MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ,
437 ADA, 17 VE 18 PARSELDE KONUMLU FABRİKANIN
MAKİNE TEÇHİZATLARI

2021_OZL_00108

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 2

1. RAPOR BİLGİLERİ 3

2. RAPOR ÖZETİ 4

a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı 4

b) Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Kısıtlamalar 4

c) Raporun Sermaye Piyasaları Kurulu'nun düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 4

d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında 4

e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme 4

f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan 4

g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere ulaşılması Sırasında kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda bunlara İlişkin Ağırlıklandırma oranlarını Gösteren Tablo 5

h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan 5

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER 5

a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler 5

b) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi 40

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR 41

a) Girdi ve Varsayımlar 41

b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemler 44

5. SONUÇ 87

a) Değerleme çalışmasında ulaşılan nihai sonuç, değerleme sonucu bulunurken birden fazla yöntemin kullanılması durumunda ağırlıkandırma oranlarını gösteren tablo 87

b) Kullanılan değer esası 87

c) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan 87

6. EKLER 88

Mizan 88

Faturalar 94

Elektrik Üretim Lisansı 97

Teşvik Belgeleri Ve Kapama Listeleri 98

Kapasite Raporu 107

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bilgiler, bulgular, araştırmalar sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan varlıklar ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanı olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı alınan değerleme ücretimiz, raporun herhangi bir bölümüne, önceden tespit edilmiş bir değer veya öngörülen bir sonucun elde edilmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı değerlemeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, bilgi, mesleki eğitim ve tecrübe şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan makine, ekipman ve tesisin türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe varlıklar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (IVS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27-28.04.2021 tarihinde saha çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Özge SIVAKCI kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Ali Zafer YALÇIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Talep eden / Raporu Düzenleten	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	22.04.2021
Talep Tarihi	:	26.04.2021
Değerleme/Ekspertiz Tarihi	:	27-28.04.2021
Rapor Tarihi	:	17.05.2021
Rapor Numarası	:	2021OZL00108
Rapor Türü	:	31.12.2020 Değer Tarihli Makine Değerleme Raporu
Değerleme Şirketi Unvanı	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Şirket Bilgileri	:	Şirketimiz Ege Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak, 10 Ocak 2018 tarih ve 9491 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 500.000 TL sermaye ile kurulmuş, ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL ye çıkarılmıştır. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.07.2018 tarihli ve 36231672-415.01-E.7738 sayılı yazısı, 05.07.2018 tarih ve 28/797 sayılı kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.
Değerleme Şirketi Adresi	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. E-mail: info@egedegerleme.com
Raporu Hazırlayanlar	:	**Hazırlayan**: Değerleme Uzmanı A. Zafer YALÇIN-407059(Lisans Rozeti) **Kontrol Eden**: Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI-403193 (Lisans Rozeti) **Onaylayan**: Sorumlu Değer. Uzm. Gökhan USLU- 405239 (Lisans Rozeti)
Müşteri Firma Unvanı/Mersis No	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ / 0607000778100017
Müşteri Firma/Ekspertiz Adresi	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
Değerlemeyi yapanın değerlemeye konu varlık ve müşteri ile olan ilişkisi, (Değerlemeyi yapan tarafından (varsa) son üç yıl içinde müşteriye verilen hizmetler)	:	Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için daha önce şirketimiz tarafından müşteriye hazırlamış olduğumuz rapor bulunmamaktadır. Şirketimizin müşteri ve değerleme konusu varlıklar ile mevcut ya da potansiyel hiçbir menfaat ilişkimiz bulunmamaktadır.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Tesiste görülen makine ve ekipmanlar kurulu durumda ancak yıllık periyodik bakım sırasında faal değilken görülmüş olup değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
31.12.2020 Tarihli Gerçeğe Uygun Değeri (KDV Hariç)	:	**171.165.000 TL (YüzYetmişBirMilyonYüzAltmışBeşBin Türk Lirası)**
31.12.2020 Tarihli Gerçeğe Uygun Değeri (KDV Dahil)	:	**201.974.700 TL**

2. RAPOR ÖZETİ

a) Değerleme çalışmasının tarafları, amacı, konusu ve dayanağı

İş bu makine değerleme raporu, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş talebi doğrultusunda, Ege Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışması "Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş." mülkiyetinden yer alan makine ve ekipmanların "Halka Arz" çalışmaları ve UFRS kapsamında 31.12.2020 tarihli Gerçeğe Uygun Değerinin (aynı zamanda Pazar değeri) tespiti amacıyla taraflar arasında imzalanan dayanak sözleşmesine istinaden hazırlanmış olan makine ve ekipman değerleme raporudur.

b) Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Kısıtlamalar

İş bu değerleme raporunun kapsamı, müşterinin yazılı talebi ve taraflar arasında imzalanan sözleşme kapsamında, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parsellerde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası" niteliğindeki ana taşınmaz içerisinde yer alan ve mülkiyeti müşteriye ait olan makine ve ekipmanların, değerleme tarihindeki "mülkiyet haklarının" incelenmesi ve "Gerçeğe uygun değerinin" tespitidir. Müşteri tarafından değerlemeye konu kıymetlerin 31.12.2020 tarihi itibari ile değerinin tespit edilmesi kısıtı getirilmiştir.

c) Raporun Sermaye Piyasaları Kurulu'nun düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunca, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanan SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3)" hükümleri ile tebliğ eki olan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde ve Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Ayrıca Kurul Karar Organının 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı, 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı kararı ("Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar) ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında tebliği doğrultusunda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınmıştır.

d) Değerleme Raporunun Kullanımı, Dağıtımı veya Yayınlanması Hakkında

Bu raporu almak veya elde bulundurmak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu rapor müşterinin münhasır kullanımı için düzenlenmiştir. Raporun kamu kurum ve kuruluşları, mahkeme talebi ve hazırlanma amacı dışında, herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, ıslak imzalı nüshaları haricinde üçüncü kişi/kurumlara dağıtımı için Ege Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

e) Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgiler Hakkında Bilgilendirme

Rapor konusu varlıkların değerleme çalışması esnasında, raporda kullanılan değerleme yöntemlerine temel oluşturması, müşteriden temin edilen belge ve bilgilerin doğru analizi ve sektörel olarak konu varlıklarla ilgili güncel bilgiler için üçüncü kişiler ile görüşülerek Pazar araştırması yapılmıştır. Görüşülen kişiler, konusunda sektöre hâkim ve değerleme konusu makine ve ekipmanları üreten ya da muadilini üreten firmalarının yetkili kişileridir. Yapılan görüşmeler ve sorgulamalar neticesinde temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu kanaati oluşmuştur.

f) Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım ve Yöntemler ile Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

Değerlemeye konu varlıkların değerleme tarihi itibari ile herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın, alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, taşınmazın, makine ve ekipmanların üzerindeki hakların

makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği peşin satış değerinin tespitini kapsamaktadır. Bu tarife göre alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidir, bilgilidir ve iyi niyetlidir. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarda gerçekleşecektir. Varlıklar uygun bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan makine ve ekipmanların niteliği, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak en doğru ve en verimli kullanımla değerlemenin amacına uygun olarak "Maliyet" yaklaşımları esas alınmıştır. Ancak değerlemeye konu bazı makine ve ekipmanların Gerçeğe Uygun değerinin belirlenmesinde ayrıca Pazar yaklaşımı yöntemi de kullanılmış bu yöntemle ulaşılan değerler ile değerlemede esas alınan maliyet yaklaşımında ulaşılan değerlerin sadece kontrolü sağlanmıştır.

g) Değerleme Sonucu Bulunan Değere ulaşılması Sırasında kullanılan Yöntemler, Bu Yöntemlerin Sonuçları ve Değerleme Sonucu Bulunurken Birden Fazla Yöntemin Kullanılması Durumunda bunlara İlişkin Ağırlıklandırma oranlarını Gösteren Tablo

Bu raporda değerlemesi yapılan varlıkların niteliği, kullanım amaçları gibi faktörleri göz önünde bulundurularak "Maliyet" yaklaşımı esas alınmıştır. Değerlemeye konu varlıkların değerlemesi için "Pazar" ve "Gelir Yaklaşımı" niteliğe uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Değerlemede sadece Maliyet Yaklaşımı kullanılmış olması sebebi ile ağırlıklandırma tablosu kullanılmamış, Maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

h) Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil ve Makul olduğuna İlişkin Beyan

Değerleme çalışmasında, müşteriden temin edilen sabit kıymet kayıtları, faturalar, yurt dışından alınan makinelerin gümrük giriş beyannameleri, teşvik belgeleri incelenmiş güncel veriler için ise Pazar araştırmaları üçüncü kişiler ile görüşülerek yapılmıştır. Görüşülen kişiler konusunda sektöre hâkim ve üretici firmaların yetkili kişileridir. Yapılan görüşmeler ve Pazar araştırmasındaki sorgulamaların temin edilen belgeler ile karşılaştırmalı mukayeseleri neticesinde temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu kanaati oluşmuştur.

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIK HAKKINDA BİLGİLER

a) Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Tesisin Faaliyet Konusu ve Genel özellikleri:

Değerlemeye konu kıymetlerin bulunduğu tesis Kütahya ilinde yukarıda belirtilen açık adreste şeker pancarından kristal şeker üretimi konusunda faaliyet göstermektedir. Tesiste yan ürün olarak melas ve küspe üretimi yapılmaktadır. Şirketin 1953 yılında kamu tarafından kurulumu yapılmış ve akabinde 1954 yılında tesis kurulumu yapılarak 1954 yılının Kasım ayında işletmeye açılmıştır. 08.10.2004 tarihinde Özelleştirme İdaresi tarafından özelleştirilerek mülkiyeti bu günkü hissedarlarına geçmiştir. İlk kuruluşunda 800 ton/gün kapasiteyle kurulan tesis, 1973 yılında revizyonla 1700 ton/gün kapasiteye çıkarılmış, günümüzde ise yapılan revizyonlarla 3500ton/gün kapasiteye ulaşmıştır. Tesiste özelleştirme sonrası 2005, 2010-2011 ve 2014 yıllarında kapsamlı yenilemeler ve revizyonlar yapılmış olup hali hazırda kampanya dönemi olmadığı için yıllık olağan bakım çalışmaları yapılmaktadır. Tesisin üretim hatlarında yer alan makine ve ekipmanlar, şeker pancarının söküm sezonunda (kampanya döneminde) çalıştırılması nedeniyle ekspertiz çalışması esnasında üretim tesisi bakım sırasında görülmüştür. Değerleme çalışması konu makine ve ekipmanlar kurulu ve çalışır durumda kabul edilerek yapılmıştır.

Hukuki ve Mali bilgiler;

Değerleme konu makine ve ekipmanlar ile ilgili olarak müşteriden sabit kıymet listeleri (25'li hesaplar) 01.01.2020-31.12.2020 tarihler arası imzalı mizan, son 10 yıl içinde temin edilmiş makinelere ait faturalar,

gümrük giriş beyannameleri, yapılan yatırımlara ilişkin teşvik belgeleri, yerli ve ithal listeleri, kapama yazıları, finansal kiralama sözleşmesi ve devir faturası, buhar türbinleri için Elektrik üretim lisansı temin edilmiştir. EPDK internet sayfasından yapılan sorgulamada lisansın yürürlükte olduğu görülmüş, rapor ekinde sunulmuştur. Temin edilen bu belgeler, yerinde yapılan tespitler ile incelenerek analiz edilmiştir.

Temin edilen sabit kıymet listeleri ve faturalarda yapılan incelemelerde tesiste tespiti yapılan makine ve ekipmanlar ile ilgili kayıtlar incelendiğinde hemen hemen tamamının genel adları ve tanımlamaları ya da bazı kapasite sel verileri ile kayıtlı olduğu görülmüştür. Üretim hatları içinde yer alan birçok ünitenin ise bir bütün kayıtlı olduğu görülmüştür. Bu kayıtlarda ve yerinde yapılan tespitlerde makinelerin çoğunluğunun tanımlayıcı etiket bilgilerinin olmaması (marka, tip, seri no, imal yılı, teknik özellik vb.) nedeniyle sabit kıymet listelerindeki kayıtlarda genel tanımlar dikkate alınarak mülkiyet analizi yapılmış, değerleme tablosunda makine bazında ya da hat bazında sabit kıymet kodları belirtilmiştir. Üretim sisteminin olmazsa olmazı ve bütünleyicisi olan yardımcı ünite, tesisat, ekipman vb. kalemler ile ilgili detaylı kayıt bulunamayan ya da eşleştirilemeyen ekipmanlar bulunduğu hattın içerisinde kayıtlı olarak kabul edilmiştir. Zira tesisteki birçok sistem ana yatırım başlıkları halinde amortisman defterine kayıt edildiğinden ya da aynı adla yazılan makine ekipmanlar olduğundan net bir ayrım yapılması olanağı olmamıştır. Sağlıklı bir mülkiyet tespiti için makinelerin tanımlayıcı bilgilerinin hem makine etiketleri hem de temin edilen belgelerde de olması önem arz etmektedir. Ancak bu tip proses gereği hemen hemen tamamı özel üretilen makine ve ekipmanların olduğu tesislerde gerek makinelere özel etiketlemeler gerekse belgelerde bu şekilde bir kayıt düzeni ile karşılaşılmamaktadır.

Tesisin kuruluş yılından itibaren kullanılan bazı makine ve ekipmanlar ile ilgili olarak ise 253 hesaplarda kayıtlar görülememiş, özelleştirme sonrası 252 nolu BİNALAR hesabında aktifleştirildiği düşünülmektedir. Bu nedenle eşleştirmeleri bu şekilde yapılmış ve değerlemede dikkate alınmıştır. Ayrıca değerlemede özellikle laboratuvar cihazları ve bazı yardımcı sistemler ise 255 nolu demirbaşlar hesabında kayıtlı olduğu görülmüş ve tabloda bu hesap kodları belirtilmiştir. Yine aynı adla çok sayıda ekipman için tanımlayıcı bilgiler kayıtlarda belirtilmediği için alım tarihleri ve etiketlerdeki imal yılları gibi bilgiler dikkate alınarak eşleştirme yapılmıştır.

Değerlemesi yapılan makinelerde 16 sıra nolu dizel jeneratörün finansal kiralama ile temin edildiği ancak temin edilen belgelerde devir faturasının alındığı ve mülkiyetin müşteriye geçerek 253 hesapta aktifleştiği görülmüştür. 260 haklar hesabında finansal kiralama ile temin edilmiş başka bir makine ve ekipman yer almamaktadır.

Değerlemeye konu varlıkların mali durumu ile ilgili firmadan temin edilen iki tarih arası imzalı mizanında 253 TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR hesabının borçlar hanesi 68.076.613,27, alacaklar hanesi 579.983,05, Bakiye borç hanesi ise 67.496.630,22 TL olarak görülmektedir.

<u>Tesisin Konum ve Ulaşım özellikleri:</u>

Değerlemeye konu menkullerin bulunduğu tesis Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 adresinde konumludur. Tapu kayıtlarında ise Gaybi Efendi Mahallesi, 437 ada 17 ve 18 parsel numarası ile tapu bilgilerine kain Şeker Fabrikası Tesisidir.

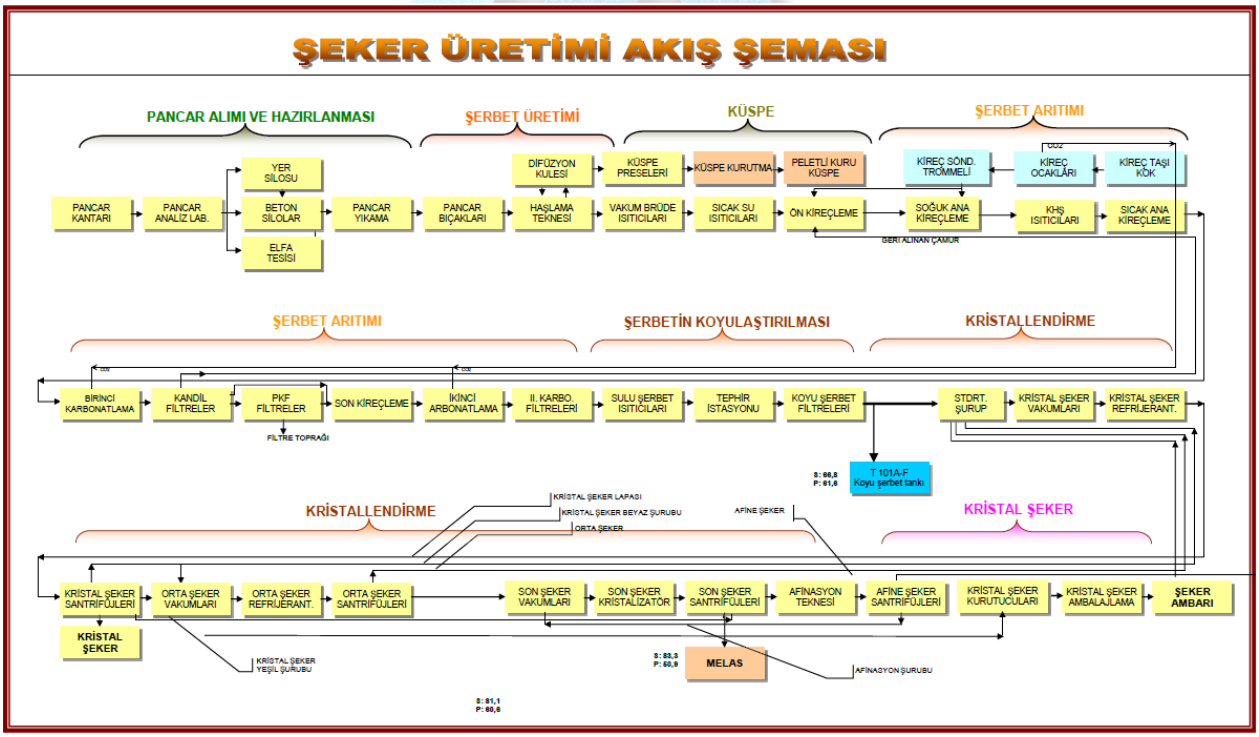
Tesise ulaşım şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Tesis, şehir merkezinin kuzeybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 1,20 km mesafede konumludur. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve yakın çevresinde durağı bulunan şehir içi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Tesisin yakın çevresinde, Şeker İlkokulu, Gaybi Efendi Mahallesi Muhtarlığı, Musalla Mezarlığı, Şeker Camii, Sera AVM, Kütahya-Afyonkarahisar, Kütahya-Eskişehir, Kütahya-Tavşanlı karayolları, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak üst düzey gelir grubu tarafından yatırım ve ticari, orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup günden güne yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazların kuzey kısmında karayolları üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise yerleşim alanları yer almaktadır. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Tesisin bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır. Değerlemeye konu makine ve ekipmanların bulunduğu taşınmazın Google Maps orta nokta koordinatları 39.433580, 29.988180 dir.

Tesiste İş Akışı ve Tesisin Ana Bileşenleri:

Değerleme konusu menkuller, ana hatlarıyla tesiste kristal şeker üretiminde kullanılan makine ve ekipmanlar ile konu tesisin üretim prosesinde ihtiyaç duyulan enerji, su, buhar, basınçlı hava vb diğer girdilerin üretim ve temininde kullanılan yardımcı tesisler, üretim prosesinden çıkan atık su, küspe, melas gibi ürünlerin işlendiği ya da arıtıldığı sistemlerden oluşmaktadır. Bunun yansıra paketleme ve ambar bölümleri, atölye, idari birimler, sosyal alanlar genel olarak tesisin bütününü oluşturmaktadır. Konu tesis Eylül-Aralık ayları arasındaki kampanya döneminde 95-100 gün ve günde 24 saat kesintisiz çalışmaktadır. Günde yaklaşık 3600ton işlenerek kampanya döneminde 340.000 ton pancar işlenmektedir. Tesise gelen şeker pancarı 4 adet seyyar boşaltma makinesi ile boşaltılarak bantlarla yıkama ünitesine taşınmakta, burada taş, toprak, kum, ot gibi malzemelerinden ayrılan pancar her biri 200 ton/h kapasiteli pancar bıçaklarında kıyılarak önce haşlama teknesine girmekte sonrada 3000ton/gün kapasiteli difüzyon ünitesinde işlenerek ham şerbet elde edilmektedir. Birbiri ile entegre çalışan ünitelerden meydana gelen üretim hatlarında şeker, önce kireç ocağında elde edilen kireç sütü ve CO2 ile şeker dışı maddelerinden arıtılmakta, filtrelerde süzüldükten sonra buharlaştırma işlemine tabi tutulmaktadır. Buharlaştırma (tephir) istasyonunda çıkan koyu şerbet, kristal şeker haline getirilmek için rafineri bölümünde vakum kazanlarında pişirilerek lapa elde edilmektedir. Kristal şeker lapası santrifüjlerde santrifüj işlemi sonrası yaş şeker elde edilmekte ve kurutma bölümünde kurutularak dolum ambalajlama işlemi sonrası ambarlarda stoklanarak satışa hazır hale getirilmektedir. Difüzyon işleminde şekeri alınan pancar yaş küspe olarak küspe preselerine alınmakta ve preslenmiş küspe pancar küspesi olarak hayvan besicilerine satışı yapılmaktadır. Kristal şeker üretimi iş akış şeması aşağıdaki gibidir.



Kristal şeker üretiminin genel iş akış şemasıdır. Konu tesise özel değildir.

Değerlemeye konu menkullerin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir.

Giriş kantarlar: Tesise gelen şeker pancarı hammaddesinin tartıldığı bölümdür.

Analiz laboratuvarı: Tesise gelen hammaddenin kamyon üstünde iken sonda yöntemiyle numunelerin alınarak fire ve analizlerinin yapıldığı ilk yerdir. 2005 yılında yapılan revizyonla makine ve ekipman parkuru yenilenmiştir.

Meydan tesisleri; Hammadde şeker pancarının ilk alımının yapıldığı nakil sistemleri ile taşınarak yıkama ve temizleme işlemlerinin yapıldığı ve buradan nakil sistemleri ile üretim birimine aktarıldığı kısımdır.

Ham Fabrika: Yıkama ve temizleme işlemlerinden sonra şeker pancarının kıyımının yapıldığı kıyım makinesi ve ekipmanlarından oluşan bölümdür. 2 adet kıyım makinesi yer alan tesiste her bir makinenin kapasitesi 200 ton/h olup bir adeti yedekli olarak kullanılmaktadır. 2010 yılında yapılan yatırımla makineler yenilenmiştir.

Difüzyon bölümü: Kıyımı yapılan şeker pancarının haşlama ve su ile ekstraksiyon işlemlerinin yapıldığı 3000ton/gün kapasiteli difüzör kulesinin olduğu ünitelerden oluşan birimdir. Tesiste 2010 yılında yapılan yenilemeler esnasında yapılmıştır.

Kireç sütü üretim tesisi: 2009 yılında yenileme çalışmaları kapsamında kurulan 125m³ kapasiteli tesiste şerbet arıtım işleminde kullanılan kirecin üretimi, ham şerbetin çöktürülmesi işlemlerinde kullanılmaktadır.

Küspe prese: Difüzyon işlemi sonrası şeker pancarı yan ürünü olarak çıkan küspe kısmının preslenerek işlendiği bölüm olup 2010 yılında yenilenmiştir.

Şerbet Arıtım ve Buharlaştırma Bölümü; I. Ve II. Kireçleme sistemleri karbonatlama işlemleri, yoğunlaştırma filtrelerini bulunduğu kısım 2010 ve 2011 yıllarında büyük çoğunluğu yenilenmiş makine parkurundan oluşmaktadır. Koyulaştırma işlemleri için kullanılan tephir kazanlarının (koyulaştırma) bir bölümü yine 2010 yılında yapılan yenilemeler esnasında değiştirilmiştir.

Rafineri Bölümü; Kristal şeker üretiminin yapıldığı bu bölümde, vakum kazanları, refrijerant ve sürekli pişim sistemleri, santrifüj sistemleri ve muhtelif proses tanklarından oluşan makine ve teçhizatlar mevcuttur. 2010-2011 yıllarında kapsamlı revizyon ve yenilemeler ile makine ve ekipman parkuru önemli ölçüde yenilenmiştir.

Kurutma ve Ambalajlama Bölümü: Kristal şekerin kurutulduğu ve ambalajlandığı bu bölüm de yine 2010 yılında_büyük ölçüde yenilenmiştir. Kurutma tromeli ve nakil sistemlerinden oluşan bu bölümden çıkan kristal şeker paketleme bölümüne sevk edilerek dolum ve paketleme işlemleri yapılmakta ve çuvallanan şeker ambara aktarılmaktadır.

Yardımcı Tesisler; Değerlemeye konu tesiste, elektrik tesisatı, buhar tesisatı, basınçlı hava tesisat, proses suyu tesisatı, arıtma sistemleri gibi yardımcı tesisler mevcuttur. Tesiste yer alan akışkan yataklı buhar kazanı 45 ton/h kapasiteli olup 2011 yılında kurulmuş olup tesisin kurulduğu 1954 yılında kurulan kazan sistemleri hali hazırda gayrifaal durumdadır. Yine doğalgazla çalışan 50ton/h kapasiteli su borulu buhar kazanı, ile 10ton/h kapasiteli skoç tipi buhar kazanları da 2012 ve 2016 yıllarında kurulmuştur. Üretilen buharlar buhar türbin sistemlerinde elektrik enerjisinde ve proseste kullanılmaktadır.

Buhar türbinleri; Tesiste EPDK tarafından verilen EÜ/4969-212/2912 lisans numaralı üretim lisansına göre toplam kurulu mekanik gücü 7,528MWm, ve elektrik gücü 7,128MWe olan 3 adet buhar türbini yer almaktadır. 2x1397kW güce sahip 2 adet ünite 1954 yılında kurulmuş olup 4724 kW gücündeki diğer ünite ise 2010 yılında kurulmuştur. Üretilen elektrik tesisin enerji ihtiyacı için kullanılmaktadır.

Atık su arıtma tesisi; Tesiste kullanılan suların fiziksel ve biyolojik olarak arıtıldığı tesis, çamur çökeltme, aerobik ve anaerobik artım sistemlerinde arıtılmaktadır. Çeşitli proseslerden oluşan tesis 2014 yılında teşvik kapsamında yapılan yatırımla yapılmıştır. Yan ürün olarak çıkan biyogaz tesiste yakıt olarak kullanılmaktadır.

Genel hatları ile değerlemeye konu makine ekipman parkuru yukarıda açıklanan sistemlerden oluşmaktadır. Tesis hali hazırda şeker pancarı kampanya döneminde görülmediği için, üretim esnasında incelenmemiş, üretim hatlarında kapsamlı bakım yapılırken görülmüştür.

Kapasite bilgileri;

Değerleme konusu varlıkların bulunduğu tesis ile ilgili müşteriden güncel kapasite rapor temin edilmiştir. Temi edilen kapasite raporu Kütahya Ticaret ve Sanayi Odası tarafından 26.06.2020 tarih ve 2020D09N81 numaralı kapasite raporudur. Kapasite raporu geçerlilik süresi sonu 07.07.2022 tarihidir.

Kapasite raporuna göre tesisin yıllık üretim kapasitesi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ürün Adı	Miktar	Birim
KİRİSTAL ŞEKER (PANCARDAN)	45.400.000	Kilogram
MELAS(PANCARDAN)	13.600.000	Kilogram
KRİSTAL ŞEKER (HAM ŞEKERDEN İHRAÇ KAYDIYLA DAHİLDE İŞLEME BELGESİ KAPSAMINDA)	148.000.000	Kilogram
YAŞ KÜSPE	74.800.000	Kilogram
MELAS (HAM ŞEKERDEN)	9.450.000	Kilogram

Değerlemeye Konu Makinelere ait Bilgiler;

Değerlemeye konu makine ve ekipmanlara ait bilgiler ve kullanım durumu aşağıdaki tabloda detaylı şekilde belirtilmiştir.

EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME

SIRA NO	MAKİNE ADI	MARKA	TİP/ KAPASİTE	SERİ NO	İMAL YILI	TEKNİK ÖZELLİKLER /AÇIKLAMALAR	ADET	MEVCUT DURUM AÇIKLAMASI
1	Kamyon kantarı	TUNAYLAR	---	---	2010	60 ton kapasiteli, 3x16m ebadında, zemin içi tip, indikatör ve yazıcıları ile birlikte	2	Kullanılıyor
2	Kamyon kantarı	TUNAYLAR	---	---	2010	80 ton kapasiteli, 3x16m ebadında, zemin içi tip, indikatör ve yazıcıları ile birlikte	1	Kullanılıyor
3	**PANCAR ANALİZ BÖLÜMÜ (VENEMA TESİSİ)**							
3.1	Numune alma ve fire tespit sistemi (Dalıcı sistem)	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	Çift dalıcılı, operatör kabinli	1	Kullanılıyor
3.2	Brüt konveyör bant	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	60cmx6,5m ebadında	1	Kullanılıyor
3.3	Kirli tartım ünitesi (brüt kantar)	METTLER TOLEDO	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
3.4	Yıkama ünitesi (I-II)	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	2	Kullanılıyor
3.5	Ayıklama bandı	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
3.6	Kesme ünitesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	3	Kullanılıyor
3.7	Net tartım ünitesi	METTLER TOLEDO	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
3.8	Çift kesimli kesme makinesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
3.9	Kesme altı taşıyıcı helezon	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	6m boyunda	1	Kullanılıyor
3.10	Dikey boşaltma helezonu	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	6,60m boyunda	1	Kullanılıyor
3.11	Mikser ünitesi (Vab Mix)	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	2	Kullanılıyor
3.12	Otomatik dozajlama ünitesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor

3.13	Kizelgur haznesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
3.14	Filtre ünitesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
3.15	Polarimetre cihazı	SCHMIDT+HAENSCH	SACCHAROMAT Z	29707	2018	Aksesuarları ile birlikte	1	Kullanılıyor
3.16	Pancar analiz sistemine ait otomasyon sistemi, bilgisayarı, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
4	**Basınçlı Hava tesisatı (Laboratuvar)**							
4.1	Vidalı hava kompresörü	KOMSAN	VEK 30	---	2004	30hp kapasiteli	1	Kullanılıyor
4.2	Hava kurutucusu	KOMSAN	TME 270	205015	2004	---	1	Kullanılıyor
4.3	Hava tankı	---	---	---	---	2000 lt kapasiteli	1	Kullanılıyor
4.4	Giriş/çıkış filtreleri, işletme içi kullanım noktalarına kadar olan dağıtım tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
5	**Laboratuvar Su Temin Sistemi**							
5.1	Kademeli su pompası	---	---	---	2005	37 kW gücünde elektrik motorlu (1 adeti yedek)	2	Kullanılıyor
5.2	Su tankı	---	---	---	2005	10 ton kapasiteli, dik silindirik, ayaklı,	1	Kullanılıyor
5.3	Dikey santrifüj pompa	TÜRK ŞEKER	---	---	---	7,5kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
5.4	Kontrol ve kumanda panosu, bağlantı tesisatları emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
6	**MEYDAN TESİSLERİ (PANCAR ALIM-NAKİL VE YIKAMA SİSTEMLERİ)**							
6.1	K1 Bantlı konveyör	---	---	---	2010	160cmx100m ebadında, 2x75 kW gücünde redüktörlü elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
6.2	K1 bandı ağırlık gerdirme ünitesi	---	---	---	2010	---	1	Kullanılıyor
6.3	Dikey santrifüj pompa	---	---	---	2010	7,5kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
6.4	K2 Bantlı konveyör	---	---	---	2010	120cmx210m ebadında, 75kW gücünde redüktörlü elektrik motorları, 9 tonluk gerdirme ağırlıklı, yürüme yolları ve taşıyıcıları ile birlikte	1	Kullanılıyor

6.5	Pancar alım bunkeri	---	---	---	2010	30 ton kapasiteli	2	Kullanılıyor
6.6	Bant tipi kantar	ESİT	---	---	2010	---	1	Kullanılıyor
6.7	Bunker altı konveyör bant	---	---	---	2010	Redüktörlü elektrik motoru ile birlikte	1	Kullanılıyor
6.8	**Yıkama Tesisi**							
6.9	Toprak ayırıcı	ETKİN MÜHENDİSLİK	---	---	2010	12 li rolent rost disk sistemli	1	Kullanılıyor
6.10	Yıkama tromeli	---	---	---	---	4500ton/gün kapasiteli, 10m boyunda Ø4m çapında	1	Kullanılıyor
6.11	Taş tutucu	---	---	---	---	Ø4m çapında	1	Kullanılıyor
6.12	Ot tutucu	TÜRK ŞEKER	BANT TİPİ	---	---	6 taraklı, 70cm kanal genişliği	2	Kullanılıyor
6.13	Taş tutucu	---	---	---	---	Ø4m çapında	2	Kullanılıyor
6.14	Oluk sistemi	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
6.15	Final yıkama makinesi	ETKİN MÜHENDİSLİK	---	---	2010	18 li rolent rost disk sistemli	1	Kullanılıyor
6.16	Kum ayırıcı	BAMMANN& SCHREIBER	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
6.17	Kanal dönüş suyu filtreli bant	---	---	---	---	5m eninde, helezon taşıyıcıları ile birlikte	1	Kullanılıyor
6.18	Pülp helezonu	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
6.19	K3 geri dönüş pülp helezonu	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
6.20	K3 Bantlı konveyör	---	---	---	---	120cmx116,3m ebadında, redüktörlü elektrik motorları ile birlikte	1	Kullanılıyor
6.21	Yıkama tesisi boru bağlantı tesisatları, pompaları, debimetreler, panoları, çelik konstrüksiyon taşıyıcıları, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor

7	**HAM ÜRETİM TESİSLERİ**							
7.1	**Ham Fabrika Bölümü**							
7.1.1	Pancar Bunkeri	-	-	-	2010	35 ton kapasiteli	2	Kullanılıyor
7.1.2	Tambur tipi Pancar Kıyım Bıçağı	MAGUIN	1600 600 48	84/85	2010	Ø1600mm, 48 kasalı, 60cm kesme eni, 200ton/h kapasiteli 288 bıçaklı, bağlantı tesisatları, operasyon armatürleri ve aksesuarları ile birlikte	2	Kullanılıyor
7.1.3	Bıçak düzeltme makinesi	MAGUIN	MAN-L02000	15	2010	---	1	Kullanılıyor
7.1.4	Bileme makinesi	MAGUIN	DA-SAU	29	2010	---	1	Kullanılıyor
7.1.5	Bıçak taşlama makinesi	MAGUIN	---	---	2010	---	1	Kullanılıyor
7.1.6	Kıyım konveyör bandı	---	---	---	---	100cmx21m ebadında, 15kW gücünde redüktörlü elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
7.1.7	Ham fabrika ünitelerine bağlantı tesisatları, panoları, bölüme ait Honeywell marka otomasyon sistemi, bilgisayarları ve panoları, sensörleri, akış göstergeleri, seviye anahtarları, pompaları, muhtelif tanklar, tesisatları, ventilleri, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
7.2	**Ham Şerbet Difüzyon Bölümü**							
7.2.1	Pancar haşlama teknesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2010	3000 ton/gün kapasiteli, Ø4m, 7m boyunda, karıştırıcılı	1	Kullanılıyor
7.2.2	Kıyım pompası	---	---	---	2010	---	2	Kullanılıyor
7.2.3	Ham şerbet pompası	---	---	---	2010	---	2	Kullanılıyor
7.2.4	Köpük söndürme kabı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2010	---	1	Kullanılıyor
7.2.5	Sirkülasyon plakalı şerbet ısıtıcısı	---	---	---	2010	57m² yüzey alanlı	2	Kullanılıyor
7.2.6	Sirkülasyon şerbet pompası	---	---	---	2010	---	2	Kullanılıyor
7.2.7	Siklon tipi kum tutucu	---	---	---	2010	Helezonu ve pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.2.8	Cips hazırlama deposu	---	---	---	2010	Karıştırıcılı, pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor

7.2.9	Formalin deposu ve pompası	---	---	---	2010	---	1	Kullanılıyor
7.2.10	Difüzyon kulesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2010	3000 ton/gün kapasiteli, 38m çıkış helezonu ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.2.11	Difüzyon tesisi boru tesisatları, çelik konstrüksiyon platformları, bağlantı aksesuar ve ekipmanları, pompaları, tahrik sistemleri, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
7.3	**Küspe Prese Bölümü**							
7.3.1	Küspe çıkış helezonu	---	---	---	2010	2,5m boyunda	2	Kullanılıyor
7.3.2	Küspe presesi (yatay)	BABBINI	PB22FS	613	2010	25 ton/h kapasiteli, 11m boyunda	1	Kullanılıyor
7.3.3	Küspe presesi (yatay)	BABBINI	PB22FS	612	2009	25 ton/h kapasiteli, 11m boyunda	1	Kullanılıyor
7.3.4	Çift kiriş köprülü vinç	KVM KREN	---	---	---	20 ton kapasiteli, 5m açıklığında 25m yürüme yollu	1	Kullanılıyor
7.3.5	Pres altı taşıma bandı 1	---	---	---	---	60cmx15m ebadında	1	Kullanılıyor
7.3.6	Pres altı taşıma bandı 2	---	---	---	---	60cmx22m ebadında	1	Kullanılıyor
7.3.7	Pres altı taşıma bandı 3	---	---	---	---	60cmx15m ebadında	1	Kullanılıyor
7.3.8	Pres altı taşıma bandı 4	---	---	---	---	60cmx31m ebadında	1	Kullanılıyor
7.3.9	Pres altı taşıma bandı 5	---	---	---	---	60cmx89m ebadında	1	Kullanılıyor
7.3.10	Ham şerbet pülp ayırıcı	---	---	---	---	Karıştırıcılı, helezonları ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.3.11	Prese suyu pülp ayırıcı	---	---	---	---	Süzgeçli	2	Kullanılıyor
7.3.12	Apsüs suyu deposu	---	---	---	---	Prizmatik, izolasyonlu, ~10m³ hacimli	1	Kullanılıyor
7.3.13	Difüzyon besi suyu deposu	---	---	---	---	15 ton kapasiteli, dik silindirik, pompaları ve karıştırıcısı ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.3.14	Prese suyu ısıtıcısı	---	---	---	---	11,2m² yüzey alanlı	1	Kullanılıyor
7.3.15	Küspe pres bölümü bağlantı tesisatları, taşıyıcı bantlara ait çelik konstrüksiyonları, boru tesisatları, paketleme üniteleri, otomasyon ekipmanları, kontrol ve kumanda panoları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor

7.4	**Şerbet Arıtım Bölümü**							
7.4.1	I.Kireçleme ünitesi	---	---	---	2011	63m³ kapasiteli, 2,35x9x3m ebadında, 6 bölmeli, 2 adet pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.4.2	Pülplü prese suyu deposu	---	---	---	---	1,6m³ kapasiteli, 2 adet pompalı	1	Kullanılıyor
7.4.3	Pülpsüz prese suyu deposu	---	---	---	---	1,6m³ kapasiteli, 2 adet pompalı	1	Kullanılıyor
7.4.4	Ham şerbet ısıtıcı eşanjörü	GEA	FA184 B-6	84/105 48	2011	210m³ /h kapasiteli, 180m² yüzey alanlı	4	Kullanılıyor
7.4.5	Kireçli ham şerbet eşanjörü	GEA	FA184 B-6	---	2011	210m³ /h kapasiteli, 120m² yüzey alanlı	4	Kullanılıyor
7.4.6	Kireçli ham şerbet eşanjörü	GEA	FA184 B-6	---	2011	250m³ /h kapasiteli, 100m² yüzey alanlı	2	Kullanılıyor
7.4.7	II.Kireçleme ünitesi	---	---	---	---	55m³ kapasiteli, 1,85x8x3,7m ebadında, karıştırıcılı	1	Kullanılıyor
7.4.8	Monoray vinç	CESAN	---	---	---	5 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
7.4.9	Karbonatlama öncesi şerbet tankı (Dış alan)	---	---	---	---	50m³ kapasiteli, 5m yüksekliğinde, izolasyonlu silindirik tank. 2 adet 37kW gücünde Sulzer marka pompaları ile birlikte	2	Kullanılıyor
7.4.10	I. Karbonatlama tankı	---	---	---	---	60m³ kapasiteli, izolasyonlu	1	Kullanılıyor
7.4.11	II. Karbonatlama tankı	---	---	---	---	34m³ kapasiteli, izolasyonlu	2	Kullanılıyor
7.4.12	Yoğunlaştırma filtresi	---	---	---	2010	184m³/h kapasiteli	3	Kullanılıyor
7.4.13	Yoğunlaştırma filtresi	---	---	---	---	154m³/h kapasiteli, filtre alanı 153m² dir	2	Kullanılıyor
7.4.14	Monoray vinç	---	---	---	---	5 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
7.4.15	Çamur deposu	---	---	---	---	35m³ kapasiteli, pompası ile birlikte	3	Kullanılıyor
7.4.16	Plakalı filtre pres	AES	FP1200M408KFH24M250	---	2006	49 plakalı, 110m² filtre alanlı	2	Kullanılıyor

7.4.17	Dinlendirme kazanı	---	---	---	---	Silindirik, ~20m³ kapasiteli	2	Kullanılıyor
7.4.18	Filtre pres çamur bandı	---	---	---	---	1mx21m ebadında	1	Kullanılıyor
7.4.19	Kek yıkama deposu (Pres)	---	---	---	---	7m³ kapasiteli	1	Kullanılıyor
7.4.20	Bez yıkama deposu (Pres)	---	---	---	---	10m³ kapasiteli	1	Kullanılıyor
7.4.21	Asit deposu (Seyreltilmiş HCL)	---	---	---	---	3,5m³ kapasiteli	1	Kullanılıyor
7.4.22	Apsüs suyu deposu	---	---	---	---	10m³ kapasiteli	1	Kullanılıyor
7.4.23	Berrak şerbet deposu	---	---	---	---	36m³ kapasiteli, 2 adet 55 kW gücünde pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.4.24	Sulu şerbet deposu	---	---	---	---	70m³ kapasiteli, 2 adet 75 kW gücünde pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.4.25	Sıcak su deposu	---	---	---	---	70m³ kapasiteli, 2 adet 55 kW gücünde pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.4.26	Berrak şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	67m² yüzey alanlı	3	Kullanılıyor
7.4.27	Sulu şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	90m² yüzey alanlı	1	Kullanılıyor
7.4.28	Sulu şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	59m² yüzey alanlı	1	Kullanılıyor
7.4.29	Sulu şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	39m² yüzey alanlı	2	Kullanılıyor
7.4.30	Şerbet arıtım bölümü bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, pompaları, emniyet ve operasyon armatürleri, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
7.5	**Şerbet Buharlaştırma Bölümü**							
7.5.1	1. Kademe tephir kazanı	---	---	---	2010	2000m² yüzey alanlı, Robert tip, 6400 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor
7.5.2	2. Kademe tephir kazanı	---	---	---	2010	2000m² yüzey alanlı, Robert tip, 6400 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor
7.5.3	3A Kademe tephir kazanı	---	---	---	2010	900m² yüzey alanlı, Robert tip, 3515 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor

7.5.4	3B Kademe tephir kazanı	---	---	---	---	900m² yüzey alanlı, Robert tip, 3515 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor
7.5.5	4A Kademe tephir kazanı	---	---	---	---	900m² yüzey alanlı, Robert tip, 3515 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor
7.5.6	4B Kademe tephir kazanı	---	---	---	2012	2000m² yüzey alanlı, Robert tip, 6400 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor
7.5.7	5.Kademe tephir kazanı	---	---	---	---	1100m² yüzey alanlı, Robert tip, 3488 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1	Kullanılıyor
7.5.8	Kondensat genleşme balonu	---	---	---	---	Ø1,7m çapında 10m boyunda, krom-nikel malzemeden imal, izolasyonlu,6 bölmeli 2 adet 15kW gücünde ve 2 adet 45kW gücünde pompaları ile birlikte	1	Kullanılıyor
7.5.9	Koyu şerbet filtresi	ANT GROUP	---	---	2010	8 torbalı filtre elemanlı, Ø80cm çapında, 80 cm yüksekliğinde	4	Kullanılıyor
7.5.10	Ham fabrika ve tephir ünitelerine ait Honeywell marka otomasyon sistemi, bilgisayarları ve panoları, sensörleri, akış göstergeleri, seviye anahtarları, yoğunluk ölçerler, vakum depoları, pompaları, muhtelif tanklar, tesisatları, ventilleri, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
8	**RAFİNERİ TESİSLERİ**							
8.1	**Vakum Kazanları**							
8.1.1	Standart şurup teknesi	TÜRK ŞEKER	---	---	2003	Çift şaftlı karıştırıcılı, redüktörlü elektrik motorları ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.1.2	Kirli eritme teknesi	---	---	---	2011	20m³ kapasiteli, besleme helezonlu	1	Kullanılıyor
8.1.3	Standart şurup filtresi	ANT GROUP	---	---	2011	8 torbalı filtre elemanlı, Ø80cm çapında, 80 cm yüksekliğinde	4	Kullanılıyor
8.1.4	Standart şurup soğutucu eşanjörü	ARES	---	75402	2009	70m² yüzey alanlı	1	Kullanılıyor
8.1.5	Standart şurup deposu	---	---	---	2011	35m³ hacimli, karıştırıcılı, izolasyonlu ve paslanmaz malzemeden imal	2	Kullanılıyor
8.1.6	Kristal maya deposu	---	---	---	2011	20m³ kapasiteli, karıştırıcılı, su ceketli, izolasyonlu ve paslanmaz malzemeden imal	1	Kullanılıyor
8.1.7	Kristal şeker vakum kazanı	---	---	---	2011	214m² kesit alanlı, 488 adet borulu, lapa kapasitesi 30m³, 45 tondur.	4	Kullanılıyor
8.1.8	Kristal şeker vakum kazanı	---	---	---	2011	285m² kesit alanlı, 745 adet borulu, lapa kapasitesi 40m³, 60 tondur.	1	Kullanılıyor

8.1.9	Kristal maya vakum kazanı	---	---	---	2011	149m² kesit alanlı, 391 adet borulu, lapa kapasitesi 24m³, 35 tondur.	1	Kullanılıyor
8.1.10	Orta maya vakum kazanı	---	---	---	2011	149m² kesit alanlı, 391 adet borulu, lapa kapasitesi 24m³, 35 tondur.	1	Kullanılıyor
8.1.11	Son maya vakum kazanı	---	---	---	2011	184m² kesit alanlı, 481 adet borulu, lapa kapasitesi 20m³, 30 tondur.	1	Kullanılıyor
8.1.12	Kristal yeşil şurup deposu	---	---	---	2011	35m³ hacimli, karıştırıcılı, izolasyonlu ve CR-Ni paslanmaz malzemeden imal, çift pompalı	1	Kullanılıyor
8.1.13	Yeşil şurup plakalı eşanjörü	ARES	---	---	2009	50m² yüzey alanlı	1	Kullanılıyor
8.1.14	Orta şurup plakalı eşanjörü	ARES	---	---	2011	70m² yüzey alanlı	2	Kullanılıyor
8.1.15	Orta şurup deposu	---	---	---	2011	35m³ hacimli, karıştırıcılı, izolasyonlu ve CR-Ni paslanmaz malzemeden imal, çift pompalı	1	Kullanılıyor
8.1.16	Manyetik tutucu	---	---	---	2011	1200 gauss	2	Kullanılıyor
8.1.17	Bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, pompaları, dağıtıcı kolektörler, emniyet ve operasyon armatürleri, ürün nakil tesisatları, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
8.2	**<u>Refrijerantlar ve Sürekli Pişirim Ekipmanları</u>**							
8.2.1	Kristal lapa refrijerantı	OS-KAY	---	---	2011	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	2	Kullanılıyor
8.2.2	Kristal lapa refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	2	Kullanılıyor
8.2.3	Kristal maya refrijerantı	---	---	---	---	26m³ hacimli, 35 ton kapasiteli, karıştırıcılı	1	Kullanılıyor
8.2.4	Orta lapa refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
8.2.5	Orta maya refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
8.2.6	Son lapa refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
8.2.7	Son maya refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor

8.2.8	Son lapa tevzii teknesi	---	---	---	---	16m³, mekanik tahrikli, karıştırıcılı	1	Kullanılıyor
8.2.9	Salyangoz tip aspiratör	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
8.2.10	Sürekli pişirim orta şeker kazanı (VKT)	BMA	---	---	2011	100 ton kapasiteli, 4 bölmeli, boru kamaralı, 4x590 adet borulu, karıştırıcılı, pompaları bağlantı tesisatları ve armatürleri ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.11	Sürekli pişirim son şeker kazanı (VKT)	BMA	---	---	2011	100 ton kapasiteli, 4 bölmeli, boru kamaralı, 4x590 adet borulu, karıştırıcılı, pompaları bağlantı tesisatları ve armatürleri ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.12	Dik refrijerant	BMA	---	---	2011	550m³ kapasiteli, Hidropar marka hidrolik karıştırıcılı, izolasyonlu, BMA F350F tipi pompası, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.13	Lapa ve melas mikseri	---	---	---	2011	15 ton/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
8.2.14	Barometrik tank	---	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
8.2.15	Kondenser tankı (Kristal ve orta son)	---	---	---	2011	1000m³/h kapasiteli	2	Kullanılıyor
8.2.16	Ham fabrika kondenser tankı	---	---	---	2011	250m³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
8.2.17	Ilık su ve VKT yıkama suyu tankı	---	---	---	2011	40m³ ve 20m³ kapasiteli izolasyonlu, üst üste dik olarak monteli, pompaları ve tesisatları ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.18	Kondenser suyu pompası	---	---	---	---	---	3	Kullanılıyor
8.2.19	Rafineri genleşme kabı ve kolektör sistemi	---	---	---	---	1m³ hacimli, kolektör sistemi ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.20	Sıcak su pompası	---	---	---	---	---	2	Kullanılıyor
8.2.21	Kristal yıkama suyu pompası	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
8.2.22	Vakum pompası	ESKİŞEHİR MAKİNA	VP65X65	---	2011	---	3	Kullanılıyor

8.2.23	Vakum pompası	ESKİŞEHİR MAKİNA	VP52X45	---	2011	---	1	Kullanılıyor
8.2.24	Sıcak su deposu (santrifüj)	---	---	---	---	5m³ kapasiteli, izolasyonlu, 3 adet pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.25	Kristal santrifüj sıcak su deposu	---	---	---	---	0,5m³ hacimli, paslanmaz malzemeden imal, filtreli, 1 adet pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.2.26	Geri dönüş suyu tankı	---	---	---	---	0,5m³ hacimli, paslanmaz malzemeden imal, 2adet pompası ile birlikte	2	Kullanılıyor
8.2.27	Bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, pompaları, dağıtıcı kolektörler, emniyet ve operasyon armatürleri, ürün nakil tesisatları, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1	Kullanılıyor
8.3	**Santrifüjler, tanklar**							
8.3.1	Kristal tevzi teknesi	---	U tipi	---	2011	7m³ kapasiteli, 10,8m boyunda, karıştırıcılı	1	Kullanılıyor
8.3.2	Kristal lapa santrifüjü	SILVER WEIBULL	SW-1500/E	2652	2011	1500kg kapasiteli, 1 turda 1,5ton saatte 20 tur yapmaktadır.	1	Kullanılıyor
8.3.3	Kristal lapa santrifüjü	SILVER WEIBULL	SW-1500/E	2603/2604	2009	1500kg kapasiteli, 1 turda 1,5ton saatte 20 tur yapmaktadır. 1021litre şarj kapasiteli	2	Kullanılıyor
8.3.4	Sürekli santrifüj (orta şeker)	HEIN LEHMANN	---	---	1993	20ton/h kapasiteli, (1 adeti yedek olarak ambarda)	3	Kullanılıyor
8.3.5	Sürekli santrifüj (Afine şeker)	HEIN LEHMANN	---	---	1993	20ton/h kapasiteli,	2	Kullanılıyor
8.3.6	Son şeker sürekli santrifüj	TÜRK ŞEKER	---	---	1993	20ton/h kapasiteli,	2	Kullanılıyor
8.3.7	Afine lapa teknesi	---	---	---	---	20m³/h kapasiteli,	1	Kullanılıyor
8.3.8	Afine lapa pompası	---	---	---	---	---	2	Kullanılıyor
8.3.9	Afine şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.3.10	Melas deposu	---	---	---	---	0,3m³ kapasiteli, 2 adet pompalı	1	Kullanılıyor
8.3.11	Orta şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.3.12	Standart şurup pompası	---	---	---	---	---	2	Kullanılıyor

8.3.13	Kristal şurup pompası	---	---	---	---	---	2	Kullanılıyor
8.3.14	Kristal yeşil şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet Rotan marka PD151 tipi pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.3.15	Beyaz şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet Rotan marka PD126 tipi pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
8.3.16	Yaş şeker elevatörü	---	---	---	---	25ton/h kapasiteli, 7,5kW motorlu, 18m boyunda	1	Kullanılıyor
8.3.17	Rafineri tesisine ait Hoveywell marka otomasyon sistemi, otomasyon bilgisayarları panoları, sensörleri, muhtelif tanklar, pompalar, redüktörler, tesisatları, ventilleri, aktüatörlü vanalar, seviye sensörleri, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1	Kullanılıyor
9	**ŞEKER KURUTMA VE AMBALAJLAMA**							
9.1	**Şeker Kurutma Bölümü**							
9.1.1	Şeker kurutma tromeli	SİTERM (SİMAK)	---	---	2009	550 ton/gün kapasiteli, Ø2,4m çapında, 12m boyunda Cr-Ni malzemeden imal	1	Kullanılıyor
9.1.2	Hava ısıtıcısı	---	---	---	---	20.000Nm³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
9.1.3	Hava vantilatörü	---	---	---	---	20.000m³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
9.1.4	Döner tavalı kurutma dolabı	---	---	---	---	280 ton/gün kapasiteli, döner tablalı, izolasyonlu, brückner tipi	1	Kullanılıyor
9.1.5	Tromel çıkış helezonu 1	ANT GROUP	---	---	2014	3,30m boyunda, paslanmaz malzemeden imal	1	Kullanılıyor
9.1.6	Tromel çıkış helezonu 2	ANT GROUP	---	---	2014	9,5m boyunda, paslanmaz malzemeden imal	1	Kullanılıyor
9.1.7	Kuru şeker elevatörü	---	---	---	---	25ton/gün kapasiteli, 83 kovalı, 21m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
9.1.8	Ana hava fanı	ED-VAN	---	---	2009	39.486m³/h kapasiteli, 37 kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
9.1.9	Kristal şeker sarsak eleği	ROTEX SCREENER	342A AA/SS	S0E1314	2011	1mx2,60m ebadına	1	Kullanılıyor
9.1.10	Kristal şeker bunkeri	---	---	---	---	120 ton kapasiteli, iç yüzeyi paslanmaz kaplamalı	1	Kullanılıyor
9.1.11	Z elevatör	---	---	---	---	25 ton/h kapasiteli,28m yüksekliğinde, 120 kovalı	1	Kullanılıyor

9.1.12	Elektromagnetik seperatör	EMAF	KANALLI	---	2001	1800W gücünde	1	Kullanılıyor
9.1.13	Yatay helezon	ANT GROUP	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
9.1.14	Aspiratör (küçük)	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
9.1.15	Aspiratör (büyük)	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
9.1.16	Siklon tipi toz tutucu	---	---	---	---	Ø3,3m çapında, 14 m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
9.1.17	Kristal şeker kurutma bölümüne ait tesisatlar, kontrol ve kumanda panoları, otomasyon sistemi, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuarları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
9.2	**Kristal Şeker Ambalajlama Bölümü**							
9.2.1	Çuvallama bunkeri	---	---	---	---	30 ton (600 çuval) kapasiteli, İçi CrNi malzemeli	1	Kullanılıyor
9.2.2	Bunker altı tartımlı dolum kefesi	EMAF	---	---	2011	500 çuval/h kapasiteli	2	Kullanılıyor
9.2.3	Şeker bandı	---	---	---	---	3m boyunda	1	Kullanılıyor
9.2.4	Sıfır bant kantarı	TUNAYLAR	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
9.2.5	Çuval ağzı dikiş makinesi	---	---	---	2005	---	1	Kullanılıyor
9.2.6	Çuval taşıma bandı	---	---	---	---	2m boyunda	1	Kullanılıyor
9.2.7	Çuval taşıma bandı	---	---	---	---	60cm eninde, 21m boyunda	1	Kullanılıyor
9.2.8	Big bag bunkeri şeker besleme bandı	---	---	---	---	33m boyunda, kapalı tip.	1	Kullanılıyor
9.2.9	Big bag dolum bunkeri	---	---	---	---	10 ton kapasiteli. Paslanmaz malzemeli	1	Kullanılıyor
9.2.10	Big bag dolum makinesi	TKM MAKİNA	---	---	2018	1 tonluk dolum kapasiteli, rulolu çelik bandı ile birlikte	1	Kullanılıyor
9.2.11	Kristal şeker ambalaj tesislerine ait tesisatlar, kontrol ve kumanda panoları, otomasyon sistemi, kantarları, şeker torbalama ünitesi, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuarları ile birlikte						1	Kullanılıyor

10	**ŞEKER AMBARI EKİPMANLARI**							
10.1	Şeker taşıma bandı	---	---	---	---	12m boyunda	5	Kullanılıyor
10.2	İstifleme bandı	---	---	---	---	18m boyunda	1	Kullanılıyor
10.3	Yükleme bandı	---	---	---	---	6m boyunda	1	Kullanılıyor
10.4	Yer bandı	---	---	---	---	18m boyunda	3	Kullanılıyor
10.5	Yer bandı	---	---	---	---	12m boyunda	1	Kullanılıyor
10.6	Kamyon yükleme bandı	---	---	---	---	8m boyunda	1	Kullanılıyor
10.7	Kamyon yükleme bandı	---	---	---	---	6m boyunda	2	Kullanılıyor
10.8	Yer bandı	---	---	---	---	6m boyunda	3	Kullanılıyor
11	**KİREÇ KULESİ VE KİREÇ SÜTÜ HAZIRLAMA TESİSİ (125m³ kapasiteli, MAS ENDÜSTRİYEL PROJE DANIŞMANLIK firması tarafından imal edilmiştir.)**							
11.1	Kireç taşı bunkeri alım hunisi	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	70 ton kapasiteli, betonarme alt yapı üzeri çelik sac	1	Kullanılıyor
11.2	Kok kömürü bunkeri alım hunisi	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	70 ton kapasiteli, betonarme alt yapı üzeri çelik sac	1	Kullanılıyor
11.3	Eğimli asansör ve dolum haznesi	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	1	Kullanılıyor
11.4	Bunker altı sarsak	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	2	Kullanılıyor
11.5	Vibratörlü tartım ve dolum bandı	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	2	Kullanılıyor
11.6	Kireç ocağı besleme kovası	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	35m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
11.7	Kireç ocağı bacası	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	125m³ hacimli, Ø4m çapında, 35m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
11.8	CO2 Gaz yıkayıcı	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	15m³ hacimli, 4m çapında	1	Kullanılıyor

11.9	Yanmış kireç taşıma bandı	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	600mmx16m ebadında	1	Kullanılıyor
11.10	Baca gazı yıkama (scrubber)	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	1	Kullanılıyor
11.11	Halat tamburu ve fren sistemi	---	---	---	2009	---	1	Kullanılıyor
11.12	Kireç söndürme tromeli	---	---	---	2009	Ø2m çapında, 10 m boyunda	1	Kullanılıyor
11.13	Karbon pompası	EMF	VR65-65	---	2009	132kW gücünde, 3600m³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
11.14	Gaz balonu	GENSA	---	---	2009	5,5m³ kapasiteli, 1,6m çapında 2,7m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
11.15	Taşkan tankı	---	---	---	2009	1m³ hacimli	1	Kullanılıyor
11.16	Su geri dönüş tankı	---	---	---	2009	2m³ hacimli	1	Kullanılıyor
11.17	Kireç sütü deposu	---	---	---	2009	90m³ kapasiteli, 4 adet karıştırıcılı, 4 gözlü	1	Kullanılıyor
11.18	Kum tutucu	---	---	---	2009	---	1	Kullanılıyor
11.19	Zincirli sıyırıcı atık konveyörü	---	---	---	2009	80cm eninde 15m boyunda	1	Kullanılıyor
11.20	Kireç sütü üretim tesisine ait kontrol ve kumanda panoları, Sistek marka bilgisayarlı otomasyon sistemi, pompaları bağlantı ekipmanları ve tesisatları, çelik konstrüksiyon taşıyıcıları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
12	**MEKANİK ATÖLYE EKİPMANLARI**							
12.1	Üniversal torna	MARTIN	---	---	---	2m boyunda	1	Kullanılıyor
12.2	Üniversal torna	BÜTLER	---	---	---	2,5m tornalama boyu, tornalama çapı 550mm	1	Kullanılıyor
12.3	Radyal matkap	EMA ITALY	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
12.4	Üniversal torna	PASOUINO-MİLANO	---	---	---	1m tornalama boyu	1	Kullanılıyor
12.5	Vargel tezgahı	HEINEMANN	---	---	---	500mm lik	1	Kullanılıyor

12.6	Vargel tezgâhı	MKE	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
12.7	Üniversal freze	HÜLLER	---	---	---	400X1000mm tablalı	1	Kullanılıyor
12.8	Profil testere	TEKSAN	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
12.9	Taşlama tezgâhı	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
12.10	Punta kaynak makinesi	---	---	---	2009	---	1	Kullanılıyor
12.11	Kordon makinesi	---	---	---	2002	---	1	Kullanılıyor
12.12	Hidrolik pres	---	---	---	2006	100 ton kapasiteli, atölye tipi	1	Kullanılıyor
12.13	Sütunlu matkap	ÖZŞEN	---	---	2001	---	1	Kullanılıyor
	YARDIMCI TESİSLER							
13	**Elektrik Tesisatı**							
13.1	Trafo	MAKSAN	---	75653	2017	2500 kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.2	Trafo	ABB	---	---	---	3200kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.3	Nötr topraklama direnci	ÖZDİRENÇ	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
13.4	Trafo (TR1)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.5	Trafo (TR2)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.6	Trafo (TR3)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.7	Trafo (TR4)	ABB	---	---	---	1000 kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.8	Trafo (TR5)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor

13.9	Kesintisiz güç kaynağı	ENEL	---	---	---	30kVA kapasiteli	2	Kullanılıyor
13.10	Kesintisiz güç kaynağı	ENEL	C100	---	---	100kVA kapasiteli	1	Kullanılıyor
13.11	Şalt üniteleri, OG-AG panoları, ana kumanda ve kompanzasyon panoları, motor kontrol ve kumanda panoları, dağıtım panoları, güç kaynak ve redresörleri, MCC panoları, paratoner ve tesisatı, işletme genelinde bulunan toprak altı, tesisat tavası, antigron, havai, bus-bar vb. şeklinde yapılmış elektrik hatları, tali kumanda panoları ile tesisata ait teknik armatürleri						1set	Kullanılıyor
14	**TÜRBİN DAİRESİ EKİPMANLARI**							
14.1.1	**Buhar Türbini-1**	SIEMENS	-	M1664	1954	1100/1397kW kapasiteli, yağ depoları, yağ soğutucusu, yağ filtreleri, ventilleri, kumanda ve güç panoları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte **(2008 yılında kapsamlı bakım ve revizyondan geçmiştir.)**	1	Kullanılıyor
14.1.2	Dişli kutusu	SIEMENS	---	1701/166	1954	5000/1500 d/d	1	Kullanılıyor
14.1.3	Jeneratör ünitesi	SIEMENS	PFL 310/32-4	M20 616	1954	1600kVA kapasiteli,	1	Kullanılıyor
14.1.4	İkaz jeneratörü	SIEMENS	---	---	1954	---	1	Kullanılıyor
14.1.5	**Buhar Türbini-2**	SIEMENS	-	M1665	1954	1100/1397kW kapasiteli, yağ depoları, yağ soğutucusu, yağ filtreleri, ventilleri, kumanda ve güç panoları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte **(2008 yılında kapsamlı bakım ve revizyondan geçmiştir.)**	1	Kullanılıyor
14.1.6	Dişli kutusu	SIEMENS	---	1702/167	1954	5000/1500 d/d	1	Kullanılıyor
14.1.7	Jeneratör ünitesi	SIEMENS	PFL 310/32-4	M20 617	1954	1600kVA kapasiteli,	1	Kullanılıyor
14.1.8	İkaz jeneratörü	SIEMENS	---	556773	1954	---	1	Kullanılıyor
14.1.9	Çift kiriş köprülü vinç	---	---	---	---	20 ton kapasiteli, 17m açıklığında ~20m yürüme yollu	1	Kullanılıyor
14.1.10	Buhar türbin sistemine ait kontrol ve kumanda panoları, otomasyon sistemi, yüksek basınç buhar vanaları, yağ soğutma eşanjörleri, yağ pompaları, buhar ventilleri, yağlama ve yağ soğutma sistemleri, yardımcı pompalar, kazandan gelen buhar tesisatı, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor

14.2	**Buhar türbini-3**	SIEMENS	SST-110 TWINAA44	4.744.014	2010	4724kW gücünde,1650 dev/dk. hızında, max 44 bar, max 460C, yağ depoları, yağ soğutucusu, yağ filtreleri, ventilleri, kumanda ve güç panoları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor
14.2.1	Jeneratör ünitesi	SIEMENS	GEN1DU1235-8AC02-Z	178815	2010	5710kVA kapasiteli, 1500 dev/dk.	1	Kullanılıyor
14.2.2	Dişli kutusu	RENK	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
14.2.3	Ses izolasyon ve soğutma kabini	WENDT SIT GMBH	---	---	---	3 Adet soğutma fanlı	1	Kullanılıyor
14.2.4	Buhar türbin sistemine ait ikaz jeneratörleri, kontrol ve kumanda panoları, şalt tesisi, otomasyon sistemi, yüksek basınç buhar vanaları, yağ soğutma eşanjörleri, yağ pompaları, buhar ventilleri, yağlama ve yağ soğutma sistemleri, yardımcı pompalar, kazandan gelen buhar tesisatı, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
15	Dizel jeneratör	AKSA	ACQ1030	37214601	2005	1030kVA kapasiteli, Cummins marka dizel motorlu, 2 tonluk mazot tankı ve panosu ile birlikte	1	Kullanılıyor
16	Dizel jeneratör	AKSA	AP2500	U12301B	2017	2500kVA kapasiteli, Perkins marka dizel motorlu,2 tonluk mazot tankı ve panosu ile birlikte	1	Kullanılıyor
17	**BUHAR VE SICAK SU TESİSATI**							
17.1	**Akışkan Yataklı Buhar Kazan Sistemi**							Kullanılıyor
17.2	Reverse Ozmoz ünitesi	AQUAMATCH	TFK300	STK211/18	2018	14ton/h kapasiteli, kontrol ve kumanda panoları bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor
17.3	Reverse Ozmoz ünitesi	AQUAMATCH	GAMA 1080	---	---	10ton/h kapasiteli, kontrol ve kumanda panoları bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor
17.4	Kömür Hazırlama Sistemi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	Sarsak ünitesi, kömür bandı, elek, Kömür kırıcı, Manyetik tutucu, Taşıma bandı, Elevatörü ile birlikte	1	Kullanılıyor
17.5	Kireç hazırlama sistemi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	Bunkeri sarsak ünitesi helezon taşıyıcısı ile birlikte	1	Kullanılıyor
17.6	Kireç hazırlama bloweri	AERZEN	GM10S	---	2015	---	1	Kullanılıyor
17.7	Akışkan yataklı buhar kazanı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	45ton/h kapasiteli,40bar, 450C buhar sıcaklığı	1	Kullanılıyor
17.8	Doğalgaz brülörü	ECOSTAR	---	---	2011	---	2	Kullanılıyor

17.9	Kovalı elevatör	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	32m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
17.10	Kömür bunkeri	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	80ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
17.11	Kireç bunkeri	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	17m³ kapasiteli	1	Kullanılıyor
17.12	Kömür bandı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	15m boyunda	1	Kullanılıyor
17.13	Hot siklon	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.14	Primer Fan	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.15	Sekonder fan	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.16	Re sirkülasyon fanı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.17	Yüksek basınç bloweri	ROBUSCHI	---	---	2011	---	2	Kullanılıyor
17.18	Baca fanı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.19	Livo (hava ısıtıcı)	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.20	Torbalı filtre	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	Ø1600mmx4,5m ebadında 896 adet torba filtreli	1	Kullanılıyor
17.21	Çelik baca	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	35m yüksekliğinde	1	Kullanılıyor
17.22	Besi suyu pompası	KSB	MTC 65	---	2011	200kW gücünde elektrik motorlu	2	Kullanılıyor
17.23	Degazör tankı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	45ton kapasiteli, izolasyonlu, paslanmaz	1	Kullanılıyor
17.24	Dom ünitesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	4 ton	1	Kullanılıyor
17.25	Ekonomizer	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor

17.26	Evaporatör	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.27	Drum ünitesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.28	Yan paneller	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.29	Kızdırıcı1-2	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	2	Kullanılıyor
17.30	Kül silosu	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.31	Nemlendirici helezon	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.32	Blower	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	3	Kullanılıyor
17.33	Yüksek basınç fanları	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	2	Kullanılıyor
17.34	Kül boşaltma tromeli	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1	Kullanılıyor
17.35	Tromel çıkış helezonu	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	2	Kullanılıyor
17.36	Akışkan yataklı kazan sistemine ait kontrol ve kumanda sistemi, otomasyon sistemi, yanma ve yakıt sistemi, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
18	**Bölgeli itici ızgaralı buhar kazanı (Gayri faal durumdadır)**	BUCKAU-WOLF	---	---	1954	12,5ton/h kapasiteli, primer ve sekonder fanları, besi pompaları, bağlantı tesisatları emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte	3	**Gayri faal**
19	**Su borulu buhar kazanı**	SİTERM (SİMAK)	SB-50	1058-SB50-01	2012	50.000kg/h 38.600kW kapasiteli, 26.000 litre hacim, 45 bar çalışma basıncı,	1	Kullanılıyor
19.1	Doğalgaz brülörü	RTLI INDUFLAME	DSE-SE-90-N	12-30166	2012	47MW kapasiteli	1	Kullanılıyor
19.2	Drum ünitesi	---	---	---	2012	---	2	Kullanılıyor
19.3	Hava fanı	---	---	---	2012	160kW gücünde	1	Kullanılıyor

19.4	Çelik baca	---	---	---	2012	28m boyunda	1	Kullanılıyor
19.5	Kazan sistemine ait kontrol ve kumanda sistemi, otomasyon sistemi, doğalgaz tesisatı, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
20	**Skor tip buhar kazanı**	UNIVERSAL	SE-250	4645	2016	10 ton/h (6.977kW) kapasiteli, 15027 lt, 9bar işletme basınçlı	1	Kullanılıyor
20.1	Doğalgaz brülörü	BALTUR	G1510 M/L	---	2016	---	1	Kullanılıyor
20.2	Günlük su tankı	---	---	---	2016	7 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
20.3	Besi pompası	---	---	---	2016	---	2	Kullanılıyor
20.4	Boyler	---	---	---	2016	---	2	Kullanılıyor
20.5	Kazan sistemine ait kontrol ve kumanda sistemi, otomasyon sistemi, doğalgaz tesisatı, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
21	**SICAK SU TESİSATI**							
21.1	Sıcak su kazanı	ERENSAN	NAR130	2029	2005	130.000kcal/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
21.2	Doğalgaz brülörü	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
21.3	Sirkülasyon pompası	---	---	---	---	15kW gücünde elektrik motorlu	2	Kullanılıyor
21.4	Kazan sistemine ait kontrol ve kumanda panosu, doğalgaz tesisatı, çelik bacası, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
22	**BASINÇLI HAVA TESİSATI (İŞLETME)**							
22.1	Vidalı hava kompresörü	YİĞİTSAN	YVK-150	---	---	---	1	Kullanılıyor
22.2	Vidalı hava kompresörü	KOMSAN	VEK-75	---	2005	---	1	Kullanılıyor
22.3	Hava kurutucusu	YİĞİTSAN	YHK 14.20	---	---	---	1	Kullanılıyor
22.4	Vidalı hava kompresörü	AYDIN TRAFO	ATV 160VSD	160001	2011	160kW gücünde,7,5 bar, 27,5m³/dk. kapasiteli	1	Kullanılıyor

22.5	Hava kurutucusu	AYDIN TRAFO	TEMPO2088	---	---	---	1	Kullanılıyor
22.6	Vidalı hava kompresörü	HAVAMAK	GAMMA-75	7503641	2021	75HP gücünde, 540m³/h kapasiteli,5-10kg/cm² basınçlı	1	Kullanılıyor
22.7	Vidalı hava kompresörü	TECOM	POWER150	203408	2008	150Hp gücünde, 7,5bar çalışma basınçlı	1	Kullanılıyor
22.8	Hava kurutucusu	YİĞİTSAN	YHK14.20	---	---	---	1	Kullanılıyor
22.9	Hava tankı	---	---	---	---	15 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
22.10	Hava tankı	---	---	---	---	10 ton kapasiteli	2	Kullanılıyor
22.11	Hava tankı	---	---	---	---	5 ton kapasiteli	2	Kullanılıyor
22.12	Hava tankı	---	---	---	---	4 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
22.13	Giriş/çıkış filtreleri, işletme içi kullanım noktalarına kadar olan dağıtım tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
23	**ATIK SU ARITMA TESİSİ (ARBİOGAZ firması tarafından 2014 yılında imal edilmiştir. Tesis kapasitesi 250m³/h tir)**							
23.1	Melas karıştırıcı tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, polietilen malzemeden imal, pompası ile birlikte	1	Kullanılıyor
23.2	FeCl3 tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, CTP malzemeden imal	1	Kullanılıyor
23.3	Antiskalant tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, CTP malzemeden imal	1	Kullanılıyor
23.4	DAP tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, CTP malzemeden imal	1	Kullanılıyor
23.5	Kostik tankı	---	---	---	2014	10m³ kapasiteli, çelik sacdan imal, izoleli, ısıtıcı rezistanslı	1	Kullanılıyor
23.6	Dozaj pompası	---	---	---	2014	---	4	Kullanılıyor
23.7	**Dengeleme Havuzu Ekipmanları (Betonarme havuzun kapasitesi 6000m³ dir)**							Kullanılıyor
23.8	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	150m³/h kapasiteli, 13kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
23.9	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	60m³/h kapasiteli, 7,5kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor

23.10	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	150m³/h kapasiteli, 13,5kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
23.11	**Besleme Havuzu Ekipmanları (Betonarme havuzun kapasitesi 2500m³ dir)**							
23.12	Mekanik karıştırıcı	FLYGT	---	---	---	7,5kW gücünde elektrik motorlu	2	Kullanılıyor
23.13	Reaktör besleme dalgıç pompası	FLYGT	XYLEM SERIES	---	2014	125m³/h kapasiteli, 17kW gücünde elektrik motorlu	2	Kullanılıyor
23.14	Plakalı eşanjör	GEA	N40L	7953	2014	42 plakalı	1	Kullanılıyor
23.15	Plakalı eşanjör	GEA	---	---	2014	191 plakalı	1	Kullanılıyor
23.16	Santrifüj pompa	KSB	---	---	---	10m³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
23.17	Anaerobik reaktör tank	ARBİOGAZ	---	---	2014	3500m³ kapasiteli, Ø16m çapında, 17,8m yüksekliğinde, tam karışımlı, 5kW gücünde karıştırıcılı, 37C ısıtmalı, izolasyonlu	1	Kullanılıyor
23.18	Sirkülasyon pompası	FLYGT	3153.181-1780410	---	---	---	2	Kullanılıyor
23.19	Kimyasal ters yıkama tankı	ASPO	---	---	---	Karıştırıcılı	1	Kullanılıyor
23.20	Atık gaz degazör kolonu	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
23.21	Degazör bloweri	MAPRO	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
23.22	Lamella plakalı çöktürücü	---	---	---	---	Toplam 312m² yüzey alanlı, toplam 312 adet paslanmaz plakalı, 3 adet çıkış ağızlı,	2	Kullanılıyor
23.23	Çamur geri devir pompası	FLYGT	---	---	---	13,5kW gücünde elektrik motorlu	2	Kullanılıyor
23.24	**Havalandırma Havuzu Ekipmanları (6000m³ kapasiteli betonarme havuz)**							
23.25	Havalandırma havuzu difüzör ve tesisatı	---	---	---	---	1080 adet difüzörlü. Havuz taban alanının 2/3'ünde difüzör bulunmakta olup paslanmaz hava tesisatı ile birlikte	1	Kullanılıyor
23.26	Karıştırıcı	FLYGT	---	---	---	---	2	Kullanılıyor
23.27	Blower	AERZEN	GM50L	1272/1271	2014	75kW gücünde, 2901m³/h kapasiteli	2	Kullanılıyor

23.28	**Son Çöktürme Havuzu Ekipmanları (1400m³ kapasiteli betonarme havuz)**							
23.29	Döner köprülü sıyırıcı	---	---	---	---	11m boyunda,	1	Kullanılıyor
23.30	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	---	2	Kullanılıyor
23.31	Dalgıç tip köpük pompası	FLYGT	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
23.32	Deşarj pompası	---	---	---	---	---	2	Kullanılıyor
23.33	Monoray vinç	DOĞAN VİNÇ	---	140198	2014	2 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
23.34	Poli hazırlama tankı	---	---	---	---	2m³ hacimli	1	Kullanılıyor
23.35	Monopomp poli pompası	NETZCH	---	---	2014	---	1	Kullanılıyor
23.36	Dekantör	ALFA LAVAL	ALDEC 45	5125693	2014	10m³, katı yoğunluk 1,3kg/dm³, alt helezonu kontrol ve kumanda panosu ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor
23.37	Monoray vinç	DOĞAN VİNÇ	---	---	2014	2 ton kapasiteli	1	Kullanılıyor
23.38	Trafo	EUROPOWER	---	---	---	1600kVA kapasiteli, AG ve OG panosu kesiciler, sayacı, bağlantı tesisat ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor
23.39	Dekantör çamur besleme pompası	NETZCH	NM045BY01L06B	---	2014	10m³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
23.40	**Çamur Yoğunlaştırma Havuzu Ekipmanları (285m³ kapasiteli betonarme havuz)**							
23.41	Döner köprülü sıyırıcı	---	---	---	---	5,5m boyunda	1	Kullanılıyor
23.42	Deşarj pompası	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
23.43	Çift membranlı gaz balonu	ECOMEMBRANE	IIB3GT4	---	2014	300m³ hacimli	1	Kullanılıyor
23.44	Balon bloweri	SAVIO	SPE 3517B	---	---	---	1	Kullanılıyor
23.45	Biyogaz bloweri	MAPROBIO	---	---	---	---	1	Kullanılıyor

23.46	Atık gaz yakıcı (Flare)	C-NOX GMBH	NTO2,8	---	---	350m³/h kapasiteli	1	Kullanılıyor
23.47	Pit tankı ve pompası	---	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
23.48	Atık su arıtma sistemi BİLGE OTOMASYON tarafından yapılan otomasyon sistemi, bilgisayarları, tesisatları kontrol ve kumanda panoları, Ph metreleri, debimetreler, aktüatörlü vanalar, seviye ölçüm cihazları, bağlantı aksesuarları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
24	**KONDENS SUYU POMPA DAİRESİ VE SOĞUTMA KULELERİ**							
24.1	İnşai tip soğutma kulesi-1	---	---	---	---	2x550m³/h kapasiteli, 2 gözlü	1	Kullanılıyor
24.2	İnşai tip soğutma kulesi-2	YOLYAPI	2SKP-55ASG	---	2011	2x550m³/h kapasiteli, 2 gözlü	1	Kullanılıyor
24.3	Soğutma fanı	---	---	---	---	---	4	Kullanılıyor
24.4	Santrifüj pompa	SULZER	A31-125	---	2010	110kW gücünde elektrik motorlu	3	Kullanılıyor
24.5	Santrifüj pompa	SULZER	A21-65	---	2010	30kW gücünde elektrik motorlu	2	Kullanılıyor
24.6	Santrifüj pompa	ESKİŞEHİR MAKİNA	PNY-100-385	---	2010	30kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
24.7	Santrifüj pompa	ESKİŞEHİR MAKİNA	PNY-100-385	---	2010	37kW gücünde elektrik motorlu	1	Kullanılıyor
24.8	Soğuksu tankı	---	---	---	2011	90 ton kapasiteli, Ø4,2m çapında, 10m yüksekliğinde	2	Kullanılıyor
24.9	Kontrol ve kumanda sistemleri, su soğutma kulesi bağlantı tesisatları, işletme içine kadar olan proses suyu tesisatları, pompa dairesinde yer alan pompa bağlantı tesisatları, vanaları, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuarları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
25	Melas tankı	---	---	---	1972	1000m³ kapasiteli, Ø11,5 çapında, 9,8m yüksekliğinde, pompaları, bağlantı tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte	2	Kullanılıyor
26	Melas tankı	---	---	---	1972	3000m³ kapasiteli, Ø22 çapında, 8m yüksekliğinde, pompaları, bağlantı tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte	1	Kullanılıyor
27	**PANCAR YIKAMA SUYU ÇÖKELTME TESİSİ (BRÜKNER HAVUZU)**							
27.1	Gezer köprü sıyırıcı (brükner köprüsü)	---	---	---	2006	Havuz çapı 40m, köprü boyu 20m dir. Ortadan tahrik sistemli, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1	Kullanılıyor

27.2	Pülp ayırıcı	---	---	---	---	Titreşimli, 2,20x5m ebadında	1	Kullanılıyor
27.3	Kum sıyırıcı	---	---	---	---	2,20m eninde,24m boyunda	1	Kullanılıyor
27.4	Santrifüj pompa	---	---	---	---	90kW gücünde elektrik motorlu	5	Kullanılıyor
27.5	Santrifüj pompa	---	---	---	---	11kW gücünde elektrik motorlu	3	Kullanılıyor
27.6	Bağlantı ve boru tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set	Kullanılıyor
28	**ÇAMUR SUSUZLAŞTIRMA-BELT PRES TESİSİ**							
28.1	Belt presi	AES	---	---	2006	12,5m³/h kapasiteli, 2m eninde%10-15 katı madde oranı	5	Kullanılıyor
28.2	Tambur elek	AES	---	---	2006	Ø1200mm çapında	1	Kullanılıyor
28.3	Çamur karıştırıcısı	AES	---	---	2006	---	2	Kullanılıyor
28.4	Poli elektrolit tankı	AES	---	---	2006	3 adet karıştırıcılı, 3x2m³ kapasiteli, 6 adet monopomp pompası ve aksesuarları ile birlikte	1	Kullanılıyor
28.5	Kademeli su pompası	STANDART	SKM40/3	---	---	11kW gücünde elektrik pompalı	3	Kullanılıyor
28.6	Santrifüj çamur pompası	STANDART	PC-80-16 2K	---	---	15m³/h kapasiteli	5	Kullanılıyor
28.7	Vidalı hava kompresörü	TECOM	POWER 15	---	2007	---	1	Kullanılıyor
28.8	Hava kurutucusu	DRYTEC	---	---	---	---	1	Kullanılıyor
28.9	Hava tankı	YAKUT	---	8621	2005	1000lt kapasiteli	1	Kullanılıyor
28.10	Bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, basınçlı hava tesisatı, kolektörleri, boru tesisatı, emniyet ve operasyon armatürleri, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set	Kullanılıyor
29	**KALİTE KONTROL LABORATUVAR EKİPMANLARI**							
29.1	Şeker eleği	DR.G.GOLLNOW	---	---	2001	Elekleri ile birlikte	1	Kullanılıyor

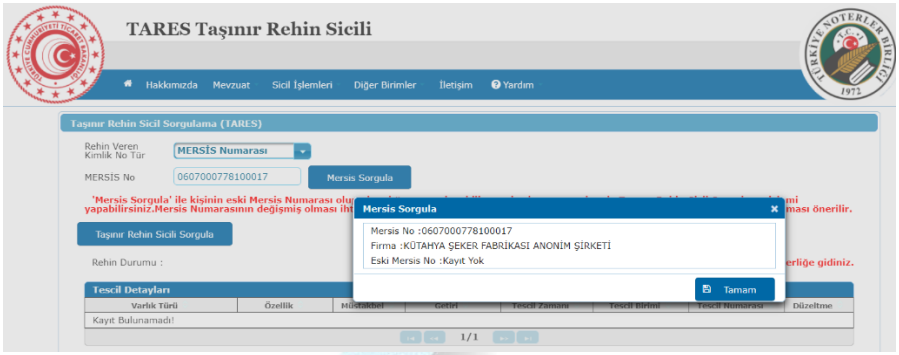
29.2	Etüv	BINDER	FD56	---	2016	---	1	Kullanılıyor
29.3	Etüv	BINDER	FD115	---	---	---	1	Kullanılıyor
29.4	Nem tayin cihazı	OHAUS	MB90	---	2018	---	1	Kullanılıyor
29.5	Renk tayin cihazı	ANTON PAAR	SUCROFLEX	---	2008	---	1	Kullanılıyor
29.6	Spektrometre	MERCK	SPECTROQUANT PROVE 600	---	2018	---	1	Kullanılıyor
29.7	İletkenlik ölçer	WTW	COND 7310	---	2019	---	1	Kullanılıyor
29.8	İletkenlik ölçer	EMAF	EM77G	---	2008	---	1	Kullanılıyor
29.9	Ph metre	WTW	PH7110	---	2015	---	3	Kullanılıyor
29.10	İletkenlik ölçer	WTW	COND 330İ	---	2019	---	1	Kullanılıyor
29.11	Sakarin ölçüm cihazı	ANTON PAAR	MCP200 SUCROMAT	---	2018	---	1	Kullanılıyor
29.12	Refraktometre	INDEX	GPR11-37	---	1991	---	1	Kullanılıyor
29.13	Hassas terazi	PRECISA	2200	---	2011	d:0,01	1	Kullanılıyor
29.14	Hassas terazi	PRECISA	XB3200C	---	2011	d:0,01	3	Kullanılıyor
29.15	Isıtıcılı manyetik karıştırıcı	M TOPO	MS300 HS	---	---	---	2	Kullanılıyor
29.16	Sıcak su banyosu	HYDRA	ULTRAGOLD 3	---	2002	3lt kapasiteli	1	Kullanılıyor
29.17	Analitik terazi	SARTORIUS	BL2105	---	---	d:0,1	1	Kullanılıyor
29.18	Termostatik su banyosu	RAYPA	---	---	2004	---	2	Kullanılıyor

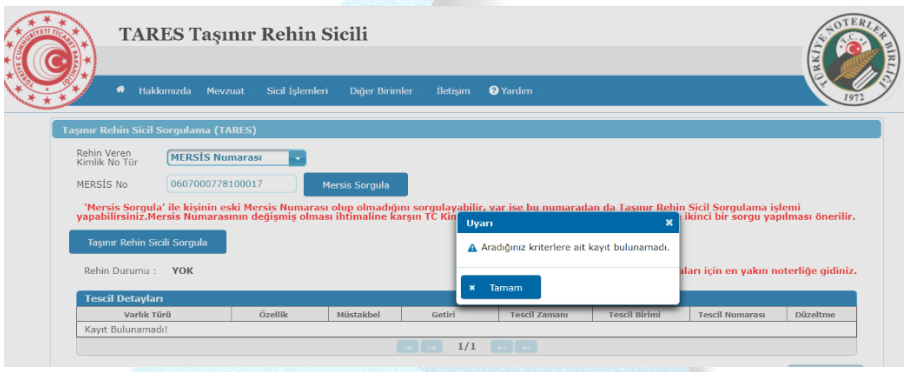
29.19	Kalorimetre cihazı	LECO	AC500	---	2013	Bilgisayarı ile birlikte	1	Kullanılıyor
29.20	Biyolojik güvenlik kabini	NÜKLEON	CLASS II	---	2018	---	1	Kullanılıyor
29.21	Etüv	BINDER	BD23	---	2016	---	1	Kullanılıyor
29.22	Etüv	BINDER	BD53	---	2011	---	1	Kullanılıyor
29.23	Saf su cihazı	NÜVE	ND12	---	2020	---	1	Kullanılıyor
29.24	Saf su cihazı	NÜVE	NS 108	---	2009	---	1	Kullanılıyor
29.25	Şeker değirmeni	EMAF	---	---	2011	---	2	Kullanılıyor
29.26	Kül fırını	PROTHERM	PLF 150/7	1108384	2011	---	1	Kullanılıyor
30	**ÇEVRE LABORATUVARI EKİPMANLARI**							
30.1	Kül fırını	NÜVE	MF106	---	2001	---	1	Kullanılıyor
30.2	Etüv	BINDER	FD115	11-09002	---	---	1	Kullanılıyor
30.3	Numune alma cihazı	HACH LANGE	SIGMA SD900	---	2013	---	1	Kullanılıyor
30.4	Hassas terazi	PRECISA	XB3200C	---	2011	d:0,01gr	1	Kullanılıyor
30.5	Analitik terazi	PRECISA	LS 220A SCS	---	2018	d:0,0001gr	1	Kullanılıyor
30.6	Manyetik karıştırıcı	WISESTIR	SM HS-3	---	---	3lü	1	Kullanılıyor
30.7	Flokülatör (Karıştırıcı)	VELP	FP4	---	2013	---	1	Kullanılıyor
30.8	Vakum pompası	---	---	---	2013	---	1	Kullanılıyor
30.9	Balon ısıtıcı	ELEKTROMAG	MX450	---	2014	---	1	Kullanılıyor

30.10	Multimetre	HACH LANGE	HQ 40D	---	2014	---	1	Kullanılıyor
30.11	Oksijen metre	HANNA	HI9145	---	---	---	1	Kullanılıyor
30.12	Spektrometre	HACH LANGE	DR 5000	---	2011	---	1	Kullanılıyor
30.13	Termoreaktör	HACH LANGE	LT200	---	---	---	1	Kullanılıyor
30.14	Mekanik su damıtıcı	NÜVE	NS103	---	2008	---	1	Kullanılıyor
30.15	Ph metre	WTW	PH7110	---	2011	---	1	Kullanılıyor
30.16	Mikroskop	ZEISS	PRIMOSTAR	---	---	---	1	Kullanılıyor
31	**İŞLETME GENELİ DİĞER EKİPMANLAR**							
31.1	Çim biçme traktörü	WISCONSIN	W2900	---	2008	---	1	Kullanılıyor
31.2	Çim biçme traktörü	WISCONSIN	W2900	---	2014	---	1	Kullanılıyor
31.3	Çim biçme traktörü	CASTEL GARDEN	PTX220	---	2019	---	1	Kullanılıyor
31.4	Dizel forklift	KOMATSU	TD30	---	1972	3 ton kapasiteli, doublex asansörlü	1	Kullanılıyor
31.5	Pancar temizleme ve yükleme makinesi	ROPA	E-M (E-M3)	8E1113	2014	5600 çalışma saatinde, Şasi No: 8E1113YOC2014, Motor No:926929C1027944	1	Kullanılıyor
31.6	Pancar temizleme ve yükleme makinesi	ROPA	E-M (EURO-MAUS 3)	811833	2011	8000 çalışma saatinde, Şasi No:811833, Motor No:92692900905863	1	Kullanılıyor

b) Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Devir/Pazarlama vb. Konularda Sınırlama, Takyidat vb. Koşul Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

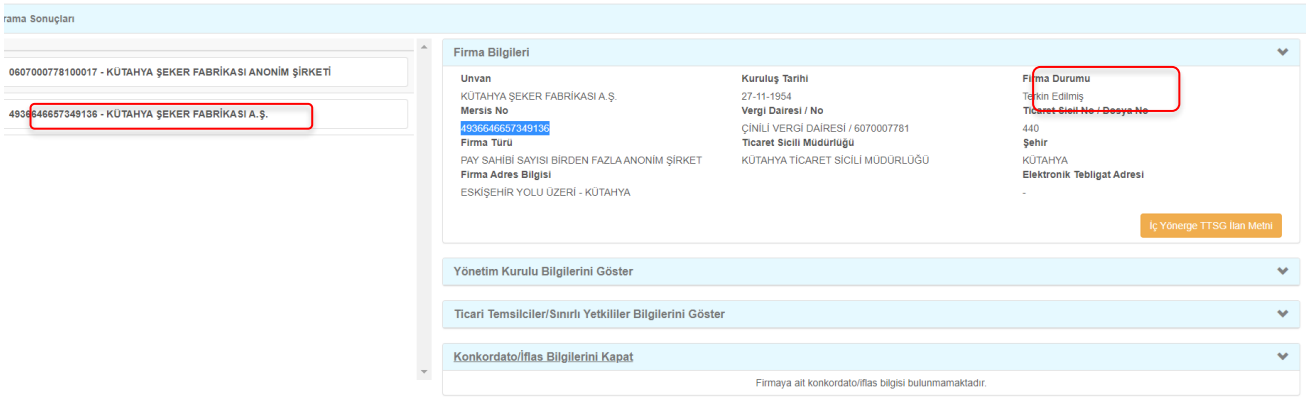
TARES Taşınır Rehin Sicili sisteminden yapılan sorgulamada değerlemeye konu varlıkların üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmadığı görülmüştür. TARES sisteminden alınmış olan ekran görüntüsü aşağıda sunulmuştur.





Değerlemeye konu menkullerin bulunduğu tesisin maliki ile ilgili olarak T.C Ticaret bakanlığının Mersis sistemi üzerinden Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi'nin 0607000778100017 mersis numarası ile yapılan sorgulamada herhangi bir rehin bilgisine rastlanılmamış olup sorgu ekran görüntüsü aşağıda sunulmuştur.

Mersis sisteminde yapılan sorgulamada aşağıda görüleceği üzere Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş unvanı ve 4936646657349136 Mersis Numarası ile kayıtlı şirketin durumunun terkin edilmiş olduğu görülmüştür.



Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 29.04.2021 tarih 10:18 saat itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu menkullerin bulunduğu ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgelerinde değerleme konusu menkullere ilişkin teferruat kaydı görülmemiştir. Takbis belgeleri ve detayları firmamız tarafından müşteriye hazırlanan 2021OZL00112 nolu gayrimenkul raporu raporunda yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

Şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

(Müşterek) H: Bu parsel lehine ve tapunun Temmuz 939 tarih ve 207 sıra Ağustos 939 tarih ve 98 Eylül 939 tarih 9 ve 12.12.1939 tarih 4-8-38-75 Ocak 940 tarih 41ve 46 sıra ve Nisan 940 tarih 176 ve 29.04.1968 tarih 161 sıra nolu taşınmaz mallar aleyhine su geçirme hakkı vardır. (23-05-1953-625)

*** İlgili irtifakların değerlemeye konu menkullerin devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

*Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Kütahya Şeker Fabrikaları Anonim Şirketi" firması yetkililerinde olacaktır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

a) Girdi ve Varsayımlar

i. Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

Değerlemeye konu varlıkların değerini ve sektörel olarak pazardaki yerini belirlemede menkullerin niteliği itibari ile imalatçı firma ve benzer tesislerin bir kısmını yada proje bazlı bütün sistemleri ile tamamını (Mekanik, elektrik, inşaat dahil) kuran sektör firmalarının yetkileri ile değerlemeye konu varlıkların nitelik ve niceliğine göre tekil bazda, sistem, proses ve hat bazında, yada bir bütün olarak tesis bazında yeniden edinme maliyetlerine ve dolaylı yada dolaysız maliyeti etkileyen unsurlara yönelik

bilgiler edinilmiş, değerlemede esas alınan maliyet yaklaşımına dayanak oluşturulmuştur. Uygulanacak amortisman oranlarının belirlenmesinde değerlemeye konu menkullerin kullanıldığı iş ya da prosese göre teknik özellikleri, teknolojik eskimesi, yıpranmışlığı, fiziki durumu, bakım periyotları, revizyonları vb. hususlar yapılan saha çalışmasında ve piyasa araştırmalarında sorgulanmış ve gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde kullanılan amortisman oranlarına dayanak olacak veriler toplanmıştır.

Nitelikleri ve nicelikleri itibariyle 2.el piyasasında emsal olarak karşılaştırması yapılacak aynı makine ve ekipmanlar olmaması nedeniyle Pazar yaklaşımına yönelik araştırmalarda benzer işi yapan bazı menkuller için kapasite oranlayarak maliyet analizinde ulaşılan sonuçların kontrolü sağlanmıştır.

Müşteriden değerlemeye konu makine ve ekipmanların bir kısmının fiziken temini mümkün olanlar için faturaları ve imzalı muhasebe kayıtları, teşvik belgeleri ekinde yer alan yerli ve ithal alımı gerçekleşen makine listeleri, kapasite raporu, türbinler için elektrik üretim lisansı temin edilmiş ve tesiste yapılan incelemelerle tespitleri yapılan varlıkların bu belgeler incelenerek sabit kıymet kodları eşleştirilmiştir. Yapılan eşleştirmelerde hattın bütününü temsil edilebilecek kıymet kodları dikkate alınmış ve Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

ii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımların veya sınırlandırıcı koşullar

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, rapor tarihidir. Ege Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, saha çalışması sonrası veya rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporumuzda değerlemeye konu menkullerin 31.12.2020 tarihli Gerçeğe Uygun Değerinin tespiti gerçekleştirilmiştir.
- Varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi yapıldığı) varsayılmıştır.
- Konu tesis ile ilgili olarak yapılan tüm fizibilite çalışmaları ve mühendislik etütlerinin doğru ve güvenilir olduğu kabulü yapılmıştır.
- Etiket bilgileri görülemeyen makine ve ekipmanlar, teknik özellikleri, kapasiteleri, mevcut fiziksel durumları belirtilmek suretiyle değerlendirilmiştir.
- Müşteri, ilgili firma, kurum ve kişilerden temin edilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, gerçek, doğru ve güvenilir olduğu varsayılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir belge, durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Aksi durumlar için şirketimiz tarafından sorumluluk alınmaz.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır. Değerlemeye konu makine, ekipman ve tesisin, çevre etkileri değerlendirme kriterleri ve yönetmeliklerine uygun olarak faaliyetine devam ettiği, bu konuda herhangi hukuksal bir sorunu bulunmadığı ve ileride karşılaşılması durumunda gerekli yasal tedbirlerin alınacağı kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

- Güncel olarak döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler, satışları genel olarak döviz üzerinden olan makinelerin değerlerini önemli ölçüde etkilediğinden döviz kurlarının sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Tesisin, bu raporda spesifik olarak ele alınan konuları dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Değerleme çalışması esnasında tesis komple bakıma alınmış olması nedeniyle çalışır durumda görülemeyen makine ve ekipmanların bakım sonrası sorunsuz çalışacağı kabul edilmiştir.
- Değerlemeye konu makine ve teçhizatların çoğunluğu birbiri ile birlikte çalışan menkuller olduğu için bunların bir arada toplam değeri ile başka yere taşınması veya tekil satışları durumundaki değerleri farklıdır. Değerleme çalışmasında konu varlıklar için makul olan değerin belirlenmesinde üretim hattı içerisindeki makine ve ekipmanlar için ayrılmaz bir bütün olarak değerlendirilmiş ve tekil satışları dikkate alınmamıştır.
- Değerleme konusu ekipmanların acil satışı durumunda, raporda belirlenen değerinden daha düşük bir değerin söz konusu olabileceği açıktır.
- Değerleme konusu varlıkların Pazar değeri niteliği itibariyle tesisin bulunduğu yerde, makine ve ekipmanların tesis bazında ve çalışır durumdaki değerini ihtiva etmekte olup çoğunluğunun tesise özel niteliğe sahip olmalarından dolayı makine ve teçhizatların tasfiyesi durumunda belirlenen Pazar değerinden çok daha düşük bir değerin söz konusu olabileceği açıktır. Özellikle taşınması ya da de monte edildikten sonra kullanımı efektif olmayan ekipmanların (Proses ekipmanları, yardımcı sistemler, üretime yönelik tanklar tesisatlar, otomasyon sistemi vb.) değer kaybının çok daha fazla olacağı hatta hurda değeri ihtiva edebileceğinden çalışmada bu durum dikkate alınmamıştır.
- Değerleme uzmanı, değerleme konusu varlıklar üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Bu konu uzmanlık alanımız dışındadır. Değer tahmini yapılırken konu ekipmanların bu zararlı maddeler nedeniyle değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı kabul edilmiştir.
- Mülkiyet ve yasal tanımla ilgili bilgiler işverence tarafımıza tevdi edilmiştir. Değerleme çalışmalarında izah edilemeyen önemli, özel ve anlamlı varsayım bulunmamaktadır.

iii. Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerleme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Değerleme çalışmasında firmadan alınan belgeler dışında makine ve ekipmanlar ile ilgili piyasadan bilgiler temin edilmiştir. Piyasa uzmanları, açık kanallar, sektörde faaliyet gösterenler ile temasa geçilip bilgiler derlenmiştir. Mümkün olan durumlarda satılık ilanlara ilişkin bilgilerden karşılaştırmalı olarak yararlanılmıştır.

Başkaları tarafından sağlanan bu bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, rapor içerisinde atıfta bulunulan belgelerin çapraz kontrolleri gerçekleştirilmiş, Pazar araştırmaları kapsamında yapılan görüşmelerin kontrolü ise birden fazla kaynaktan yapılan sorgulamalarda desteklenmiştir.

iv. Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme raporu Türk Lirası (TL) cinsinden hazırlanmıştır.

v. Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

Değerleme çalışmasında yurtiçi ve yurt dışından temin edilen makinelerin çoğunluğu döviz ile temin ediliyor olması ve piyasasının bu şekilde oluşması nedeniyle Türk Lirası haricinde, Amerikan Doları (USD) ve EURO para birimleri kullanılmıştır.

Raporumuzda kullanılan Döviz Kurları Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 30.12.2020 tarihli döviz alış kurudur.

Raporda kullanılan Döviz Kuru: 1 USD= 7,3405 TL, 1 EUR=9,0079 TL dir.

vi. Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerleme kapsamında belirtilmesi

Müşteri 2009-2012 yılları arasında ve 2014 yılında tesise yatırım teşvik kapsamında makine yatırımları yapmış ve bu yatırımlarda alınan yerli ve ithal makinelerde KDV istisnasından faydalanmıştır. Müşteriden bu kapsamda 08.10.2009 tarihli, 94354 sayılı teşvik belgesi ve konu belgenin 21.06.2013 tarihli yatırım tamamlama vizesi ile 03.03.2014 tarihli, 113931 sayılı teşvik belgesi ve konu belgenin 02.10.2018 tarihli yatırım tamamlama vizesi ile alımı gerçekleşen yerli ve ithal makine listeleri temin edilmiştir.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin devir, temlik, satış ve ihraç durumları ile ilgili "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacaktır.

Gümrük Genel Tebliği (Yatırım Teşvik) (Seri No: 7) göre;

"Teşvik belgesi kapsamı ithal makine ve teçhizatın 5 yıl, yerli makine ve teçhizatın ise 2 yıl süre ile Müsteşarlığın izni olmaksızın devir, temlik, satış ve ihracı yapılamaz. Bu işlemler, teşvik belgesindeki kayıt ve koşulların yerine getirilmemesi halinde söz konusu sürelerin dolmuş olması durumunda da izne tabidir." denmektedir.

Temin edilen belgelerde belirtilen bu hususlara ilişkin herhangi bir sorun görülmemiştir.

vii. Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama (Örneğin; vergi oranları, sektör karları, faiz oranları, enflasyon verileri, risk primleri vb. veriler ve bunların kaynakları hakkında bilgi)

Gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamış olması sebebi ile faiz oranı, risk primi vb. gibi verilere yer verilmemiştir. Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında 2 adet tarım makinesi hariç genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle makine ve ekipmanlar için genel KDV oranı %18 dir.

viii. Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

b) Değerlemede Kullanılan Tanımlar, Yaklaşımlar ve Yöntemler

1- Tanımlar

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarette taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir

disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ve Türkiye Muhasebe Standartları ve Finansal Raporlama Standartları (TMS ve TFRS) genel değerleme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

- **Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar:**

Maliyet; Üretimle ilişkili olan bu kavram, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktadır.

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:

(a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya

(b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değerin belirlenmesinde dayanılan varsayım değerleme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Fiyat; bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.

Kişisel mülkiyet, bu raporda taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar. Maddi kişisel mülk kalemleri, bir taşınmaz mala sabit olarak bağlı olmayıp hareketlilik niteliğine de sahip olabilirler.

Pazar; mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Tesis (Fabrika), Makine, Ekipman ve İşletme; kuruluşun hizmet ya da mal üretiminde veya arzında kullanmak, diğer şahıslara kiralamak amacıyla yahut idari amaçlarla elinde bulundurduğu ve belirli bir süre kullanılması beklenen, gayrimenkul dışındaki maddi varlıklardır. Kategorileri ise;

Fabrika; Diğerleriyle ayrılmaz bir biçimde bağlantılı olan, özel nitelikli binaları, makineleri ve ekipmanı da kapsayabilen varlıklar.

Makine; Tek tek makineler veya bir makine topluluğu. Bir makine, bir kuruluşun işleyişiyle ilgili belirli bir süreçte kullanılan bir araçtır.

Tesis ve Ekipman; Mal veya hizmetlerin üretimi veya tedarikinde kullanılmak için veya başkalarından kiralık olarak veya idari amaçlarla işletme tarafından elde tutulan ve belirli bir süre boyunca kullanılması beklenen maddi varlıklar.

İşletme, normal olarak, faaliyetlerini sürdüren, yani yakın gelecekte faaliyetlerine devam edecek olan bir tüzel kişilik olarak görülmektedir. İşletmenin tasfiye olma, ya da faaliyetlerinin kapsamını maddi olarak azaltma niyeti veya gereği içerisinde olmadığı varsayılır. (UMS 1, 23-24, Çerçeve, 24)

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, birbirinden bağımsız istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutar.

Gerçeğe Uygun Değer; Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. (TMS 16)

Kullanım Değeri (Pazar Dışı Değer); Belirli bir mülkün, makine ve ekipmanın belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değer'inin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

Hurda Değer (Salvage Value), Bir varlığın imal edilme amacına uygun olarak belirlenen ekonomik ömrünün sonuna geldiğindeki değeri. Varlık bu durumda dahi alternatif bir kullanım veya geri dönüşüm için bir değere sahip olabilir. UFRS tanımı (UMS16): bir varlık tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığında elden çıkarılması sonucu elde edilmesi beklenen tutardan, elden çıkarmanın tahmini maliyetleri düşülerek ulaşılan tahmini tutar." (Aynı zamanda Kalıntı Değeri)

Pazar Kirası; Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutar.

Finansal Kiralama, Bir varlığın mülkiyetine ait tüm risk ve hakları devreden bir kiralama işlemi. Mülkiyet hakkı sonunda devredilebilir veya edilmeyebilir (UMS 17, paragraf 4).

Ekonomik Ömür, Bir varlıktan ekonomik fayda sağlanmasının beklendiği toplam süre.

Faydalı Ömür (Useful Life); UMS 16'da yer alan UFRS tanımı uyarınca:

(a) Bir varlığın işletme tarafından kullanılabilmesi beklenen süre veya

(b) İşletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim sayısı veya benzeri üretim birimi.

En Verimli ve En İyi Kullanım; Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak kârlı olan en yüksek düzeyde kullanım.

Yıpranma; Fiziksel bozulma, teknolojide meydana gelen değişiklikler, talep kalıpları veya çevresel değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Fiziksel Yıpranma; Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve olağan kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ekonomik Yıpranma; Özellikle bir varlık tarafından üretilen ürünlerin arz veya talebinde meydana gelen değişiklikler ile ilgili faktörler gibi, varlık harici faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İşlevsel Yıpranma; Değerlemeye konu varlığın, ikamesine nazaran verimsiz olması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İtfa Edilmiş İkame Maliyeti Yöntemi; Bir varlığın cari ikame maliyetinden fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği, maliyet yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

Şerefiye; Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 6 (UFRS 3, Ek A)

Varsayımlar; Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

- **Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar**

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değerin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Bu karşılaştırmalı yaklaşım da benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alıp uygun karşılaştırma kriterleri kullanarak gerekli düzeltme işlemlerinin yapılması sonucunda değer tespitinin yapıldığı yaklaşımdır. Bu yaklaşım genel olarak; Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması durumunda ya da değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzerlerinin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım. Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılması uygundur. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt kapitalizasyon: Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek ya da bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Getiri kapitalizasyonu (İndirgenmiş Nakit Akışları İNA): Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem. Bir piyasa değeri değerlemesinde uygun bir oran seçmek için, değerleme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından beklenen ve/veya piyasa satış verileriyle desteklenen getirilerin piyasa kanıtlarını inceler. İndirgenmiş nakit akımı bu yaklaşımda en çok tercih edilen yöntemdir.

Maliyet Yaklaşımı (Amortismana tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti);

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir varlığın satın alınması yerine kişinin ya o varlığın tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir benzerini ikame edebileceği olasılığını dikkate alır. Genel olarak, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer taşınmaz ve makine ekipmanı temin etmek yerine benzer bir kıymet için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alışverişe dayanır. Uygulamada yaklaşım, fiziksel bozulma, fonksiyonel veya teknik değer kaybı, ekonomik veya harici değer kaybı ile ilgili yapılacak düzletmeler sonucunda değerin elde edilmesidir. Bir varlığın aynısını yapmaktan/satın almaktan farklı olarak genelde modern bir eşdeğer varlığın yerine koyma maliyetlerini kullanarak, fiziksel ve teknik değer kaybı ve optimizasyon uyarlanması bir örnek olarak verilebilir.

Bir diğer tanımıyla (TFRS13) Piyasadaki bir satıcının bir varlık için alabileceği satış fiyatı, piyasadaki bir alıcının söz konusu varlığın sağlayacağı faydaya yakın bir fayda sağlayacak bir varlığın değer yitirme faktörleri göz önüne alınarak hesaplanmış inşa veya edinme maliyetine eşittir. Bunun nedeni, alıcının bir varlığa söz konusu varlığın hizmet kapasitesini yenilemek için gerekli olan tutardan daha fazla bir tutar ödemeyecek olmasıdır. Değer yitirme; fiziksel, işlevsel (teknolojik) ve ekonomik (dışa yönelik) bozulmaları kapsamakta ve finansal raporlama açısından amortismana (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortismana (belirli hizmet sürelerinin kullanılması) oranla daha geniş kapsamlıdır. Çoğu durumda, cari yenileme maliyeti yöntemi diğer varlıklar ya da diğer varlık ve borçlarla birlikte kullanılan maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin ölçümünde kullanılır.

Not: itfa edilmiş (değer yitirmiş) yerine koyma maliyetinde itfa kelimesi tüketilen amortismandan ziyade teknik, fiziksel yıpranma ve demode olma olarak algılanmalıdır. Muhasebe terimi olan amortisman kastedilmemektedir.

2- Yaklaşım ve Yöntemler

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunca, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanan "SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3)" hükümleri ile tebliğ eki olan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde ve Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Ayrıca Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı, 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı kararı ("Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar) ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında tebliği doğrultusunda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınmıştır.

i. Pazar Yaklaşımı

a. Karşılaştırma ölçütlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve karşılaştırılabilirliği ile benzerliklerin dayanağı hakkında açıklama

Değerlemeye konu varlıklar, açık pazarda gelişmiş bir 2. El ticarete konu olan varlık sınıfından değildir. Bu nedenle sadece bazı kıymetler için pazarda az sayıda benzer nitelikte satılık emsal bulunmaktadır. Bu sebeple Pazar yaklaşımı kullanılmamıştır. Bununla birlikte karşılaştırılabilir emsal verileri yer alan makine ekipmanlar ve demirbaşların piyasa araştırmalarında elde edilen veriler, yıpranma oranlarının ve sonuç değerlerin tespitinde faydalanılan kaynak veri olarak kullanılmıştır.

b. Karşılaştırılan varlıklar ile değerlemenin konusu arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı analizi

Karşılaştırılan makine ve ekipmanlar ile değerlemeye konu makine ve ekipmanlar arasında niteliksel ve niceliksel farklar bulunduğundan marka, yıpranmışlık, tercih edilirlik, üretim ve teknolojik farkları göz önüne alınmış kapasite oranlama yapılarak analiz edilmiştir.

Bu kapsamda Özbekistan'da yakın zamanda yapılmış olan ve 3500ton/gün kapasiteli şeker pancarı tesisinin inşai yapıları ile birlikte yenisinin 88.000.000USD ye kurulumunun tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Kapasite olarak değerlemeye konu tesis ile çok benzer bir tesistir.

c. Karşılaştırmalı analiz sonucunda, analize dayalı düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, bu düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına ilişkin açıklama

Tesisin sadece makine ve ekipman parkurunun ~40.000.000USD+KDV seviyesinde olduğu arıtma sistemleri gibi ek tesislerin bu bedele dahil olmadığı bilgileri alınmış. Bu sistemlerin dahil edildiğinde toplam tesisin makine parkuru değerine yaklaşık bir tutar olduğu tespit edilmiştir.

d. Ulaşılan sonuçlara dayanak oluşturan hesaplamalara ilişkin verilerin ve bu verilerin kaynaklarının referanslarına ilişkin açıklama

Değerlemeye konu makinelerin pazar araştırmasında makine imalatçısı ve sektörde faaliyet gösteren firmaların ilgilileri ile görüşülmüştür. Yapılan görüşmeler sonucunda alınan bilgiler maliyet Yaklaşımı bölümünde detaylı belirtilmiştir.

e. Pazar yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Değerlemenin bütünü açısından Pazar yaklaşımı kullanılmamıştır. Bununla birlikte karşılaştırılabilir emsal verileri yer alan makine ekipmanlar ve demirbaşların piyasa araştırmalarında elde edilen veriler, yıpranma oranlarının ve sonuç değerlerin tespitinde faydalanılan kaynak veri olarak kullanılmıştır.

ii. Gelir Yaklaşımı

Geçmiş yıllara yönelik güvenilir gelir gider ve net gelir verileri istatistiki olarak mevcut olmaması sebebiyle değerlemede İNA veya direk kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

iii. Maliyet Yaklaşımı

a. Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi

Değerlemeye konu varlıkların yeni ikame fiyatları araştırılmıştır. Pazar araştırmalarında elde edilen yıpranma oranları, şirketimizin geçmiş dönem uygulamaları ve değerleme uzmanının tecrübesi ile şekillendirilerek hesaplama tablosunda dikkate alınmıştır.

Aşağıda yeni ikame maliyet ve Pazar araştırmasına ilişkin firmalar ile yapılan görüşme detayları ve alınan bilgiler yer almaktadır.

Pazar Araştırmaları:

- Tunaylar (90 212 886 39 00) Firma yetkilisi ile yapılan görüşmede 60 ton ve 80 tonluk kantarların yenisinin 17.000USD+KDV liste satış fiyatının olduğunu belirtmiştir. Kantarlara dolar bazında zam geldiğini belirtmiştir. 2.el piyasa değerinin yenisinin %50 altında olduğunu ifade etmiştir.
- Siemens-Türbin (0530 327 03 34) Süha Bey ile yapılan görüşmede 1954 model buhar türbinlerinin aynı kapasitede yenisinin 1.500.000EUR/adet fiyatının olacağını, SST-110 tipi 5710 kVA kapasiteli bahar türbininin ise 2.500.000EUR kurulum dahil sıfır fiyatının olacağını ifade etmiştir. Eski türbinlerin 2.el olarak satışının çok mümkün olmayabileceğini ancak 150.000EUR+KDV seviyesinde satış biyogaz santraller için türbin arayanlara satılabileceğini belirtmiştir. Yeni türbinin ise 2.elde %50 seviyesinde değer kaybedebileceğini ifade etmiştir.
- Üniversal Kazan (0530 168 34 28) yetkilisi Nurettin Bey SB-250 tipi buhar kazanının pompaları, brülörü, su yumuşatması ve armatürleri ile birlikte 100.000EUR+KDV olduğunu montajıyla birlikte 110.000EUR olacağını ifade etmiştir. 2.el de satışı olan sistemler olmadığı için 2.el satış fiyatı belirtememiştir.
- Siterm-Simak (0328 826 80 52) yetkilisi Recep Bey ile yapılan görüşmede ekspertize konu tesisteki akışkan yataklı buhar kazanı sistemini o tarihte 1.490.000EUR+KDV ye kurduklarını ancak o tarihte ilk kazan imalatları olması ve referans olması için zararına yaptıklarını, daha sonra benzer kazanları 3.500.000EUR seviyelerinde kurduklarını belirtmiştir. 50 ton/h kapasiteli kazanın ise yenisinin 900.000EUR+KDV olduğunu, difüzyon sistemi ve ekipmanlarının ise 3.000.000EUR+KDV olduğunu bunun 2.750.000EUR sunun difüzyon geri kalanının ise diğer ekipmanları içerdiğini belirtmiştir.
- Siterm (0549 736 23 87) Yetkilisi Recai Bey ile yapılan görüşmede Yakın zamanda Özbekistan'a kurdukları 3.500ton/h-4.000ton/h arası kapasitesi olan şeker pancarı fabrikasını dış tesisler hariç binası ile birlikte 88.000.000USD+KDV ye kurduklarını belirtmiştir. Yetkili konu tesisin eski sistem olması nedeniyle sadece makine parkurunun 40.000.000USD seviyesinde olacağını, Rafineri kısmının 15.000.000USD-20.000.000USD arasında kurulabileceğini belirtmiştir. Tephirlerin tüm malzemeleri ile birlikte 200.000EUR seviyesini geçmeyeceğini, Refrijantlarının 50.000EUR+KDV seviyesinde olacağını ifade etmiştir. Difüzyon sisteminin komple 2.500.000EUR, meydan yıkama tesislerinin 2.000.000USD seviyesinde kurulumunun olacağını ifade etmiştir. Şerbet arıtım bölümünün filtre presler hariç 5.000.000USD seviyesinde yapılabileceğini ifade etmiştir. Kristal şeker kuruma bölümünün tromel dahil her şeyiyle 750.000USD yi geçmeyeceğini ifade eden yetkili sadece tromelin 400.000 USD+KDV seviyesinde olacağını ifade etmiştir. Döner tip kurutma dolabının eski tip olduğunu 200.000 USD+KDV olacağını belirten yetkili, kendilerinin 700m³ kapasiteli dik refrijerantı 400.000EUR+KV ye yakın zamanda yaptıklarını, tesisteki dik refrijerantın ise 350.000EUR lar mertebesinde olacağını tesise 2.el olarak alındığını belirtmiştir.
- Kurutma tromelinin ise 800.000-900.000EUR+KDV seviyesinde yenisinin olduğunu kurutma kısmının diğer ekipmanlarının ise 350.000EUR seviyesinde tutacağını ancak o kısmı kendilerinin yapmadığını ifade etmiştir.
- AES Arıtma(0216 595 04 44) yetkilisi Ertan Bey ile yapılan görüşmede tesisteki filtre presin tanesinin tüm ekipmanları ile birlikte yeni ikame değerinin 350.000EUR+KDV olduğunu, Belt pres tesisinin ise güncel kurulum dahil fiyatının 500.000EUR+KDV olduğunu belirtmiştir.
- Arbiogaz (0212 282 80 85) yetkilisi Cem Bey Arıtma tesisinin kurulduğu tarihte 1.270.000EUR+KDV ye kurulduğunu güncel fiyatında döviz bazında %20 artış olacağını, bu fiyata trafo ve elektrik işlerinin, inşaat işlerinin ve bazı alt yapı işlerinin dahil olmadığını belirtmiştir.

- Aydın Trafo (0533 672 58 01) yetkilisi Onur Bey ile yapılan görüşmede ATV160VSD tipi kompresörün yenisinin nakit 31.000EUR+KDV olduğunu, kurutucusunun 10.000EUR+KDV, 10 tonluk tankın 4.500EUR, 5 tonluk tankın 2.200EUR, 4 tonluk tankın 2.000EUR, 15 tonluk tankın ise 6.500EUR satış fiyatının olduğunu belirtmiştir. 2.el piyasasında en az %50 değer kaybının olacağını belirtmiştir.
- Yiğitsan (0212 509 93 93) Bora Bey ile yapılan görüşmede YVK150 tipi kompresörün yenisinin kurutucusu ve 3000 lt hava tankı ile birlikte liste fiyatının 30120EUR+KDV nakit satış fiyatının 18.600EUR+KDV olduğunu, YHK14.20 tipi kurutucunun ise listesinin 7120EUR+KDV Nakit satışının 4400EUR+KDV olduğunu belirtmiştir.
- Havamak (0532620 49 60) yetkilisi Özay Bey Gamma 75 kompresörü firmaya 9.750EUR+KDV ye sattıklarını ancak 250EUR zam geldiğini belirtmiştir.
- Komsan (0543 629 75 15) Yetkilisi Hakan Bey le yapılan görüşmede VEK-75 tipi kompresörün yenisinin liste fiyatının 15.900EUR+KDV, VEK30 tipi kompresörün 6.990EUR+KDV ve TME220 tipi kurutucunun ise 2.420EUR+KDV fiyatının olduğunu bu fiyatlar üzerinden %35 iskonto uygulandığını belirtmiştir.
- Yol yapı (0 216 540 79 90) Satış Yetkilisi Ebru Hanım ile yapılan görüşmede konu tesiste yer alan soğutma kulesinin 2x550m³/h kapasiteli 2 gözlü kule olduğunu işçiliksiz fiyatının 900.000TL+KDV, 200.000TL+KDV de işçilik fiyatının olduğunu 110.000EUR+KDV olarak düşünülebileceğini belirtmiştir.
- Halil Yılmaz Makine (0533 272 46 82) yetkilisi Mehmet Bey ile yapılan görüşmede 125m³ kapasiteli kireç sütü hazırlama tesisi ve kireç söndürme tromeli tesislerinin güncel şartlarda 2.250.000EUR+2400.000EUR+KDV seviyesinde satış fiyatının olduğunu belirtmiştir.
- Etkin Mühendislik (0532 325 02 32) yetkilisi Ercüment Bey ile yapılan görüşmede yıkama tesisinde yer alan tromelin kendileri tarafından yapılması durumunda yaklaşık fiyatının 350.000USD+KDV olacağını yurt dışı firmaların 750.000EUR seviyesinde fiyat istediklerini belirtmiştir. Diğer yaptıkları ekipmanların güncel fiyatları ile ilgili bilgiler aşağıda belirtilmiştir. Kırıntı pülp makinesinin 29.800USD+KDV yıkama suyu bantlı pülp ayırıcının ise 49.000USD+KDV fiyatının olduğunu belirtmiştir.

Yıkama Tesisi						
Toprak ayırıcı	ETKİN MÜHENDİSLİK	39.800 $			12 li rolent rost disk sistemli	1
Yıkama tromeli		350.000$			4500ton/gün kapasiteli, 10m boyunda Ø4m çapında	1
Taş tutucu		41.000 $			Ø4m çapında	1
Ot tutucu	TÜRK ŞEKER	BANT TİPİ	32.300 $		6 taraklı, 70cm kanal genişliği	2
Taş tutucu		41.000 $			Ø4m çapında	2
Oluk sistemi		DAHİL				1
Final yıkama makinesi	ETKİN MÜHENDİSLİK	110.000 $			18 li rolent rost disk sistemli	1
Kum ayırıcı	BAMMANN& SCHREIBER					1
Kanal dönüş suyu filtreli bant		49.000 $			5m eninde, helezon taşıyıcıları ile birlikte	1
Pülp helezonu						1

K3 geri dönüş pülp helezonu						1
K3 bantlı konveyör					120cmx116,3m ebadında, redüktörlü elektrik motorları ile birlikte	1
Yıkama tesisi boru bağlantı tesisatları, pompaları, debimetreler, panoları, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte (HARİÇ)						1

- Carl Zeis (0541 958 87 07) Satış yetkilisi Mustafa Bey ile yapılan görüşmede Primostar tipi mikroskobun yenisinin 6.500TL+KDV olduğunu belirtmiştir.
- HACH LANGE (0532 766 55 01) yetkilisi Mustafa beyle yapılan görüşmede Hach marka laboratuvar cihazlarının sıfır satış fiyatlarının aşağıdaki gibi olduğunu belirtmiştir.

Numune alma cihazı	HACH LANGE	SIGMA SD900	EUR 5.000
Ph metre	HACH LANGE	HQ 40D	EUR 2.000
Spektrometre	HACH LANGE	DR 5000	EUR 9.000
Termo reaktör	HACH LANGE	LT200	EUR 1.300

- Anton Paar(0530 953 75 04) Yetkilisi Utku Bey ile yapılan görüşmede Sucroflex renk tayin cihazının 9.000EUR+KDV olduğunu, MCP200 Sucromat sakarin ölçüm cihazının ise 22.000-23.000EUR seviyesinde olduğunu belirtmiştir. Cihazların üretimden kalktığını 2.el piyasasında %50 den fazla değer kaybının olacağını belirtmiştir.
- Enotek-Merck (0530 232 83 16) Yetkilisi Şeyma Hanım prove600 tipi spektrometrenin satış fiyatının 8000EUR+KDV olduğun belirtmiştir.
- Ardutek (0532 151 41 09) satış yetkilisi Sezer Bey ile yapılan görüşmede Leco AC500 tipi kalorimetre cihazının yenisinin satış fiyatının 42.000USD olduğunu belirtmiştir. 2.el piyasası olmadığından ve kendilerinin 2.el satışı yapmadıklarından 2.el pazarını bilmediğini ifade etmiştir.
- Nükleon (0312 395 66 13) Firma satış yetkilisi NGK serisi Biyo güvenlik kabinlerinin 90 lık olanlarının liste fiyatının 29500TL+KDV, 120 lik lerin ise 32.500TL olduğunu nakit alımda %10 iskonto uygulandığını belirtmiştir.
- Sartonet (0532 157 81 04) yetkilisi Mustafa Bey ile yapılan görüşmede BL2105 tipi analitik terazinin artık üretilmediğini muadili BCE2201-I-1S tipi cihazın üretildiğini yeni ikamesinin 1466EUR+KDV olduğunu nakit alımda %15 iskonto uygulandığını belirtmiştir. Bu tip cihazların 2.el pazarının olmadığını ifade etmiştir.
- BMA Türkiye Mümessili Promall Uluslararası Mümessillik (0530 050 16 12) firma yetkilisi Murat Bey ile yapılan görüşmede şeker fabrikası üretim hattı makineleri ile ilgili görüşülmüş, kendisi ücretsiz bilgi veremeyeceklerini belirtmiştir.
- ANT Group(0530 969 69 86) Yetkilisi Kaan Bey ile yapılan görüşmede filtre ve helezonların yenisi için aşağıdaki fiyat bilgileri alınmıştır.
- 3,3m Ø500 helezon konveyör için: 9 500 €
- 9,5m Ø500 helezon konveyör için : 15 000 €
- 8 tüplü koyu şerbet filtre için : 15 000 € gibi düşünülebilir
- Labomak (0216 417 70 01) yetkilisi Orkut Bey ile yapılan görüşmede Protherm PLF150/7 tipi kül fırınının yenisinin üretilmediğini muadilinin PLF150/5 tiplerin 6.500EUR+KDV, PLF150/9 tiplerin ise 7250EUR+KDV olduğunu belirtmiştir.
- Haz Mühendislik (0542 214 89 60) yetilisi Erdoğan Bey konu tesisteki üretim ekipmanlarının birçoğunu kendilerinin yaptığını, yenilemenin yapıldığı 2010'dan bu yana imalat maliyetlerinin ve devletin belirlemiş olduğu artış katsayıları dikkate alındığında TL bazında 3,193 katına çıkmış

olduğunu, nominal değer için 4 aktı bir fiyat artışı ile güncel değerlerine ulaşılabileceğini belirtmiştir. Yetkili kendilerinin 12.000ton/gün kapasiteli Çumra fabrikasını sıfırdan yaptıklarını ve 150.000.000EUR+KDV ye yapıldığını, Kütahya şekerin de makine ekipman parkurunun yenisinin 60.000.000EUR+KDV seviyesinde kurulabileceğini ifade etmiştir. Yetkili 2000m² kesit alanlı tephirin yaklaşık güncel fiyatının 250.000USD+KDV seviyesinde 900m² kesit alanlıların ise yaklaşık 160.000USD seviyesinde olacağını ifade etmiştir.

- SED Mühendislik (0530 321 62 76) Firma yetkilisi Çağrı Bey ile yapılan görüşmede değerlemeye konu Wisconsin W2900 tipi çim biçme traktörünün yenisinin 5500EUR+KDV olduğunu, Castel Garden PTX220 tipi çim biçme traktörünün ise KDV dahil 4500EUR fiyatının olduğunu belirtmiştir.
- Santa (0536 232 80 10) Yetkilisi Arda Bey ile yapılan görüşmede Şeker fabrikalarına Broadbend marka İngiltere menşeili santrifüjler sattıklarını, 1550 kg kapasiteli santrifüjlerin 160.000-180.000GBP+KDV seviyesinde olduğunu, 1400kg lık daha küçüklerin ise 130.000-140.000GBP+KDV seviyesinde fiyatının olduğunu belirtmiştir. Nihai proje aşamasında fiyatların aşağı yukarı değişiklik gösterebileceğini ifade etmiştir.
- Yeni Aktaş Otomotiv (0532 636 91 10) yetkilisi Faruk Aktaş Bey ile yapılan görüşmede Euro Maus-3 tipi makinelerin artık üretilmediğini yenilerinin Euro-Maus 5 olarak üretildiğini ve yenilerinin 445.000EUR+KDV olduğunu E-M3 ler ile aralarında %20-25 teknolojik farklılık olduğunu belirtmiştir. 2011 model olan makinenin 2.el piyasasının 150.000EUR+KDV, 2014 model makinenin ise 180.000EUR+KDV seviyesinde nakit satış piyasasının olduğunu belirtmiştir.
- Aksa Jeneratör (0530 370 55 33) Bursa Satış yetkilisi Mehmet Bey ile yapılan görüşmede ekspertize konu ACQ1030 tipi jeneratörün yenisinin nakit satış fiyatının 120.000USD+KDV olduğunu, AP2500 tipi jeneratörün ise yenisinin 190.000EUR+KDV olduğunu ifade etmiştir. 2.el satışı yapmadıkları için bu büyüklükteki jeneratörlerin 2.el fiyatları konusunda bilgisinin olmadığını belirtmiştir.
- CMS CNC Makine (0530 795 78 58) Yetkilisi Bülent Bey ile yapılan görüşmede değerleme konusu, torna, freze vb. takım tezgahlarının çok eski tezgahlar olduğunu belirtmiş, bu nedenle yaklaşık 2.el satış fiyatları ve benzer kapasitedeki yeni tezgahların yeni ikame değerleri için aşağıdaki bilgiler alınmıştır.

MEKANİK ATÖLYE EKİPMANLARI					
Üniversal torna	MARTIN	1954	2m boyunda	₺15.000	EUR 20.000
Üniversal torna	BÜTLER		2,5m tornalama boyu, tornalama çapı 550mm	₺16.500	EUR 22.500
Radyal matkap	EMA ITALY			₺18.000	EUR 20.000
Üniversal torna	PASOUINO-MİLANO		1m tornalama boyu	₺10.000	EUR 15.000
Vargel tezgahı	HEINEMANN		500mm lik	₺12.500	USD 15.000
Vargel tezgahı	MKE			₺7.500	USD 13.000
Üniversal freze	HÜLLER		400X1000mm tablalı	₺25.000	EUR 15.000
Profil testere	TEKSAN			₺3.500	₺8.000
Taşlama tezgahı				₺10.000	USD 18.000
Punta kaynak makinesi				₺2.500	₺7.500
Kordon makinesi				₺5.000	₺15.000
Hidrolik pres		2006	100 ton kapasiteli, atelye tipi	₺9.000	₺20.000
Sütunlu matkap	ÖZŞEN			₺5.500	₺18.000

b. Normal bir katılımcının katlanacağı tüm maliyetleri kapsaması ve kapsamın açıklanması, doğrudan ve dolaylı maliyetlerin açıklanması

Yeni fiyatlarının araştırmasında, değerleme konusu varlıkların yurt içi ve yurt dışından temininde nakliye, yatay ve dikey taşımalar, montaj, kurulum vb. muhtelif tüm maliyetler dahil olarak temin edilmiştir. Alınan fiyatların içerisinde dolaylı bir maliyet söz konusu değildir.

c. Kullanılan amortisman/yıpranma yöntemlerinin açıklanması

Yapılan görüşmelerde değerlemeye konu varlıklar için ve geçmiş dönem tecrübelerimize istinaden aşağıdaki yıpranma oranları kullanılmıştır. Bazı makine ekipmanlarda ise satıcı firmalar ile yapılan görüşmelere istinaden teknolojik yıpranmalarda dikkate alınmıştır. Fiziksel yıpranma oranları aşağıdaki gibidir.

AMORTİSMAN HESAPLAMA								
İmal Yılı	Yıpranma Oranı	Kalan	İmal Yılı	Yıpranma Oranı	Kalan	İmal Yılı	Yıpranma Oranı	Kalan
2021	15%	0,85	1998	2%	0,30	1975	2%	0,19
2020	10%	0,77	1997	2%	0,29	1974	2%	0,19
2019	7%	0,71	1996	2%	0,29	1973	2%	0,18
2018	7%	0,66	1995	2%	0,28	1972	2%	0,18
2017	7%	0,62	1994	2%	0,28	1971	2%	0,17
2016	7%	0,57	1993	2%	0,27	1970	2%	0,17
2015	5%	0,54	1992	2%	0,27	1969	2%	0,17
2014	5%	0,52	1991	2%	0,26	1968	2%	0,16
2013	5%	0,49	1990	2%	0,26	1967	2%	0,16
2012	5%	0,47	1989	2%	0,25	1966	2%	0,16
2011	5%	0,44	1988	2%	0,25	1965	2%	0,15
2010	5%	0,42	1987	2%	0,24	1964	2%	0,15
2009	3%	0,41	1986	2%	0,24	1963	2%	0,15
2008	3%	0,40	1985	2%	0,23	1962	2%	0,15
2007	3%	0,38	1984	2%	0,23	1961	2%	0,14
2006	3%	0,37	1983	2%	0,22	1960	2%	0,14
2005	3%	0,36	1982	2%	0,22	1959	2%	0,14
2004	3%	0,35	1981	2%	0,21	1958	2%	0,13
2003	3%	0,34	1980	2%	0,21	1957	2%	0,13
2002	3%	0,33	1979	2%	0,21	1956	2%	0,13
2001	3%	0,32	1978	2%	0,20	1955	2%	0,13
2000	2%	0,31	1977	2%	0,20	1954	2%	0,12
1999	2%	0,31	1976	2%	0,19			

d. Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımında üretici ve/veya satıcı-mümessil firmalardan değerlemeye konu varlığın yenisinin fiyatları ile ilgili piyasa araştırmaları yapılmış bu yeni ikame maliyetinden pazar araştırmaları sonucunda elde edilen fiziki ve teknolojik yıpranma oranları düşülmek suretiyle maliyet yaklaşımı ile elde edilen Gerçeğe Uygun değerine ulaşılmıştır.

SIRA NO	MAKİNE ADI	MARKA	TİP/ KAPASİTE	SERİ NO	İMAL YILI	TEKNİK ÖZELLİKLER /AÇIKLAMALAR	ADET	SABİT KIYMET KODU	YENİ İKAME DEĞERİ-KDV Hariç (TL)	YIPRANMA ORANI %	TEKNOLOJİK YIPRANMA ORANI %	TOPLAM AMRTN %	GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ-KDV Hariç (TL)
1	Kamyon kantarı	TUNAYLAR	---	---	2010	60 ton kapasiteli, 3x16m ebadında, zemin içi tip, indikatör ve yazıcıları ile birlikte	2	253.02.010.0073 253.02.010.0074	210.000	58%	0%	58%	88.000
2	Kamyon kantarı	TUNAYLAR	---	---	2010	80 ton kapasiteli, 3x16m ebadında, zemin içi tip, indikatör ve yazıcıları ile birlikte	1	253.02.010.0032	110.000	58%	0%	58%	46.000
3	**PANCAR ANALİZ BÖLÜMÜ (VENEMA TESİSİ)**							253.01.005.0022 253.02.013.0001 253.02.013.0040	11.700.000	64%	5%	69%	3.640.000
3.1	Numune alma ve fire tespit sistemi (Dalıcı sistem)	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	Çift dalıcılı, operatör kabinli	1						
3.2	Brüt konveyör bant	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	60cmx6,5m ebadında	1						
3.3	Kirli tartım ünitesi (brüt kantar)	METTLER TOLEDO	---	---	2005	---	1						
3.4	Yıkama ünitesi (I-II)	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	2						
3.5	Ayıklama bandı	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1						
3.6	Kesme ünitesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	3						
3.7	Net tartım ünitesi	METTLER TOLEDO	---	---	2005	---	1						
3.8	Çift kesimli kesme makinesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1						

3.9	Kesme altı taşıyıcı helezon	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	6m boyunda	1						
3.10	Dikey boşaltma helezonu	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	6,60m boyunda	1						
3.11	Mikser ünitesi (Vab Mix)	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	2						
3.12	Otomatik dozajlama ünitesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1						
3.13	Kizelgur haznesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1						
3.14	Filtre ünitesi	VENEMA AUTOMATION	---	---	2005	---	1						
3.15	Polarimetre cihazı	SCHMIDT+HAENSCH	SACCHAROMATZ	29707	2018	Aksesuarları ile birlikte	1						
3.16	Pancar analiz sistemine ait otomasyon sistemi, bilgisayarı, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
4	**Basınçlı Hava tesisatı (Laboratuvar)**							253.01.005.0017	66.000	65%	5%	70%	20.000
4.1	Vidalı hava kompresörü	KOMSAN	VEK 30	---	2004	30hp kapasiteli	1						
4.2	Hava kurutucusu	KOMSAN	TME 270	205015	2004	---	1						
4.3	Hava tankı	---	---	---	---	2000 lt kapasiteli	1						
4.4	Giriş/çıkış filtreleri, işletme içi kullanım noktalarına kadar olan dağıtım tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
5	**Laboratuvar Su Temin Sistemi**							255.01.002.0371 253.01.001.0409 253.01.001.0410	81.000	64%	0%	64%	30.000
5.1	Kademeli su pompası	---	---	---	2005	37 kW gücünde elektrik motorlu (1 adeti yedek)	2						
5.2	Su tankı	---	---	---	2005	10 ton kapasiteli, dik silindirik, ayaklı,	1						
5.3	Dikey santrifüj pompa	TÜRK ŞEKER	---	---	---	7,5kW gücünde elektrik motorlu	1						
5.4	Kontrol ve kumanda panosu, bağlantı tesisatları emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
6	**MEYDAN TESİSLERİ (PANCAR ALIM-NAKİL VE YIKAMA SİSTEMLERİ)**								14.500.000	58%	0%	58%	6.100.000

6.1	K1 Bantlı konveyör	---	---	---	2010	160cmx100m ebadında, 2x75 kW gücünde redüktörlü elektrik motorlu	1	253.02.007.0050 253.02.007.0051 253.02.007.0052 253.02.007.0053 253.02.007.0054 253.02.007.0055 253.02.007.0056 253.02.007.0057 253.02.007.0058 253.02.007.0059 253.02.007.0060 253.02.007.0061 253.02.007.0062 253.02.007.0063 253.02.007.0064 253.02.007.0065 253.02.007.0066 253.02.007.0067 253.02.007.0089 253.02.007.0093					
6.2	K1 bandı ağırlık gerdirme ünitesi	---	---	---	2010	---	1						
6.3	Dikey santrifüj pompa	---	---	---	2010	7,5kW gücünde elektrik motorlu	1						
6.4	K2 Bantlı konveyör	---	---	---	2010	120cmx210m ebadında, 75kW gücünde redüktörlü elektrik motorları, 9 tonluk gerdirme ağırlıklı, yürüme yolları ve taşıyıcıları ile birlikte	1						
6.5	Pancar alım bunkeri	---	---	---	2010	30 ton kapasiteli	2						
6.6	Bant tipi kantar	ESİT	---	---	2010	---	1						
6.7	Bunker altı konveyör bant	---	---	---	2010	Redüktörlü elektrik motoru ile birlikte	1						
6.8	**Yıkama Tesisi**												
6.9	Toprak ayırıcı	ETKİN MÜHENDİSLİK	---	---	2010	12 li rolent rost disk sistemli	1						
6.10	Yıkama tromeli	---	---	---	---	4500ton/gün kapasiteli, 10m boyunda Ø4m çapında	1						
6.11	Taş tutucu	---	---	---	---	Ø4m çapında	1						
6.12	Ot tutucu	TÜRK ŞEKER	BANT TİPİ	---	---	6 taraklı, 70cm kanal genişliği	2						
6.13	Taş tutucu	---	---	---	---	Ø4m çapında	2						
6.14	Oluk sistemi	---	---	---	---	---	1						
6.15	Final yıkama makinesi	ETKİN MÜHENDİSLİK	---	---	2010	18 li rolent rost disk sistemli	1						
6.16	Kum ayırıcı	BAMMANN& SCHREIBER	---	---	---	---	1						

6.17	Kanal dönüş suyu filtreli bant	---	---	---	---	5m eninde, helezon taşıyıcıları ile birlikte	1						
6.18	Pülp helezonu	---	---	---	---	---	1						
6.19	K3 geri dönüş pülp helezonu	---	---	---	---	---	1						
6.20	K3 Bantlı konveyör	---	---	---	---	120cmx116,3m ebadında, redüktörlü elektrik motorları ile birlikte	1						
6.21	Yıkama tesisi boru bağlantı tesisatları, pompaları, debimetreler, panoları, çelik konstrüksiyon taşıyıcıları, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
7	**HAM ÜRETİM TESİSLERİ**												
7.1	**Ham Fabrika Bölümü**							253.01.001.0510 253.01.001.0504 253.01.001.0505 253.01.001.0506 253.01.001.0636	8.160.000	58%	0%	58%	3.430.000
7.1.1	Pancar Bunkeri	-	-	-	2010	35 ton kapasiteli	2						
7.1.2	Tambur tipi Pancar Kıyım Bıçağı	MAGUIN	1600 600 48	84/85	2010	Ø1600mm, 48 kasalı, 60cm kesme eni, 200ton/h kapasiteli 288 bıçaklı, bağlantı tesisatları, operasyon armatürleri ve aksesuarları ile birlikte	2						
7.1.3	Bıçak düzeltme makinesi	MAGUIN	MAN-L02000	15	2010	---	1						
7.1.4	Bileme makinesi	MAGUIN	DA-SAU	29	2010	---	1						
7.1.5	Bıçak taşlama makinesi	MAGUIN	---	---	2010	---	1						
7.1.6	Kıyım konveyör bandı	---	---	---	---	100cmx21m ebadında, 15kW gücünde redüktörlü elektrik motorlu	1						
7.1.7	Ham fabrika ünitelerine bağlantı tesisatları, panoları, bölüme ait Honeywell marka otomasyon sistemi, bilgisayarları ve panoları, sensörleri, akış göstergeleri, seviye anahtarları, pompaları, muhtelif tanklar, tesisatları, ventilleri, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
7.2	**Ham Şerbet Difüzyon Bölümü**							253.01.001.0513 253.01.001.0514	23.860.000	58%	0%	58%	10.040.000
7.2.1	Pancar haşlama teknesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2010	3000 ton/gün kapasiteli, Ø4m, 7m boyunda, karıştırıcılı	1						

7.2.2	Kıyım pompası	---	---	---	2010	---	2	253.01.001.0515 253.01.001.0516					
7.2.3	Ham şerbet pompası	---	---	---	2010	---	2						
7.2.4	Köpük söndürme kabı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2010	---	1						
7.2.5	Sirkülasyon plakalı şerbet ısıtıcısı	---	---	---	2010	57m² yüzey alanlı	2						
7.2.6	Sirkülasyon şerbet pompası	---	---	---	2010	---	2						
7.2.7	Siklon tipi kum tutucu	---	---	---	2010	Helezonu ve pompası ile birlikte	1						
7.2.8	Cips hazırlama deposu	---	---	---	2010	Karıştırıcılı, pompası ile birlikte	1						
7.2.9	Formalin deposu ve pompası	---	---	---	2010	---	1						
7.2.10	Difüzyon kulesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2010	3000 ton/gün kapasiteli, 38m çıkış helezonu ile birlikte	1						
7.2.11	Difüzyon tesisi boru tesisatları, çelik konstrüksiyon platformları, bağlantı aksesuar ve ekipmanları, pompaları, tahrik sistemleri, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
7.3	**Küspe Prese Bölümü**							253.01.001.0507 253.01.001.0508 253.01.001.0471 253.01.001.0472 253.01.001.0473 255.01.002.0476 253.01.001.0641 255.01.002.0370 255.01.002.0394 255.01.002.0499 255.01.002.0553 253.01.001.0542 253.01.001.0543 253.01.001.0544 253.01.001.0545	16.000.000	58%	0%	58%	6.730.000
7.3.1	Küspe çıkış helezonu	---	---	---	2010	2,5m boyunda	2						
7.3.2	Küspe presesi (yatay)	BABBINI	PB22FS	613	2010	25 ton/h kapasiteli, 11m boyunda	1						
7.3.3	Küspe presesi (yatay)	BABBINI	PB22FS	612	2009	25 ton/h kapasiteli, 11m boyunda	1						
7.3.4	Çift kiriş köprülü vinç	KVM KREN	---	---	---	20 ton kapasiteli, 5m açıklığında 25m yürüme yollu	1						
7.3.5	Pres altı taşıma bandı 1	---	---	---	---	60cmx15m ebadında	1						
7.3.6	Pres altı taşıma bandı 2	---	---	---	---	60cmx22m ebadında	1						

7.3.7	Pres altı taşıma bandı 3	---	---	---	---	60cmx15m ebadında	1	253.01.001.0616 253.01.001.0651 253.01.001.0546 253.01.001.0547 253.01.001.0616 253.01.001.0654					
7.3.8	Pres altı taşıma bandı 4	---	---	---	---	60cmx31m ebadında	1						
7.3.9	Pres altı taşıma bandı 5	---	---	---	---	60cmx89m ebadında	1						
7.3.10	Ham şerbet pülp ayırıcı	---	---	---	---	Karıştırıcılı, helezonları ile birlikte	1						
7.3.11	Prese suyu pülp ayırıcı	---	---	---	---	Süzgeçli	2						
7.3.12	Apsüs suyu deposu	---	---	---	---	Prizmatik, izolasyonlu, ~10m³ hacimli	1						
7.3.13	Difüzyon besi suyu deposu	---	---	---	---	15 ton kapasiteli, dik silindirik, pompaları ve karıştırıcısı ile birlikte	1						
7.3.14	Prese suyu ısıtıcısı	---	---	---	---	11,2m² yüzey alanlı	1						
7.3.15	Küspe pres bölümü bağlantı tesisatları, taşıyıcı bantlara ait çelik konstrüksiyonları, boru tesisatları, paketleme üniteleri, otomasyon ekipmanları, kontrol ve kumanda panoları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
7.4	**Şerbet Arıtım Bölümü**							253.01.001.0611 253.01.001.0582 253.01.001.0583 253.01.001.0533 253.01.001.0535 253.01.001.0571 253.01.001.0488 253.01.001.0489 253.01.001.0625 253.01.001.0548 253.01.001.0495 253.01.001.0496 253.01.001.0499 253.01.001.0548 253.01.001.0529 253.01.001.0534 253.01.001.0606 253.01.001.0622	54.090.000	56%	0%	56%	23.950.000
7.4.1	I.Kireçleme ünitesi	---	---	---	2011	63m³ kapasiteli, 2,35x9x3m ebadında, 6 bölmeli, 2 adet pompası ile birlikte	1						
7.4.2	Pülplü prese suyu deposu	---	---	---	---	1,6m³ kapasiteli, 2 adet pompalı	1						
7.4.3	Pülpsüz prese suyu deposu	---	---	---	---	1,6m³ kapasiteli, 2 adet pompalı	1						
7.4.4	Ham şerbet ısıtıcı eşanjörü	GEA	FA184 B-6	84/10548	2011	210m³ /h kapasiteli, 180m² yüzey alanlı	4						
7.4.5	Kireçli ham şerbet eşanjörü	GEA	FA184 B-6	---	2011	210m³ /h kapasiteli, 120m² yüzey alanlı	4						
7.4.6	Kireçli ham şerbet eşanjörü	GEA	FA184 B-6	---	2011	250m³ /h kapasiteli, 100m² yüzey alanlı	2						
7.4.7	II.Kireçleme ünitesi	---	---	---	---	55m³ kapasiteli, 1,85x8x3,7m ebadında, karıştırıcılı	1						
7.4.8	Monoray vinç	CESAN	---	---	---	5 ton kapasiteli	1						

7.4.9	Karbonatlama öncesi şerbet tankı (Dış alan)	---	---	---	---	50m³ kapasiteli, 5m yüksekliğinde, izolasyonlu silindirik tank. 2 adet 37kW gücünde Sulzer marka pompaları ile birlikte	2						
7.4.10	I. Karbonatlama tankı	---	---	---	---	60m³ kapasiteli, izolasyonlu	1						
7.4.11	II. Karbonatlama tankı	---	---	---	---	34m³ kapasiteli, izolasyonlu	2						
7.4.12	Yoğunlaştırma filtresi	---	---	---	2010	184m³/h kapasiteli	3						
7.4.13	Yoğunlaştırma filtresi	---	---	---	---	154m³/h kapasiteli, filtre alanı 153m² dir.	2						
7.4.14	Monoray vinç	---	---	---	---	5 ton kapasiteli	1						
7.4.15	Çamur deposu	---	---	---	---	35m³ kapasiteli, pompası ile birlikte	3						
7.4.16	Plakalı filtre pres	AES	FP1200M408KF H24M250	---	2006	49 plakalı, 110m² filtre alanlı	2						
7.4.17	Dinlendirme kazanı	---	---	---	---	Silindirik, ~20m³ kapasiteli	2						
7.4.18	Filtre pres çamur bandı	---	---	---	---	1mx21m ebadında	1						
7.4.19	Kek yıkama deposu (Pres)	---	---	---	---	7m³ kapasiteli	1						
7.4.20	Bez yıkama deposu (Pres)	---	---	---	---	10m³ kapasiteli	1						
7.4.21	Asit deposu (Seyreltilmiş HCL)	---	---	---	---	3,5m³ kapasiteli	1						
7.4.22	Apsüs suyu deposu	---	---	---	---	10m³ kapasiteli	1						
7.4.23	Berrak şerbet deposu	---	---	---	---	36m³ kapasiteli, 2 adet 55 kW gücünde pompası ile birlikte	1						
7.4.24	Sulu şerbet deposu	---	---	---	---	70m³ kapasiteli, 2 adet 75 kW gücünde pompası ile birlikte	1						

7.4.25	Sıcak su deposu	---	---	---	---	70m³ kapasiteli, 2 adet 55 kW gücünde pompası ile birlikte	1						
7.4.26	Berrak şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	67m² yüzey alanlı	3						
7.4.27	Sulu şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	90m² yüzey alanlı	1						
7.4.28	Sulu şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	59m² yüzey alanlı	1						
7.4.29	Sulu şerbet eşanjörü	GEA	---	---	2011	39m² yüzey alanlı	2						
7.4.30	Şerbet arıtım bölümü bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, pompaları, emniyet ve operasyon armatürleri, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
7.5	**Şerbet Buharlaştırma Bölümü**							253.01.001.0492 253.01.001.0494 253.01.001.0493 253.01.001.0494 253.02.009.0006 253.02.009.0007 253.01.001.0657 253.01.001.0658 253.01.001.0490 253.01.001.0491 253.01.001.0656 253.01.001.0549 253.01.001.0620	14.420.000	58%	0%	58%	6.070.000
7.5.1	1. Kademe tephir kazanı	---	---	---	2010	2000m² yüzey alanlı, Robert tip, 6400 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1						
7.5.2	2. Kademe tephir kazanı	---	---	---	2010	2000m² yüzey alanlı, Robert tip, 6400 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır.	1						
7.5.3	3A Kademe tephir kazanı	---	---	---	2010	900m² yüzey alanlı, Robert tip, 3515 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1						
7.5.4	3B Kademe tephir kazanı	---	---	---	---	900m² yüzey alanlı, Robert tip, 3515 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1						
7.5.5	4A Kademe tephir kazanı	---	---	---	---	900m² yüzey alanlı, Robert tip, 3515 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1						
7.5.6	4B Kademe tephir kazanı	---	---	---	2012	2000m² yüzey alanlı, Robert tip, 6400 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1						
7.5.7	5.Kademe tephir kazanı	---	---	---	---	1100m² yüzey alanlı, Robert tip, 3488 adet paslanmaz borulu koyulaştırma kazanıdır	1						

7.5.8	Kondensat genleşme balonu	---	---	---	---	Ø1,7m çapında 10m boyunda, krom-nikel malzemeden imal, izolasyonlu,6 bölmeli 2 adet 15kW gücünde ve 2 adet 45kW gücünde pompaları ile birlikte	1						
7.5.9	Koyu şerbet filtresi	ANT GROUP	---	---	2010	8 torbalı filtre elemanlı, Ø80cm çapında, 80 cm yüksekliğinde	4						
7.5.10	Ham fabrika ve tephir ünitelerine ait Honeywell marka otomasyon sistemi, bilgisayarları ve panoları, sensörleri, akış göstergeleri, seviye anahtarları, yoğunluk ölçerler, vakum depoları, pompaları, muhtelif tanklar, tesisatları, ventilleri, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
8	**RAFİNERİ TESİSLERİ**												
8.1	**<u>Vakum Kazanları</u>**							253.01.001.0052 253.01.001.0530 253.01.001.0572 253.01.001.0595 253.01.001.0621 253.01.001.0524 253.01.001.0596 253.01.001.0551 253.01.001.0623 253.01.001.0531 253.01.001.0572 253.01.001.0583 253.01.001.0582 253.01.001.0532 253.01.001.0572	15.230.000	56%	0%	56%	6.740.000
8.1.1	Standart şurup teknesi	TÜRK ŞEKER	---	---	2003	Çift şaftlı karıştırıcılı, redüktörlü elektrik motorları ile birlikte	1						
8.1.2	Kirli eritme teknesi	---	---	---	2011	20m³ kapasiteli, besleme helezonlu	1						
8.1.3	Standart şurup filtresi	ANT GROUP	---	---	2011	8 torbalı filtre elemanlı, Ø80cm çapında, 80 cm yüksekliğinde	4						
8.1.4	Standart şurup soğutucu eşanjörü	ARES	---	75402	2009	70m² yüzey alanlı	1						
8.1.5	Standart şurup deposu	---	---	---	2011	35m³ hacimli, karıştırıcılı, izolasyonlu ve paslanmaz malzemeden imal	2						
8.1.6	Kristal maya deposu	---	---	---	2011	20m³ kapasiteli, karıştırıcılı, su ceketli, izolasyonlu ve paslanmaz malzemeden imal	1						
8.1.7	Kristal şeker vakum kazanı	---	---	---	2011	214m² kesit alanlı, 488 adet borulu, lapa kapasitesi 30m³, 45 tondur.	4						
8.1.8	Kristal şeker vakum kazanı	---	---	---	2011	285m² kesit alanlı, 745 adet borulu, lapa kapasitesi 40m³, 60 tondur.	1						
8.1.9	Kristal maya vakum kazanı	---	---	---	2011	149m² kesit alanlı, 391 adet borulu, lapa kapasitesi 24m³, 35 tondur.	1						
8.1.10	Orta maya vakum kazanı	---	---	---	2011	149m² kesit alanlı, 391 adet borulu, lapa kapasitesi 24m³, 35 tondur.	1						
8.1.11	Son maya vakum kazanı	---	---	---	2011	184m² kesit alanlı, 481 adet borulu, lapa kapasitesi 20m³, 30 tondur.	1						

8.1.12	Kristal yeşil şurup deposu	---	---	---	2011	35m³ hacimli, karıştırıcılı, izolasyonlu ve CR-Ni paslanmaz malzemeden imal, çift pompalı	1						
8.1.13	Yeşil şurup plakalı eşanjörü	ARES	---	---	2009	50m² yüzey alanlı	1						
8.1.14	Orta şurup plakalı eşanjörü	ARES	---	---	2011	70m² yüzey alanlı	2						
8.1.15	Orta şurup deposu	---	---	---	2011	35m³ hacimli, karıştırıcılı, izolasyonlu ve CR-Ni paslanmaz malzemeden imal, çift pompalı	1						
8.1.16	Manyetik tutucu	---	---	---	2011	1200 gauss	2						
8.1.17	Bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, pompaları, dağıtıcı kollektörler, emniyet ve operasyon armatürleri, ürün nakil tesisatları, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
8.2	**Refrijerantlar ve Sürekli Pişirim Ekipmanları**							253.01.001.0568 253.01.001.0569 253.01.001.0624 253.01.001.0207 253.01.001.0208 253.01.001.0229 253.01.001.0597 253.01.001.0598 253.01.001.0589 253.01.001.0590 253.01.001.0591 253.01.001.0614 253.01.001.0627 253.01.001.0609 253.01.001.0610 253.01.001.0613 253.01.001.0560 253.01.001.0618 253.01.001.0537 253.01.001.0562 253.01.001.0561 253.01.001.0539	42.000.000	56%	0%	56%	18.600.000
8.2.1	Kristal lapa refrijerantı	OS-KAY	---	---	2011	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	2						
8.2.2	Kristal lapa refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	2						
8.2.3	Kristal maya refrijerantı	---	---	---	---	26m³ hacimli, 35 ton kapasiteli, karıştırıcılı	1						
8.2.4	Orta lapa refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1						
8.2.5	Orta maya refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1						
8.2.6	Son lapa refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1						
8.2.7	Son maya refrijerantı	---	---	---	---	36m³ hacimli, 45 ton kapasiteli	1						
8.2.8	Son lapa tevzii teknesi	---	---	---	---	16m³, mekanik tahrikli, karıştırıcılı	1						
8.2.9	Salyangoz tip aspiratör	---	---	---	---	---	1						

8.2.10	Sürekli pişirim orta şeker kazanı (VKT)	BMA	---	---	2011	100 ton kapasiteli, 4 bölmeli, boru kamaralı, 4x590 adet borulu, karıştırıcılı, pompaları bağlantı tesisatları ve armatürleri ile birlikte	1	253.01.001.0540 253.01.001.0541 253.01.001.0622 253.01.001.0536 253.01.001.0607 253.01.001.0617 253.01.001.0550					
8.2.11	Sürekli pişirim son şeker kazanı (VKT)	BMA	---	---	2011	100 ton kapasiteli, 4 bölmeli, boru kamaralı, 4x590 adet borulu, karıştırıcılı, pompaları bağlantı tesisatları ve armatürleri ile birlikte	1						
8.2.12	Dik refrijerant	BMA	---	---	2011	550m³ kapasiteli, Hidropar marka hidrolik karıştırıcılı, izolasyonlu, BMA F350F tipi pompası, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1						
8.2.13	Lapa ve melas mikseri	---	---	---	2011	15 ton/h kapasiteli	1						
8.2.14	Barometrik tank	---	---	---	2011	---	1						
8.2.15	Kondenser tankı (Kristal ve orta son)	---	---	---	2011	1000m³/h kapasiteli	2						
8.2.16	Ham fabrika kondenser tankı	---	---	---	2011	250m³/h kapasiteli	1						
8.2.17	Ilık su ve VKT yıkama suyu tankı	---	---	---	2011	40m³ ve 20m³ kapasiteli izolasyonlu, üst üste dik olarak monteli, pompaları ve tesisatları ile birlikte	1						
8.2.18	Kondenser suyu pompası	---	---	---	---	---	3						
8.2.19	Rafineri genleşme kabı ve kollektör sistemi	---	---	---	---	1m³ hacimli, kollektör sistemi ile birlikte	1						
8.2.20	Sıcak su pompası	---	---	---	---	---	2						
8.2.21	Kristal yıkama suyu pompası	---	---	---	---	---	1						
8.2.22	Vakum pompası	ESKİŞEHİR MAKİNA	VP65X65	---	2011	---	3						

8.2.23	Vakum pompası	ESKİŞEHİR MAKİNA	VP52X45	---	2011	---	1						
8.2.24	Sıcak su deposu (santrifüj)	---	---	---	---	5m³ kapasiteli, izolasyonlu, 3 adet pompası ile birlikte	1						
8.2.25	Kristal santrifüj sıcak su deposu	---	---	---	---	0,5m³ hacimli, paslanmaz malzemeden imal, filtreli, 1 adet pompası ile birlikte	1						
8.2.26	Geri dönüş suyu tankı	---	---	---	---	0,5m³ hacimli, paslanmaz malzemeden imal, 2adet pompası ile birlikte	2						
8.2.27	Bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, pompaları, dağıtıcı kollektörler, emniyet ve operasyon armatürleri, ürün nakil tesisatları, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1						
8.3	**Santrifüjler, tanklar**							253.01.001.0584 253.01.001.0612 253.01.001.0267 253.01.001.0268 253.01.001.0269 253.01.001.0500 253.01.001.0501 253.01.001.0503 253.01.001.0652 253.01.001.0502 253.01.001.0503 253.01.001.0585 253.01.001.0586 253.01.001.0587 253.01.001.0588 253.01.001.0528 253.01.001.0527 253.01.001.0526 253.01.001.0525	34.730.000	56%	0%	56%	15.380.000
8.3.1	Kristal tevzi teknesi	---	U tipi	---	2011	7m³ kapasiteli, 10,8m boyunda, karıştırıcılı	1						
8.3.2	Kristal lapa santrifüjü	SILVER WEIBULL	SW-1500/E	2652	2011	1500kg kapasiteli, 1 turda 1,5ton saatte 20 tur yapmaktadır.	1						
8.3.3	Kristal lapa santrifüjü	SILVER WEIBULL	SW-1500/E	2603/2604	2009	1500kg kapasiteli, 1 turda 1,5ton saatte 20 tur yapmaktadır. 1021litre şarj kapasiteli	2						
8.3.4	Sürekli santrifüj (orta şeker)	HEIN LEHMANN	---	---	1993	20ton/h kapasiteli, (1 adeti yedek olarak ambarda)	3						
8.3.5	Sürekli santrifüj (Afine şeker)	HEIN LEHMANN	---	---	1993	20ton/h kapasiteli,	2						
8.3.6	Son şeker sürekli santrifüj	TÜRK ŞEKER	---	---	1993	20ton/h kapasiteli,	2						
8.3.7	Afine lapa teknesi	---	---	---	---	20m³/h kapasiteli,	1						
8.3.8	Afine lapa pompası	---	---	---	---	---	2						
8.3.9	Afine şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet pompası ile birlikte	1						
8.3.10	Melas deposu	---	---	---	---	0,3m³ kapasiteli, 2 adet pompalı	1						

8.3.11	Orta şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet pompası ile birlikte	1						
8.3.12	Standart şurup pompası	---	---	---	---	---	2						
8.3.13	Kristal şurup pompası	---	---	---	---	---	2						
8.3.14	Kristal yeşil şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet Rotan marka PD151 tipi pompası ile birlikte	1						
8.3.15	Beyaz şurup deposu	---	---	---	---	2,3m³ kapasiteli, 2 adet Rotan marka PD126 tipi pompası ile birlikte	1						
8.3.16	Yaş şeker elevatörü	---	---	---	---	25ton/h kapasiteli, 7,5kW motorlu, 18m boyunda	1						
8.3.17	Rafineri tesisine ait Hoveywell marka otomasyon sistemi, otomasyon bilgisayarları panoları, sensörleri, muhtelif tanklar, pompalar, redüktörler, tesisatları, ventilleri, aktüatörlü vanalar, seviye sensörleri, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1						
9	**ŞEKER KURUTMA VE AMBALAJLAMA**												
9.1	**Şeker Kurutma Bölümü**							253.01.001.0451 253.01.001.0452 253.01.001.0453 253.01.001.0454 253.01.001.0455 253.02.007.0100 253.02.007.0102 253.01.001.0639 253.02.007.0101	8.310.000	59%	0%	59%	3.390.000
9.1.1	Şeker kurutma tromeli	SİTERM (SİMAK)	---	---	2009	550 ton/gün kapasiteli, Ø2,4m çapında, 12m boyunda Cr-Ni malzemeden imal	1						
9.1.2	Hava ısıtıcısı	---	---	---	---	20.000Nm³/h kapasiteli	1						
9.1.3	Hava vantilatörü	---	---	---	---	20.000m³/h kapasiteli	1						
9.1.4	Döner tavalı kurutma dolabı	---	---	---	---	280 ton/gün kapasiteli, döner tablalı, izolasyonlu, brückner tipi	1						
9.1.5	Tromel çıkış helezonu 1	ANT GROUP	---	---	2014	3,30m boyunda, paslanmaz malzemeden imal	1						
9.1.6	Tromel çıkış helezonu 2	ANT GROUP	---	---	2014	9,5m boyunda, paslanmaz malzemeden imal	1						
9.1.7	Kuru şeker elevatörü	---	---	---	---	25ton/gün kapasiteli, 83 kovalı, 21m yüksekliğinde	1						
9.1.8	Ana hava fanı	ED-VAN	---	---	2009	39.486m³/h kapasiteli, 37 kW gücünde elektrik motorlu	1						

9.1.9	Kristal şeker sarsak eleği	ROTEX SCREENER	342A AA/SS	S0E1314	2011	1mx2,60m ebadına	1						
9.1.10	Kristal şeker bunkeri	---	---	---	---	120 ton kapasiteli, iç yüzeyi paslanmaz kaplamalı	1						
9.1.11	Z elevatör	---	---	---	---	25 ton/h kapasiteli,28m yüksekliğinde, 120 kovalı	1						
9.1.12	Elektromagnetik seperatör	EMAF	KANALLI	---	2001	1800W gücünde	1						
9.1.13	Yatay helezon	ANT GROUP	---	---	---	---	1						
9.1.14	Aspiratör (küçük)	---	---	---	---	---	1						
9.1.15	Aspiratör (büyük)	---	---	---	---	---	1						
9.1.16	Siklon tipi toz tutucu	---	---	---	---	Ø3,3m çapında, 14 m yüksekliğinde	1						
9.1.17	Kristal şeker kurutma bölümüne ait tesisatlar, kontrol ve kumanda panoları, otomasyon sistemi, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuarları ile birlikte						1set						
9.2	**Kristal Şeker Ambalajlama Bölümü**							253.01.001.0288 253.01.001.0710 253.01.001.0705 253.01.001.0743 253.01.001.0413 253.01.005.0056	2.700.000	56%	0%	56%	1.200.000
9.2.1	Çuvallama bunkeri	---	---	---	---	30 ton (600 çuval) kapasiteli, İçi CrNi malzemeli	1						
9.2.2	Bunker altı tartımlı dolum kefesi	EMAF	---	---	2011	500 çuval/h kapasiteli	2						
9.2.3	Şeker bandı	---	---	---	---	3m boyunda	1						
9.2.4	Sıfır bant kantarı	TUNAYLAR	---	---	---	---	1						
9.2.5	Çuval ağzı dikiş makinesi	---	---	---	2005	---	1						
9.2.6	Çuval taşıma bandı	---	---	---	---	2m boyunda	1						
9.2.7	Çuval taşıma bandı	---	---	---	---	60cm eninde, 21m boyunda	1						

9.2.8	Big bag bunkeri şeker besleme bandı	---	---	---	---	33m boyunda, kapalı tip.	1						
9.2.9	Big bag dolum bunkeri	---	---	---	---	10 ton kapasiteli. Paslanmaz malzemeli	1						
9.2.10	Big bag dolum makinesi	TKM MAKİNA	---	---	2018	1 tonluk dolum kapasiteli, rulolu çelik bandı ile birlikte	1						
9.2.11	Kristal şeker ambalaj tesislerine ait tesisatlar, kontrol ve kumanda panoları, otomasyon sistemi, kantarları, şeker torbalama ünitesi, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuar ları ile birlikte						1						
10	**ŞEKER AMBARI EKİPMANLARI**												
10.1	Şeker taşıma bandı	---	---	---	---	12m boyunda	5	255.01.002.0394 255.01.002.0405 253.02.007.0038 253.02.007.0039 253.02.007.0040 253.02.007.0046 253.02.007.0047 253.02.007.0048 253.02.007.0049	590.000	54%	0%	54%	270.000
10.2	İstifleme bandı	---	---	---	---	18m boyunda	1						
10.3	Yükleme bandı	---	---	---	---	6m boyunda	1						
10.4	Yer bandı	---	---	---	---	18m boyunda	3						
10.5	Yer bandı	---	---	---	---	12m boyunda	1						
10.6	Kamyon yükleme bandı	---	---	---	---	8m boyunda	1						
10.7	Kamyon yükleme bandı	---	---	---	---	6m boyunda	2						
10.8	Yer bandı	---	---	---	---	6m boyunda	3						
11	**KİREÇ KULESİ VE KİREÇ SÜTÜ HAZIRLAMA TESİSİ (125m³ kapasiteli, MAS ENDÜSTRİYEL PROJE DANIŞMANLIK firması tarafından imal edilmiştir.)**							253.01.001.0458 253.01.001.0459 253.01.001.0460	19.770.000	59%	0%	59%	8.070.000
11.1	Kireç taşı bunkeri alım hunisi	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	70 ton kapasiteli, betonarme alt yapı üzeri çelik sac	1						
11.2	Kok kömürü bunkeri alım hunisi	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	70 ton kapasiteli, betonarme alt yapı üzeri çelik sac	1						
11.3	Eğimli asansör ve dolum haznesi	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	1						

11.4	Bunker altı sarsak	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	2						
11.5	Vibratörlü tartım ve dolum bandı	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	2						
11.6	Kireç ocağı besleme kovası	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	35m yüksekliğinde	1						
11.7	Kireç ocağı bacası	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	125m³ hacimli, Ø4m çapında, 35m yüksekliğinde	1						
11.8	CO2 Gaz yıkayıcı	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	15m³ hacimli, 4m çapında	1						
11.9	Yanmış kireç taşıma bandı	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	600mmx16m ebadında	1						
11.10	Baca gazı yıkama (scrubber)	MAS ENDÜSTRİYEL	---	---	2009	---	1						
11.11	Halat tamburu ve fren sistemi	---	---	---	2009	---	1						
11.12	Kireç söndürme tromeli	---	---	---	2009	Ø2m çapında, 10 m boyunda	1						
11.13	Karbon pompası	EMF	VR65-65	---	2009	132kW gücünde, 3600m³/h kapasiteli	1						
11.14	Gaz balonu	GENSA	---	---	2009	5,5m³ kapasiteli, 1,6m çapında 2,7m yüksekliğinde	1						
11.15	Taşkan tankı	---	---	---	2009	1m³ hacimli	1						
11.16	Su geri dönüş tankı	---	---	---	2009	2m³ hacimli	1						
11.17	Kireç sütü deposu	---	---	---	2009	90m³ kapasiteli, 4 adet karıştırıcılı, 4 gözlü	1						
11.18	Kum tutucu	---	---	---	2009	---	1						
11.19	Zincirli sıyırıcı atık konveyörü	---	---	---	2009	80cm eninde 15m boyunda	1						
11.20	Kireç sütü üretim tesisine ait kontrol ve kumanda panoları, Sistek marka bilgisayarlı otomasyon sistemi, pompaları bağlantı ekipmanları ve tesisatları, çelik konstrüksiyon taşıyıcıları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						

12	**MEKANİK ATÖLYE EKİPMANLARI**												
12.1	Üniversal torna	MARTIN	---	---	---	2m boyunda	1	253.01.003.0005 253.01.003.0002 253.01.003.0010 253.01.003.0004 253.01.003.0007 253.01.003.0003 253.01.003.0016 255.01.002.0335 253.01.003.0015 255.01.002.0321	180.000	80%	10%	90%	18.000
12.2	Üniversal torna	BÜTLER	---	---	---	2,5m tornalama boyu, tornalama çapı 550mm	1		200.000	80%	10%	90%	20.000
12.3	Radyal matkap	EMA ITALY	---	---	---	---	1		180.000	80%	10%	90%	18.000
12.4	Üniversal torna	PASOUINO-MİLANO	---	---	---	1m tornalama boyu	1		135.000	82%	10%	92%	11.000
12.5	Vargel tezgahı	HEINEMANN	---	---	---	500mm lik	1		110.000	79%	10%	89%	12.000
12.6	Vargel tezgahı	MKE	---	---	---	---	1		95.000	82%	10%	92%	7.500
12.7	Üniversal freze	HÜLLER	---	---	---	400X1000mm tablalı	1		135.000	71%	10%	81%	25.500
12.8	Profil testere	TEKSAN	---	---	---	---	1		8.000	46%	10%	56%	3.500
12.9	Taşlama tezgahı	---	---	---	---	---	1		130.000	82%	10%	92%	11.000
12.10	Punta kaynak makinesi	---	---	---	2009	---	1		8.000	59%	10%	69%	2.500
12.11	Kordon makinesi	---	---	---	2002	---	1		15.000	57%	10%	67%	5.000
12.12	Hidrolik pres	---	---	---	2006	100 ton kapasiteli, atelye tipi	1		20.000	50%	5%	55%	9.000
12.13	Sütunlu matkap	ÖZŞEN	---	---	2001	---	1		18.000	69%	0%	69%	5.500
	YARDIMCI TESİSLER												
13	**Elektrik Tesisatı**							253.02.003.0023 253.02.003.0032 253.02.003.0034 253.02.003.0035 253.01.002.0108	17.000.000	56%	0%	56%	7.480.000
13.1	Trafo	MAKSAN	---	75653	2017	2500 kVA kapasiteli	1						
13.2	Trafo	ABB	---	---	---	3200kVA kapasiteli	1						

13.3	Nötr topraklama direnci	ÖZDİRENÇ	---	---	---	---	1	253.01.002.0109 253.02.003.0008 253.02.003.0009 253.02.003.0011 253.02.003.0012 253.02.003.0013 253.02.003.0014 253.02.003.0016 253.02.003.0017 253.02.003.0018 253.02.003.0019 253.02.003.0020 253.02.003.0021 253.02.003.0024 253.02.003.0025 253.02.003.0026 253.02.003.0027 253.02.003.0028					
13.4	Trafo (TR1)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1						
13.5	Trafo (TR2)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1						
13.6	Trafo (TR3)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1						
13.7	Trafo (TR4)	ABB	---	---	---	1000 kVA kapasiteli	1						
13.8	Trafo (TR5)	ABB	---	---	---	2000 kVA kapasiteli	1						
13.9	Kesintisiz güç kaynağı	ENEL	---	---	---	30kVA kapasiteli	2						
13.10	Kesintisiz güç kaynağı	ENEL	C100	---	---	100kVA kapasiteli	1						
13.11	Şalt üniteleri, OG-AG panoları, ana kumanda ve kompanzasyon panoları, motor kontrol ve kumanda panoları, dağıtım panoları, güç kaynak ve redresörleri, MCC panoları, paratoner ve tesisatı, işletme genelinde bulunan toprak altı, tesisat tavası, antigron, havai, bus-bar vb. şeklinde yapılmış elektrik hatları, tali kumanda panoları ile tesisata ait teknik armatürleri						1set						
14	**TÜRBİN DAİRESİ EKİPMANLARI**												
14.1.1	**Buhar Türbini-1**	SIEMENS	-	M1664	1954	1100/1397kW kapasiteli, yağ depoları, yağ soğutucusu, yağ filtreleri, ventilleri, kumanda ve güç panoları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte **(2008 yılında kapsamlı bakım ve revizyondan geçmiştir.)**	**1**	252.01.001.0049 253.01.002.0070	27.010.000	58%	28%	86%	3.780.000
14.1.2	Dişli kutusu	SIEMENS	---	1701/166	1954	5000/1500 d/d	1						
14.1.3	Jeneratör ünitesi	SIEMENS	PFL 310/32-4	M20 616	1954	1600kVA kapasiteli,	1						
14.1.4	İkaz jeneratörü	SIEMENS	---	---	1954	---	1						

14.1.5	**Buhar Türbini-2**	SIEMENS	-	M1665	1954	1100/1397kW kapasiteli, yağ depoları, yağ soğutucusu, yağ filtreleri, ventilleri, kumanda ve güç panoları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte **(2008 yılında kapsamlı bakım ve revizyondan geçmiştir.)**	**1**						
14.1.6	Dişli kutusu	SIEMENS	---	1702/167	1954	5000/1500 d/d	1						
14.1.7	Jeneratör ünitesi	SIEMENS	PFL 310/32-4	M20 617	1954	1600kVA kapasiteli,	1						
14.1.8	İkaz jeneratörü	SIEMENS	---	556773	1954	---	1						
14.1.9	Çift kiriş köprülü vinç	---	---	---	---	20 ton kapasiteli, 17m açıklığında ~20m yürüme yollu	1						
14.1.10	Buhar türbin sistemine ait kontrol ve kumanda panoları, otomasyon sistemi, yüksek basınç buhar vanaları, yağ soğutma eşanjörleri, yağ pompaları, buhar ventilleri, yağlama ve yağ soğutma sistemleri, yardımcı pompalar, kazandan gelen buhar tesisatı, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
14.2	**Buhar türbini-3**	SIEMENS	SST-110 TWINAA44	4.744.014	2010	4724kW gücünde,1650 dev/dk hızında, yağ depoları, yağ soğutucusu, yağ filtreleri, ventilleri, kumanda ve güç panoları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1	253.01.002.0094 253.01.002.0095 253.01.002.0096 253.01.002.0097	22.510.000	58%	0%	58%	9.470.000
14.2.1	Jeneratör ünitesi	SIEMENS	GEN1DU1235-8AC02-Z	178815	2010	5710kVA kapasiteli, 1500 dev/dk	1						
14.2.2	Dişli kutusu	RENK	---	---	---	---	1						
14.2.3	Ses izolasyon ve soğutma kabini	WENDT SIT GMBH	---	---	---	3 Adet soğutma fanlı	1						
14.2.4	Buhar türbin sistemine ait ikaz jeneratörleri, kontrol ve kumanda panoları, şalt tesisi, otomasyon sistemi, yüksek basınç buhar vanaları, yağ soğutma eşanjörleri, yağ pompaları, buhar ventilleri, yağlama ve yağ soğutma sistemleri, yardımcı pompalar, kazandan gelen buhar tesisatı, bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
15	Dizel jeneratör	AKSA	ACQ1030	37214601	2005	1030kVA kapasiteli, Cummins marka dizel motorlu, 2 tonluk mazot tankı ve panosu ile birlikte	1	253.01.002.0055	880.000	64%	0%	64%	320.000

16	Dizel jeneratör	AKSA	AP2500	U12301B	2017	2500kVA kapasiteli, Perkins marka dizel motorlu,2 tonluk mazot tankı ve panosu ile birlikte	1	253.02.003.0036	1.720.000	38%	0%	38%	1.060.000
17	**BUHAR VE SICAK SU TESİSATI**												
17.1	**Akışkan Yataklı Buhar Kazan Sistemi**							253.02.002.0005 253.02.002.0006 253.02.002.0008 253.02.002.0009 253.02.002.0010 253.02.002.0058 253.02.002.0059	31.510.000	56%	0%	56%	13.950.000
17.2	Reverse Ozmoz ünitesi	AQUAMATCH	TFK300	STK211/18	2018	14ton/h kapasiteli, kontrol ve kumanda panoları bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1						
17.3	Reverse Ozmoz ünitesi	AQUAMATCH	GAMA 1080	---	---	10ton/h kapasiteli, kontrol ve kumanda panoları bağlantı tesisatları aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1						
17.4	Kömür Hazırlama Sistemi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	Sarsak ünitesi, kömür bandı, elek, Kömür kırıcı, Manyetik tutucu, Taşıma bandı, Elevatörü ile birlikte	1						
17.5	Kireç hazırlama sistemi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	Bunkeri sarsak ünitesi helezon taşıyıcısı ile birlikte	1						
17.6	Kireç hazırlama bloweri	AERZEN	GM10S	---	2015	---	1						
17.7	Akışkan yataklı buhar kazanı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	45ton/h kapasiteli,40bar, 450C buhar sıcaklığı	1						
17.8	Doğalgaz brülörü	ECOSTAR	---	---	2011	---	2						
17.9	Kovalı elevatör	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	32m yüksekliğinde	1						
17.10	Kömür bunkeri	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	80ton kapasiteli	1						
17.11	Kireç bunkeri	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	17m³ kapsiteli	1						
17.12	Kömür bandı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	15m boyunda	1						
17.13	Hot siklon	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.14	Primer Fan	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						

17.15	Sekonder fan	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.16	Resirkülasyon fanı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.17	Yüksek basınç bloweri	ROBUSCHI	---	---	2011	---	2						
17.18	Baca fanı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.19	Livo (hava ısıtıcı)	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.20	Torbalı filtre	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	Ø1600mmx4,5m ebadında 896 adet torba filtreli	1						
17.21	Çelik baca	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	35m yüksekliğinde	1						
17.22	Besi suyu pompası	KSB	MTC 65	---	2011	200kW gücünde elektrik motorlu	2						
17.23	Degazör tankı	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	45ton kapasiteli, izolasyonlu, paslanmaz	1						
17.24	Dom ünitesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	4 ton	1						
17.25	Ekonomizer	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.26	Evaporatör	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.27	Drum ünitesi	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.28	Yan paneller	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.29	Kızdırıcı1-2	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	2						
17.30	Kül silosu	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.31	Nemlendirici helezon	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						

17.32	Blower	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	3						
17.33	Yüksek basınç fanları	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	2						
17.34	Kül boşaltma tromeli	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	1						
17.35	Tromel çıkış helezonu	SİTERM (SİMAK)	---	---	2011	---	2						
17.36	Akışkan yataklı kazan sistemine ait kontrol ve kumanda sistemi, otomasyon sistemi, yanma ve yakıt sistemi, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set						
18	**Bölgeli itici ızgaralı buhar kazanı (Gayrifaal durumdadır)**	BUCKAU-WOLF	---	---	1954	12,5ton/h kapasiteli, primer ve sekonder fanları, besi pompaları, bağlantı tesisatları emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte (Atıl durumdadır.)	3	252.01.001.0048	4.030.000	60%	28%	88%	475.000
19	**Su borulu buhar kazanı**	SİTERM (SİMAK)	SB-50	1058-SB50-01	2012	50.000kg/h 38.600kW kapasiteli, 26.000 litre hacim, 45 bar çalışma basıncı,	1	253.02.002.0021 253.02.002.0022	5.850.000	53%	0%	53%	2.730.000
19.1	Doğalgaz brülörü	RTLI INDUFLAME	DSE-SE-90-N	12-30166	2012	47MW kapasiteli	1						
19.2	Drum ünitesi	---	---	---	2012	---	2						
19.3	Hava fanı	---	---	---	2012	160kW gücünde	1						
19.4	Çelik baca	---	---	---	2012	28m boyunda	1						
19.5	Kazan sistemine ait kontrol ve kumanda sistemi, otomasyon sistemi, doğalgaz tesisatı, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set						
20	**Skoç tip buhar kazanı**	UNIVERSAL	SE-250	4645	2016	10 ton/h (6.977kW) kapasiteli, 15027 lt, 9bar işletme basınçlı	1	253.02.002.0056 253.02.002.0057	990.000	43%	0%	43%	570.000
20.1	Doğalgaz brülörü	BALTUR	G1510 M/L	---	2016	---	1						
20.2	Günlük su tankı	---	---	---	2016	7 ton kapasiteli	1						

20.3	Besi pompası	---	---	---	2016	---	2						
20.4	Boyler	---	---	---	2016	---	2						
20.5	Kazan sistemine ait kontrol ve kumanda sistemi, otomasyon sistemi, doğalgaz tesisatı, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set						
21	**SICAK SU TESİSATI**							253.02.006.0038	41.000	64%	5%	69%	13.000
21.1	Sıcak su kazanı	ERENSAN	NAR130	2029	2005	130.000kcal/h kapasiteli	1						
21.2	Doğalgaz brülörü	---	---	---	---	---	1						
21.3	Sirkülasyon pompası	---	---	---	---	15kW gücünde elektrik motorlu	2						
21.4	Kazan sistemine ait kontrol ve kumanda panosu, doğalgaz tesisatı, çelik bacası, sisteme ait emniyet ve operasyon armatürleri ile kazan dairesi içi mekanik tesisatı ve aksesuarları ile birlikte						1set						
22	**BASINÇLI HAVA TESİSATI (İŞLETME)**							253.01.005.0051 253.01.005.0052 253.01.005.0057 253.01.005.0058 253.01.005.0059 253.01.005.0060 253.01.005.0070 253.01.005.0018	1.350.000	56%	0%	56%	600.000
22.1	Vidalı hava kompresörü	YİĞİTSAN	YVK-150	---	---	---	1						
22.2	Vidalı hava kompresörü	KOMSAN	VEK-75	---	2005	---	1						
22.3	Hava kurutucusu	YİĞİTSAN	YHK 14.20	---	---	---	1						
22.4	Vidalı hava kompresörü	AYDIN TRAFO	ATV 160VSD	160001	2011	160kW gücünde,7,5 bar, 27,5m³/dk kapasiteli	1						
22.5	Hava kurutucusu	AYDIN TRAFO	TEMPO2088	---	---	---	1						
22.6	Vidalı hava kompresörü	HAVAMAK	GAMMA-75	7503641	2021	75HP gücünde, 540m³/h kapasiteli,5-10kg/cm² basınçlı	1						
22.7	Vidalı hava kompresörü	TECOM	POWER150	203408	2008	150Hp gücünde, 7,5bar çalışma basınçlı	1						
22.8	Hava kurutucusu	YİĞİTSAN	YHK14.20	---	---	---	1						
22.9	Hava tankı	---	---	---	---	15 ton kapasiteli	1						

22.10	Hava tankı	---	---	---	---	10 ton kapasiteli	2						
22.11	Hava tankı	---	---	---	---	5 ton kapasiteli	2						
22.12	Hava tankı	---	---	---	---	4 ton kapasiteli	1						
22.13	Giriş/çıkış filtreleri, işletme içi kullanım noktalarına kadar olan dağıtım tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
23	**ATIK SU ARITMA TESİSİ (ARBİOGAZ firması tarafından 2014 yılında imal edilmiştir. Tesis kapasitesi 250m³/h tir)**							253.01.005.0075 253.01.005.0076 253.01.005.0077 253.01.005.0078 253.01.005.0079 253.01.005.0080 253.01.005.0081 253.01.005.0082	16.680.000	48%	0%	48%	8.610.000
23.1	Melas karıştırıcı tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, polietilen malzemeden imal, pompası ile birlikte	1						
23.2	FeCl3 tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, CTP malzemeden imal	1						
23.3	Antiskalant tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, CTP malzemeden imal	1						
23.4	DAP tankı	---	---	---	2014	5m³ kapasiteli, CTP malzemeden imal	1						
23.5	Kostik tankı	---	---	---	2014	10m³ kapasiteli, çelik sacdan imal, izoleli, ısıtıcı rezistanslı	1						
23.6	Dozaj pompası	---	---	---	2014	---	4						
23.7	**Dengeleme Havuzu Ekipmanları (Betonarme havuzun kapasitesi 6000m³ dir)**												
23.8	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	150m³/h kapasiteli, 13kW gücünde elektrik motorlu	1						
23.9	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	60m³/h kapasiteli, 7,5kW gücünde elektrik motorlu	1						
23.10	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	150m³/h kapasiteli, 13,5kW gücünde elektrik motorlu	1						
23.11	**Besleme Havuzu Ekipmanları (Betonarme havuzun kapasitesi 2500m³ dir)**												
23.12	Mekanik karıştırıcı	FLYGT	---	---	---	7,5kW gücünde elektrik motorlu	2						
23.13	Reaktör besleme dalgıç pompası	FLYGT	XYLEM SERIES	---	2014	125m³/h kapasiteli, 17kW gücünde elektrik motorlu	2						
23.14	Plakalı eşanjör	GEA	N40L	7953	2014	42 plakalı	1						

23.15	Plakalı eşanjör	GEA	---	---	2014	191 plakalı	1						
23.16	Santrifüj pompa	KSB	---	---	---	10m³/h kapasiteli	1						
23.17	Anaerobik reaktör tank	ARBİOGAZ	---	---	2014	3500m³ kapasiteli, Ø16m çapında, 17,8m yüksekliğinde, tam karışımlı, 5kW gücünde karıştırıcılı, 37C ısıtmalı, izolasyonlu	1						
23.18	Sirkülasyon pompası	FLYGT	3153.181-1780410	---	---	---	2						
23.19	Kimyasal ters yıkama tankı	ASPO	---	---	---	Karıştırıcılı	1						
23.20	Atık gaz degazör kolonu	---	---	---	---	---	1						
23.21	Degazör bloweri	MAPRO	---	---	---	---	1						
23.22	Lamella plakalı çöktürücü	---	---	---	---	Toplam 312m² yüzey alanlı, toplam 312 adet paslanmaz plakalı, 3 adet çıkış ağızlı,	2						
23.23	Çamur geri devir pompası	FLYGT	---	---	---	13,5kW gücünde elektrik motorlu	2						
23.24	**Havalandırma Havuzu Ekipmanları (6000m³ kapasiteli betonarme havuz)**												
23.25	Havalandırma havuzu difüzör ve tesisatı	---	---	---	---	1080 adet difüzörlü. Havuz taban alanının 2/3'ünde difüzör bulunmakta olup paslanmaz hava tesisatı ile birlikte	1						
23.26	Karıştırıcı	FLYGT	---	---	---	---	2						
23.27	Blower	AERZEN	GM50L	1272/1271	2014	75kW gücünde, 2901m³/h kapasiteli	2						
23.28	**Son Çöktürme Havuzu Ekipmanları (1400m³ kapasiteli betonarme havuz)**												
23.29	Döner köprülü sıyırıcı	---	---	---	---	11m boyunda,	1						
23.30	Dalgıç pompa	FLYGT	---	---	---	---	2						

23.31	Dalgıç tip köpük pompası	FLYGT	---	---	---	---	1						
23.32	Deşarj pompası	---	---	---	---	---	2						
23.33	Monoray vinç	DOĞAN VİNÇ	---	140198	2014	2 ton kapasiteli	1						
23.34	Poli hazırlama tankı	---	---	---	---	2m³ hacimli	1						
23.35	Monopomp poli pompası	NETZCH	---	---	2014	---	1						
23.36	Dekantör	ALFA LAVAL	ALDEC 45	5125693	2014	10m³, katı yoğunluk 1,3kg/dm³, alt helezonu kontrol ve kumanda panosu ve ekipmanları ile birlikte	1						
23.37	Monoray vinç	DOĞAN VİNÇ	---	---	2014	2 ton kapasiteli	1						
23.38	Trafo	EUROPOWER	---	---	---	1600kVA kapasiteli, AG ve OG panosu kesiciler, sayacı, bağlantı tesisat ve ekipmanları ile birlikte	1						
23.39	Dekantör çamur besleme pompası	NETZCH	NM045BY01L06B	---	2014	10m³/h kapasiteli	1						
23.40	**Çamur Yoğunlaştırma Havuzu Ekipmanları (285m³ kapasiteli betonarme havuz)**												
23.41	Döner köprülü sıyırıcı	---	---	---	---	5,5m boyunda	1						
23.42	Deşarj pompası	---	---	---	---	---	1						
23.43	Çift membranlı gaz balonu	ECOMEMBRANE	IIB3GT4	---	2014	300m³ hacimli	1						
23.44	Balon bloweri	SAVIO	SPE 3517B	---	---	---	1						
23.45	Biyogaz bloweri	MAPROBIO	---	---	---	---	1						
23.46	Atık gaz yakıcı (Flare)	C-NOX GMBH	NTO2,8	---	---	350m³/h kapasiteli	1						
23.47	Pit tankı ve pompası	---	---	---	---	---	1						

23.48	Atık su arıtma sistemi BİLGE OTOMASYON tarafından yapılan otomasyon sistemi, bilgisayarları, tesisatları kontrol ve kumanda panoları, Ph metreleri, debimetreler, aktüatörlü vanalar, seviye ölçüm cihazları, bağlantı aksesuarları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
24	**KONDENS SUYU POMPA DAİRESİ VE SOĞUTMA KULELERİ**							253.02.001.0006 253.01.002.0099 253.01.002.0104 253.01.001.0608	3.830.000	58%	0%	58%	1.610.000
24.1	İnşai tip soğutma kulesi-1	---	---	---	---	2x550m³/h kapasiteli, 2 gözlü	1						
24.2	İnşai tip soğutma kulesi-2	YOLYAPI	2SKP-55ASG	---	2011	2x550m³/h kapasiteli, 2 gözlü	1						
24.3	Soğutma fanı	---	---	---	---	---	4						
24.4	Santrifüj pompa	SULZER	A31-125	---	2010	110kW gücünde elektrik motorlu	3						
24.5	Santrifüj pompa	SULZER	A21-65	---	2010	30kW gücünde elektrik motorlu	2						
24.6	Santrifüj pompa	ESKİŞEHİR MAKİNA	PNY-100-385	---	2010	30kW gücünde elektrik motorlu	1						
24.7	Santrifüj pompa	ESKİŞEHİR MAKİNA	PNY-100-385	---	2010	37kW gücünde elektrik motorlu	1						
24.8	Soğuksu tankı	---	---	---	2011	90 ton kapasiteli, Ø4,2m çapında, 10m yüksekliğinde	2						
24.9	Kontrol ve kumanda sistemleri, su soğutma kulesi bağlantı tesisatları, işletme içine kadar olan proses suyu tesisatları, pompa dairesinde yer alan pompa bağlantı tesisatları, vanaları, emniyet ve operasyon armatürleri aksesuarları ile birlikte						1set						
25	Melas tankı	---	---	---	1972	1000m³ kapasiteli, Ø11,5 çapında, 9,8m yüksekliğinde, pompaları, bağlantı tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte	2	252.01.002.0014 252.01.002.0015 253.02.009.0008 253.01.001.0438	880.000	82%	0%	82%	160.000
26	Melas tankı	---	---	---	1972	3000m³ kapasiteli, Ø22 çapında, 8m yüksekliğinde, pompaları, bağlantı tesisatları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte	1	253.02.009.0008	1.800.000	82%	0%	82%	320.000
27	**PANCAR YIKAMA SUYU ÇÖKELTME TESİSİ (BRÜKNER HAVUZU)**							253.01.005.0035 253.01.005.0036 253.02.007.0036	1.810.000	63%	0%	63%	675.000
27.1	Gezer köprü sıyırıcı (brükner köprüsü)	---	---	---	2006	Havuz çapı 40m, köprü boyu 20m dir. Ortadan tahrik sistemli, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte	1						

27.2	Pülp ayırıcı	---	---	---	---	Titreşimli, 2,20x5m ebadında	1	253.02.007.0084 253.02.007.0091					
27.3	Kum sıyırıcı	---	---	---	---	2,20m eninde,24m boyunda	1						
27.4	Santrifüj pompa	---	---	---	---	90kW gücünde elektrik motorlu	5						
27.5	Santrifüj pompa	---	---	---	---	11kW gücünde elektrik motorlu	3						
27.6	Bağlantı ve boru tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, emniyet ve operasyon armatürleri ile birlikte						1set						
28	**ÇAMUR SUSUZLAŞTIRMA-BELT PRES TESİSİ**												
28.1	Belt presi	AES	---	---	2006	12,5m³/h kapasiteli, 2m eninde%10-15 katı madde oranı	5	253.01.005.0041 253.01.005.0061 253.01.005.0029 253.01.005.0030 253.01.005.0032 253.01.005.0034 253.01.005.0062 253.01.005.0063 253.01.005.0064 253.01.005.0065 253.01.005.0068 253.02.007.0105	4.510.000	63%	0%	63%	1.680.000
28.2	Tambur elek	AES	---	---	2006	Ø1200mm çapında	1						
28.3	Çamur karıştırıcısı	AES	---	---	2006	---	2						
28.4	Poli elektrolit tankı	AES	---	---	2006	3 adet karıştırıcılı, 3x2m³ kapasiteli, 6 adet monopomp pompası ve aksesuarları ile birlikte	1						
28.5	Kademeli su pompası	STANDART	SKM40/3	---	---	11kW gücünde elektrik pompalı	3						
28.6	Santrifüj çamur pompası	STANDART	PC-80-16 2K	---	---	15m³/h kapasiteli	5						
28.7	Vidalı hava kompresörü	TECOM	POWER 15	---	2007	---	1						
28.8	Hava kurutucusu	DRYTEC	---	---	---	---	1						
28.9	Hava tankı	YAKUT	---	8621	2005	1000lt kapasiteli	1						
28.10	Bağlantı tesisatları, kontrol ve kumanda panoları, basınçlı hava tesisatı, kolektörleri, boru tesisatı, emniyet ve operasyon armatürleri, aksesuar ve ekipmanları ile birlikte						1set						
29	**KALİTE KONTROL LABORATUVAR EKİPMANLARI**												
29.1	Şeker eleği	DR.G.GOLLNOW	---	---	2001	Elekleri ile birlikte	1	255.01.002.0328 255.01.002.0625	20.000	68%	5%	73%	5.500

29.2	Etüv	BINDER	FD56	---	2016	---	1	255.01.002.0641	16.000	43%	0%	43%	9.000
29.3	Etüv	BINDER	FD115	---	---	---	1	255.01.002.0416	22.500	43%	0%	43%	13.000
29.4	Nem tayin cihazı	OHAUS	MB90	---	2018	---	1	255.01.002.0635	19.000	34%	0%	34%	12.500
29.5	Renk tayin cihazı	ANTON PAAR	SUCROFLEX	---	2008	---	1	255.01.002.0655	81.000	60%	0%	60%	32.000
29.6	Spektrometre	MERCK	SPECTROQUANT PROVE 600	---	2018	---	1	255.01.002.0415	72.000	34%	0%	34%	48.000
29.7	İletkenlik ölçer	WTW	COND 7310	---	2019	---	1	255.01.002.0615	13.500	29%	0%	29%	9.500
29.8	İletkenlik ölçer	EMAF	EM77G	---	2008	---	1	255.01.002.0660	4.500	60%	0%	60%	1.800
29.9	Ph metre	WTW	PH7110	---	2015	---	3	255.01.002.0637	18.000	46%	0%	46%	10.000
29.10	İletkenlik ölçer	WTW	COND 330İ	---	2019	---	1	255.01.002.0222	8.000	29%	0%	29%	5.800
29.11	Sakarin ölçüm cihazı	ANTON PAAR	MCP200 SUCROMAT	---	2018	---	1	255.01.002.0509	135.000	34%	0%	34%	90.000
29.12	Refraktometre	INDEX	GPR11-37	---	1991	---	1	255.01.002.0510	18.000	74%	10%	84%	3.000
29.13	Hassas terazi	PRECISA	2200	---	2011	d:0,01	1	255.01.002.0591	10.000	56%	0%	56%	4.500
29.14	Hassas terazi	PRECISA	XB3200C	---	2011	d:0,01	3	255.01.002.0336	33.000	56%	0%	56%	14.500
29.15	Isıtıcılı manyetik karıştırıcı	M TOPO	MS300 HS	---	---	---	2	255.01.002.0641	4.700	34%	0%	34%	3.000
29.16	Sıcak su banyosu	HYDRA	ULTRAGOLD 3	---	2002	3lt kapasiteli	1	255.01.002.0342	7.000	67%	0%	67%	2.300
29.17	Analitik terazi	SARTORIUS	BL2105	---	---	d:0,1	1	255.01.002.0605	11.300	64%	0%	64%	4.100
29.18	Termostatik su banyosu	RAYPA	---	---	2004	---	2	255.01.002.0644	16.900	65%	0%	65%	5.900
								255.01.002.0626					
								255.01.002.0513					
								255.01.002.0663					
								255.01.002.0435					
								255.01.002.0508					
								255.01.002.0511					

29.19	Kalorimetre cihazı	LECO	AC500	---	2013	Bilgisayarı ile birlikte	1		308.000	51%	0%	51%	150.000
29.20	Biyolojik güvenlik kabini	NÜKLEON	CLASS II	---	2018	---	1		26.500	34%	0%	34%	17.500
29.21	Etüv	BINDER	BD23	---	2016	---	1		12.800	43%	0%	43%	7.300
29.22	Etüv	BINDER	BD53	---	2011	---	1		14.500	56%	0%	56%	6.400
29.23	Saf su cihazı	NÜVE	ND12	---	2020	---	1		10.000	24%	0%	24%	7.700
29.24	Saf su cihazı	NÜVE	NS 108	---	2009	---	1		9.800	59%	0%	59%	4.000
29.25	Şeker değirmeni	EMAF	---	---	2011	---	2		70.000	56%	0%	56%	30.000
29.26	Kül fırını	PROTHERM	PLF 150/7	1108384	2011	---	1		59.000	56%	0%	56%	30.000
30	**ÇEVRE LABORATUVARI EKİPMANLARI**												
30.1	Kül fırını	NÜVE	MF106	---	2001	---	1	255.01.002.0327 255.01.002.0599 255.01.002.0510 255.01.002.0648 255.01.002.0581 255.01.002.0600 253.01.003.0040 255.01.002.0512 255.01.002.0410 255.01.002.0522	18.600	68%	0%	68%	6.000
30.2	Etüv	BINDER	FD115	11-09002	---	---	1		22.600	56%	0%	56%	10.000
30.3	Numune alma cihazı	HACH LANGE	SIGMA SD900	---	2013	---	1		45.000	51%	0%	51%	22.000
30.4	Hassas terazi	PRECISA	XB3200C	---	2011	d:0,01gr	1		11.000	56%	0%	56%	5.000
30.5	Analitik terazi	PRECISA	LS 220A SCS	---	2018	d:0,0001gr	1		13.000	34%	0%	34%	8.600
30.6	Manyetik karıştırıcı	WISESTIR	SM HS-3	---	---	3lü	1		11.700	56%	0%	56%	5.000
30.7	Flokülatör (Karıştırıcı)	VELP	FP4	---	2013	---	1		10.400	51%	0%	51%	5.000
30.8	Vakum pompası	---	---	---	2013	---	1		2.800	51%	0%	51%	1.400

30.9	Balon ısıtıcı	ELEKTROMAG	MX450	---	2014	---	1		5.000	48%	0%	48%	2.600
30.10	Multimetre	HACH LANGE	HQ 40D	---	2014	---	1		18.000	48%	0%	48%	9.000
30.11	Oksijen metre	HANNA	HI9145	---	---	---	1		5.300	56%	0%	56%	2.300
30.12	Spektrometre	HACH LANGE	DR 5000	---	2011	---	1		81.000	56%	0%	56%	36.000
30.13	Termoreaktör	HACH LANGE	LT200	---	---	---	1		11.700	56%	0%	56%	5.200
30.14	Mekanik su damıtıcı	NÜVE	NS103	---	2008	---	1		5.400	60%	0%	60%	2.000
30.15	Ph metre	WTW	PH7110	---	2011	---	1		7.000	56%	0%	56%	3.100
30.16	Mikroskop	ZEISS	PRIMOSTAR	---	---	---	1		6.500	56%	0%	56%	3.000
31	**İŞLETME GENELİ DİĞER EKİPMANLAR**												
31.1	Çim biçme traktörü	WISCONSIN	W2900	---	2008	---	1	255.01.002.0414	50.000	60%	0%	60%	20.000
31.2	Çim biçme traktörü	WISCONSIN	W2900	---	2014	---	1	255.01.002.0603	50.000	48%	0%	48%	26.000
31.3	Çim biçme traktörü	CASTEL GARDEN	PTX220	---	2019	---	1	255.01.002.0654	34.000	29%	0%	29%	24.000
31.4	Dizel forklift	KOMATSU	TD30	---	1972	3 ton kapasiteli, doublex asansörlü	1	254.01.001.0028	203.000	82%	0%	82%	36.000
31.5	Pancar temizleme ve yükleme makinesi	ROPA	E-M (E-M3)	8E1113	2014	5600 çalışma saatinde, Şasi No: 8E1113YOC2014, Motor No:926929C1027944	1	253.01.004.0194	4.010.000	48%	11%	59%	1.630.000
31.6	Pancar temizleme ve yükleme makinesi	ROPA	E-M (EURO-MAUS 3)	811833	2011	8000 çalışma saatinde, Şasi No:811833, Motor No:92692900905863	1	253.01.004.0189	4.010.000	56%	11%	67%	1.330.000
Maliyet Yaklaşımı İle Hesap Edilen Gerçeğe Uygun Değeri													**₺171.165.000**

iv. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik yürütülen prosedürler

Değerlemede Maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Değerlemeye konu tüm varlıklar için gelişmiş bir 2. El piyasasının bulunmaması ve geçmiş yıllara yönelik güvenilir gelir gider ve net gelir verileri istatistiki olarak mevcut olmaması, değerlemeye konu varlıkların, neredeyse tamamının prosese ve tesise özel nitelik ve niceliklerde olması, ayrıca teknolojinin yoğun kullanıldığı sektörde ileriye yönelik güvenilir projeksiyon yapmada karşılaşılacak güçlükler sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı, İNA veya direk kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmamıştır.

v. Uygulanan değerleme yaklaşımı veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılması süreci hakkında açıklama.

Değerlemeye konu varlıkların ilgili bölümlerde belirtilen gerekçeleri nedeniyle en doğru ve makul olan Maliyet yöntemi ile değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Pazar yaklaşımı yöntemi sadece bazı kıymetler için kısıtlı piyasaları olmasına rağmen yapılan araştırmalarda elde edilen 2.el pazarına yönelik görüşlerin maliyet yaklaşımını destekleyici, analize ve karar vermeye yardım maksatlı kullanılabilmiştir.

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

5. SONUÇ

a) Değerleme çalışmasında ulaşılan nihai sonuç, değerleme sonucu bulunurken birden fazla yöntemin kullanılması durumunda ağırlıkandırma oranlarını gösteren tablo

Değerlemeye konu varlıkların değerlemesi için "Pazar" ve "Gelir Yaklaşımı" niteliğe uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Hesap edilen değerler;
Maliyet yaklaşımı ile hesap edilen değer : 171.165.000 TL

b) Kullanılan değer esası

Gerçeğe Uygun Değeri (KDV Hariç) : **171.165.000 TL**
Yazıyla (YüzYetmişBirMilyonYüzAltmışBeşBin Türk Lirası)
KDV tutarı (%18) :30.809.700 TL
KDV Dahil Toplam Değer :**201.974.700 TL**
Gerçeğe uygun değerin USD karşılığı :23.317.893,88 USD
Gerçeğe uygun değerin EUR karşılığı :19.001.654,1 EUR
Olduğu kanaatine varılmıştır.

Değer takdirimiz, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunları'nın Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

c) Değerlemede kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna ilişkin beyan

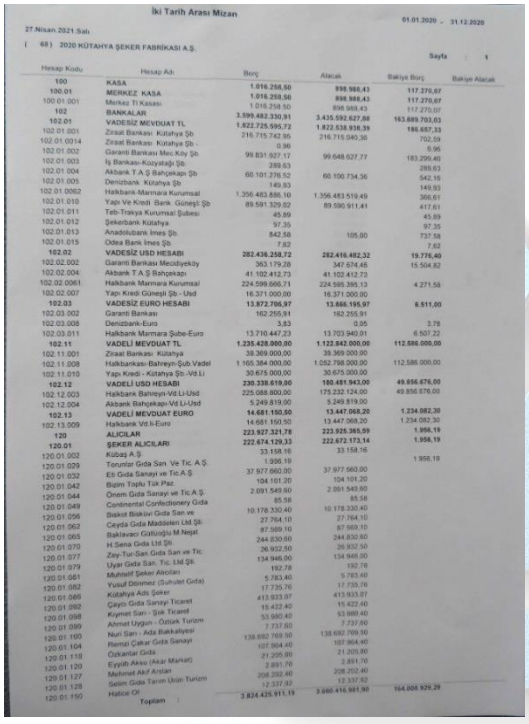
Değerlemede kullanılmış olan bütün verilerin ve yöntemlerim güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

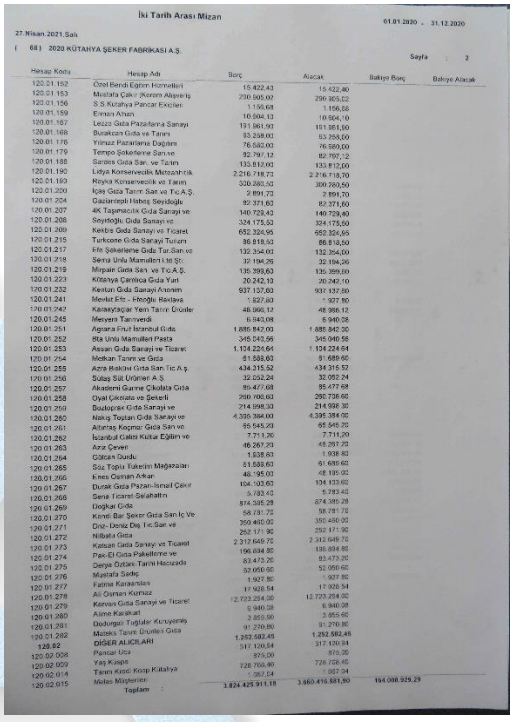
RAPORU HAZIRLAYAN		KONTROL EDEN		ONAYLAYAN	
A. Zafer YALÇIN **SPK Lisans Numarası** **407 059**	ALİ ZAFER YALÇIN Dijital olarak imzalayan ALİ ZAFER YALÇIN Tarih: 2021.05.28 12:10:13 +03'00'	**Özge SIVAKCI** **SPK Lisans Numarası** **403 193**	ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:29:33 +03'00'	**Gökhan USLU** **SPK Lisans Numarası** **405 239**	GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:16:07 +03'00'

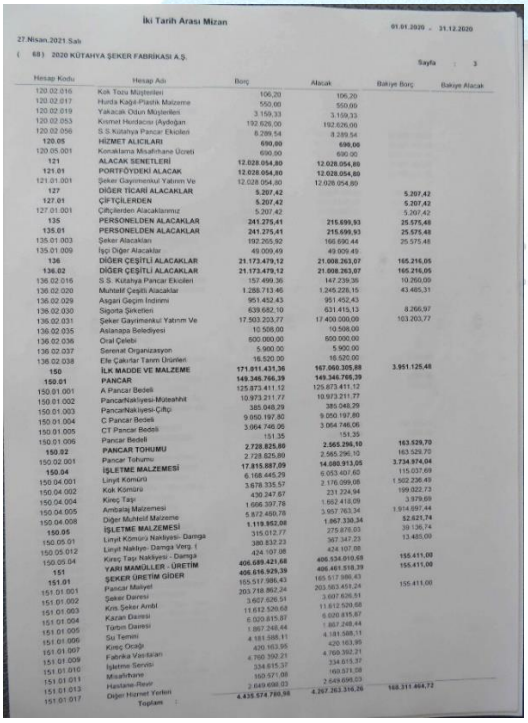
6. EKLER

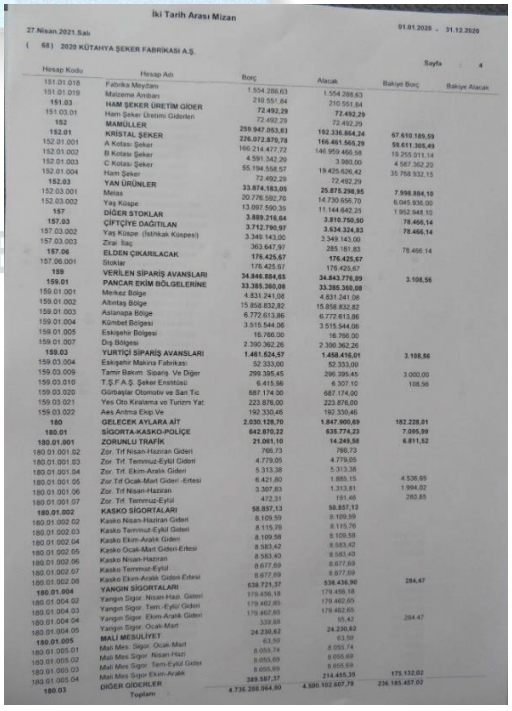
Değerleme konusu tesis ile ilgili temin edilen belgelerden iki tarih arası mizan, elektrik üretim lisansı, teşvik belgeleri ve ekleri, kapasite raporu ve değerlemeye konu varlıklara ilişkin fotoğraflar aşağıda sunulmuştur. Varlıklara ilişkin müşteriden temin edilen sabit kıymet listeleri ve faturaların çok sayıda olması nedeniyle sadece bazı örnekleri eklenmiş diğerleri şirketimiz arşivinde saklı tutulmaktadır.

Mizan


İki Tarih Arası Mizan


İki Tarih Arası Mizan


İki Tarih Arası Mizan


İki Tarih Arası Mizan

İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı — 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 5

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
180.03.002	Nisan-Mayıs-Haziran	100,00	100,00		
180.03.003	Temmuz-Ağustos-Eylül	12.490,33	12.490,33		
180.03.004	Ekim-Kasım-Aralık	64.149,13	64.149,13		
180.03.005	Ocak-Şubat-Mart-Ertesi Yıl	122.906,73	54.225,61	68.681,12	
180.03.006	Nisan-Mayıs-Haziran-Ertesi Yıl	115.328,83	51.197,65	64.131,18	
180.03.007	Temmuz-Ağustos-Eylül-Ertesi	71.599,10	31.876,65	39.722,45	
180.03.008	Ekim-Kasım-Aralık-Ertesi Yıl	3.013,25	415,98	2.597,27	
180.06	**KIDEM İHBAR TAZMİNATI**	**997.671,11**	**997.671,11**		
180.06.01	Kıdem Tazminatı Giderleri -	919.347,25	919.347,25		
180.06.02	Kıdem Tazminatı Giderleri -	16.477,80	16.477,80		
180.06.03	Kıdem Tazminatı Giderleri -	61.846,06	61.846,06		
181	**GELİR TAHAKKUKLARI**	**4.729.763,44**	**2.108.090,34**	**2.621.673,10**	
181.01	**FAİZ GELİR TAHAKKUKLARI**	**2.922.511,16**	**2.108.090,34**	**814.420,82**	
181.01.001	Vadeli Mevduat Faizi Değerleme	2.922.511,16	2.108.090,34	814.420,82	
181.02	**DİĞER GELİR TAHAKKUKLARI**	**1.807.252,28**		**1.807.252,28**	
181.02.002	Ropa Pancar Temizleme ve	1.807.252,28		1.807.252,28	
190	**DEVREDEN KATMA DEĞER**	**1.593.532,30**	**1.593.532,30**		
190.01	**DEVREDEN KATMA DEĞER**	**1.593.532,30**	**1.593.532,30**		
190.01.001	Sonraki Döneme Devreden	1.593.532,30	1.593.532,30		
191	**İNDİRİLECEK KATMA DEĞER**	**6.484.183,67**	**6.484.183,67**		
191.01	**TEVKİFATSIZ ALIMLAR KDV**	**6.252.837,39**	**6.252.837,39**		
191.01.001	% 18 Alışlara Ait İndirilecek Kdv	6.148.534,14	6.148.534,14		
191.01.002	% 8 Alışlara Ait İndirilecek Kdv	75.530,03	75.530,03		
191.01.003	% 1 Alışlara Ait İndirilecek Kdv	28.773,22	28.773,22		
191.02	**SORUMLU SIFATIYLA KDV**	**180.754,96**	**180.754,96**		
191.02.001	Sorumlu Sıfatıyla % 18 Beyan	174.471,52	174.471,52		
191.02.002	Sorumlu Sıfatıyla % 8 Beyan	6.283,44	6.283,44		
191.03	**İTHALDE ÖDENEN KDV**	**50.568,53**	**50.568,53**		
191.03.001	İthalde Ödenen %18 Kdv	50.568,53	50.568,53		
191.04	**SATIŞTAN İADE KDV**	**22,79**	**22,79**		
191.04.001	% 18 Satıştan İade Kdv	22,79	22,79		
193	**PEŞİN ÖDENEN VERGİLER**	**5.064.615,44**	**5.064.615,44**		
193.01	**KURUM GEÇİCİ VERGİSİ**	**4.992.955,10**	**4.992.955,10**		
193.01.001	1. Dönem Geçici Vergisi	1.842.614,97	1.842.614,97		
193.01.002	2. Dönem Geçici Vergisi	325.087,62	325.087,62		
193.01.003	3. Dönem Geçici Vergisi	85.338,06	85.338,06		
193.01.004	4. Dönem Geçici Vergisi	2.739.914,45	2.739.914,45		
193.02	**STOPAJLAR**	**71.660,34**	**71.660,34**		
193.02.003	Akbank Bahçekapı	2.186,54	2.186,54		
193.02.012	Ziraat Bankası	69.473,80	69.473,80		
195	**İŞ AVANSLARI**	**26.406,90**	**26.406,90**		
195.01	**MASRAF AVANSLARI**	**26.406,90**	**26.406,90**		
195.01.001	Muhaberat Masrafları	1.720,40	1.720,40		
195.01.004	Hüseyin Yıldırım	1.501,50	1.501,50		
195.01.012	Personel Avansları	22.685,00	22.685,00		
195.01.014	Birol Boru	500,00	500,00		
196	**PERSONEL AVANSLARI**	**152.580,82**	**76.939,10**	**75.641,72**	
196.01	**İSTİHKAK AVANSLARI**	**152.580,82**	**76.939,10**	**75.641,72**	
196.01.001	Personel Avansları	152.580,82	76.939,10	75.641,72	
198	**DİĞER ÇEŞİTLİ DÖNEN**	**6.862.818,25**	**6.862.818,25**		
198.01	**DİĞER ÇEŞİTLİ DÖNEN**	**6.862.818,25**	**6.862.818,25**		
198.01.001	Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	6.862.818,25	6.862.818,25		
226	**VERİLEN DEPOZİTO VE**	**1.893,00**	**22,70**	**1.870,30**	
226.01	**VERİLEN DEPOZİTO VE**	**1.893,00**	**22,70**	**1.870,30**	
226.01.001	Verilen Depozito Ve Teminatlar	1.893,00	22,70	1.870,30	
240	**BAĞLI MENKUL KIYMETLER**	**761.553,69**		**761.553,69**	
240.01	**BAĞLI MENKUL KIYMETLER**	**761.553,69**		**761.553,69**	
240.01.002	Meray Yağ Sanayi Ve Ticaret	761.553,69		761.553,69	
248	**DİĞER MALİ DURAN**	**195,00**		**195,00**	
248.01	**DİĞER MALİ DURAN**	**195,00**		**195,00**	
248.01.001	S.S. Kütahya Pancar Ekicileri	195,00		195,00	
250	**ARAZİ VE ARSALAR**	**699.938,91**		**699.938,91**	
	Toplam :	4.762.665.546,22	4.522.319.216,48	240.346.329,74	

İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı — 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 6

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
250.01	**ARAZİ VE ARSALAR**	**699.938,91**		**699.938,91**	
250.01.001	İnşaatlı Arazi Ve Arsalar	695.094,75		695.094,75	
250.01.002	İnşaatsız Araziler	4.286,08		4.286,08	
250.01.003	İnşaatsız Arsalar	558,08		558,08	
251	**YER ALTI VE YER ÜSTÜ**	**4.203.201,67**		**4.203.201,67**	
251.01	**YER ALTI VE YER ÜSTÜ**	**4.203.201,67**		**4.203.201,67**	
251.01.001	Yol Köprü Kanal Ve Bentler	2.237.406,84		2.237.406,84	
251.01.002	Meydanlar Park Bahçeler	409.544,69		409.544,69	
251.01.003	İhata Tertipleri Ve Duvarları	712.304,14		712.304,14	
251.01.004	Sosyal Hizmetlere Ait Tertipler	105.392,53		105.392,53	
251.01.005	Diğer Tertipler	738.553,47		738.553,47	
252	**BİNALAR**	**13.111.106,35**	**1.830.809,25**	**11.280.297,10**	
252.01	**BİNALAR**	**13.111.106,35**	**1.830.809,25**	**11.280.297,10**	
252.01.001	Ana Fabrika Binası	3.373.561,24		3.373.561,24	
252.01.002	Ambar Ve Depo Binaları	3.426.304,86		3.426.304,86	
252.01.003	İdare Binaları	2.641.585,16		2.641.585,16	
252.01.004	Sosyal Tesis Binaları	876.423,57		876.423,57	
252.01.005	Hizmet Evleri	2.793.231,52	1.830.809,25	962.422,27	
253	**TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR**	**68.076.613,27**	**579.983,05**	**67.496.630,22**	
253.01	**MAKİNALAR**	**49.055.339,60**	**579.983,05**	**48.475.356,55**	
253.01.001	İmalat Makinaları	30.464.379,16		30.464.379,16	
253.01.002	Enerji Makinaları	7.722.738,51		7.722.738,51	
253.01.003	