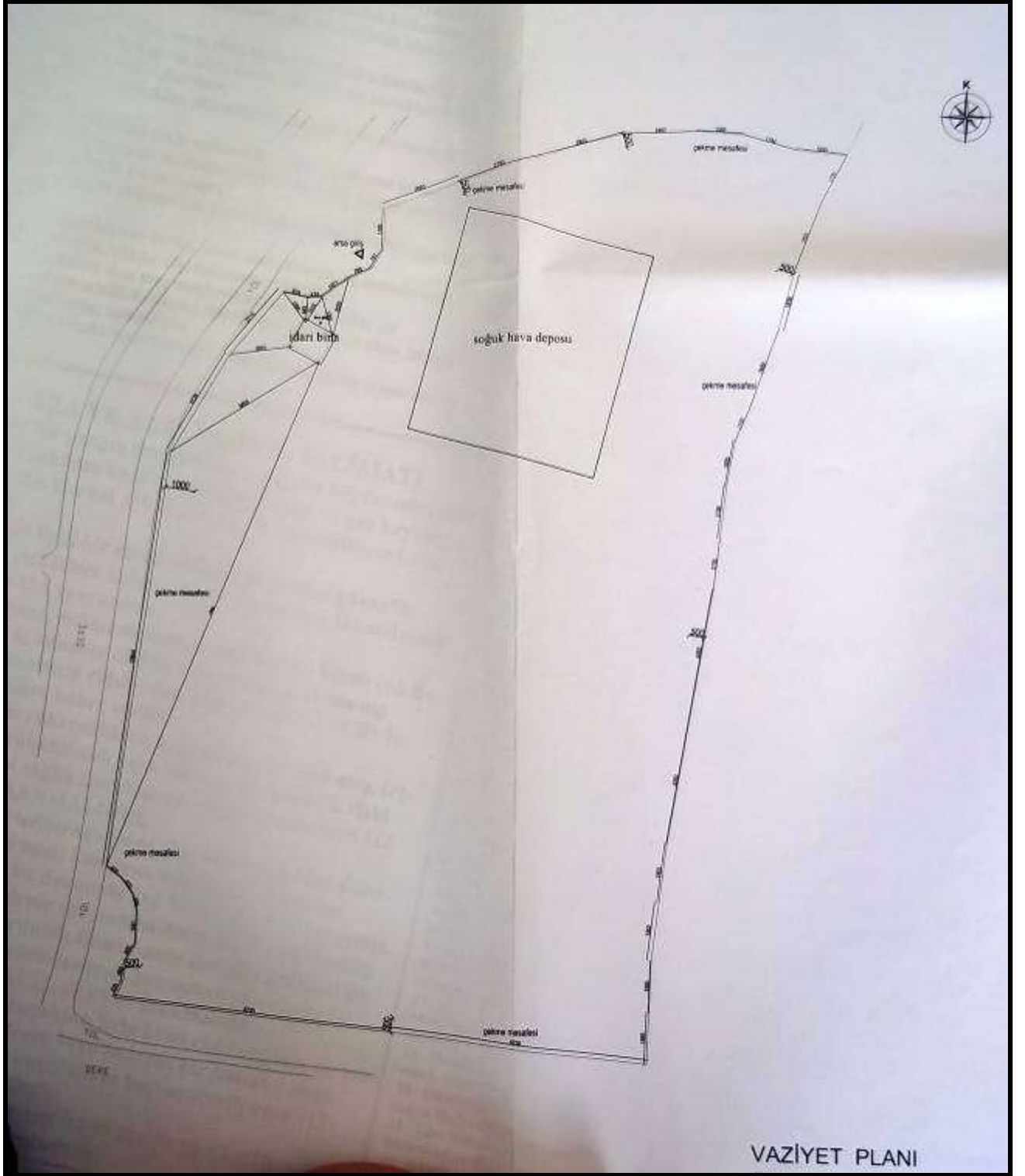
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN			
1	VERGİ DAİRESİ	Etiler		1	VERGİ DAİRESİ	Zaferan Çayırı Daire	
2	SİCİL NO	6216275520		2	SİCİL NO	6220550698	
3	SOYADI (UNVANI)			3	SOYADI (UNVANI)		
4	ADI			4	ADI		
5	BABA ADI			5	BABA ADI		
6	DOĞUM TARİHİ			6	DOĞUM TARİHİ		
7	DOĞUM YERİ	İL	İLÇESİ	7	DOĞUM YERİ	İL	İLÇESİ
8	MESLEĞİ			8	MESLEĞİ		
9	BAGLI OLDUĞU ODA			9	BAGLI OLDUĞU ODA		
10	ODA SİCİL NO			10	ODA SİCİL NO		
M	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN			YAPI	MAHALLE		
U	2M MERKEZ MİMARLIK			YERİ	CADDE		
H	TAHMİNİ PROJE HAZIRLAMA VE DEKORASYON			ADRESİ	SOKAK		
U	Mimarlık, Sanat ve Dekorasyon			YAPILAN	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
R	Cemalpaşa Mah. Kat: 350 Tel: 0312 444 4444			İŞİN	M		
	Etiler Y11-444 4444			DESİ			

ODA ONAYI	BELEDİYE ONAYI
KANUNİ ŞUBESİ MESLEKİ DEĞERLEME ONAYI bu proje, Mimarlar Odası'nın 14.11.2010 tarihli Yekki Belgesine tarafından hazırlanmıştır. İlgili ve yönetmelik, şartname ve hususlarına aykırılığı denetlenmiştir. 38.16.2010 P.00531 14.11.2010 Fatih Köse A 1799552 Mimar Galay KOÇER Mimar Hasan BAHAR Mimar	a)-Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıkları olacaktır. b)-İsl yalıtım projesine uyulacaktır. c)-Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır. d)-Bu planda yazılı mahal isimlerine acma ve işletme ruhsatı vermek, ilgili kurullarla da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e)-Kaba inşaat safhasında demir ve isli yalıtım vizesi alınmadan tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilmez. Mimar tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve Yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış ve beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek aplikasyon ve capin esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devami esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilerek kayıtlı tasdik işlemi yapılmıştır. Proje Kontrol İmar Müdürü

- YASAL UYARI -

"BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR, 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEERĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İLBERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ."

1172 PARSEL VAZİYET PLANI



KAYSERİ

KAYSERİ

KONUT DIŞI KENTSEL
ÇALIŞMA ALANI
(SOĞUK HAVA DEPOSU)
E=0.50

Hmax=Yapılacak Yapının Mimari
Özelliklerine Göre Belirlenecektir

TARCA

KAYSERİ

YEŞİLHISAR ÖYACIĞITLIK
L34-d-04-b-4-a

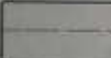
L34-d-04-b-10

1172 PARSEL MEVZİ İMAR PLAN NOTLARI

YEŞİLHİSAR (KAYSERİ)
(KADASTRO PAFTA NO:2, PARSEL NO: 1172)
MEYFİT TARIM MEYVE VE FİDAN SAN. TİC.
MEVZİ İMAR PLANI Ölçek: 1/1000

GÖSTERİM

 MEVZİ İMAR PLAN SINIRI

 YAPI YAKLAŞMA SINIRI

 K.D.K.Ç.A. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
(SOĞUK HAVA DEPOSU)

$E = 0.50$ KAKS (KATLAR ALANI KAT SAYISI)

$H_{max} =$ MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ (Yapılacak Tesisin Mimari Özelliklerine Göre Belirlenecektir.)

 TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

- 1) BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR
- 2) 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU İLE 26.09.1995 GÜN VE 22419 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 3) 23.06.1997 GÜN VE 23028 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ" 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE 5491 SAYILI ÇEVRE KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNUN İLGİLİ MADDELERİ UYARINCA HAZIRLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ VE GİRECEK OLAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 4) 07.01.1991 GÜN VE 20748 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ" YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 5) KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇİN EMSAL(YAPI YOĞUNLUĞU): $E=0.50$ OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- 6) BU ALAN İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1172 PARSEL İMAR PLANI ONAY YAZISI

**T.C.
KAYSERİ İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL SEKRETERLİĞİ**

SAYI : M.38.0.İÖİ.0.08.02.01/1419. 3950
KONU : Mevzii İmar Planı. 28.12.2009

**MEYFİT TARIM MEYVE VE FIDAN ÜRETİM A.Ş.
Yahyalı/KAYSERİ**

İlimiz Yeşilhisar ilçesi Ovaçiftlik köyü Bentbaşı Mevkiinde yer alan 2 pafta, 1172 parsel nolu taşınmaz üzerine Meyfit Tarım Meyve Fidan Üretim A.Ş tarafından yaptırılmak istenen soğuk hava deposu, plastik kasa imalatı ve paketleme tesisine ait 1 pafta Mevzii İmar Planı ve İl Genel Meclisi kararı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.


Selim ERBİL
İl Genel Sekreter Yrd.

EKLER:
1- Mevzii İmar Planı (1 adet)
2- Karar Fotokopisi.(1 adet)

DAĞITIM:
İller Bankası Genel Müdürlüğü/ ANKARA
Tapu ve Kadastro XI. Bölge Müd./KAYSERİ
Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üretim A.Ş.
Yahyalı/KAYSERİ

1172 PARSEL BELEDİYE İMAR DURUM YAZISI

**T.C.
YEŞİLHİSAR İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

SAYI : 18323590/4204
KONU : İmar Durumu

YEŞİLHİSAR
23/10/2014

SAYIN : MEYFİT A.S. AHMET ARAÇ
Adres: Ova Çiftliği Mah. No: 158/1

İlgi: 23/10/2014 tarih ve 822 sayılı yazı.

İlçemiz Ovaçiftlik Mahallesi Parsel: 1172 de bulunan taşınmaz Mevzi İmar planı içindedir. Kuşçu mahallesi Parsel : 861, Kılcan Mahallesi Ada : 183 Parsel :4 da bulunan taşınmazlar imar planı dışında yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.


Abdulkadir AKDENİZ
Belediye Başkanı

Adres : Cumhuriyet Alanı Belediye Binası no:43 Yeşilhisar /Kayseri
Telefon : (0352) 6513015 Faks : (0352) 6513015 Ayrıntı Bilgi için İrtibat:Ahmet BEYHAN Fen İşl. Md. Vk.
e-Posta : yesilhisarbld@ttmail.com

**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**263**
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgili: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "güncel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Kürşad Sait BABUÇÇI
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Tel: (0212) 292 00 00 - Faks: (0212) 292 00 00 - E-posta: rehber@rehberdegerleme.com.tr
İSTANBUL TEŞVİSLİĞİ: Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul - Tel: (0212) 234 00 00 - Faks: (0212) 234 00 00 - E-posta: rehber@rehberdegerleme.com.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztançul

E. Nevzat ÖZTANÇUL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN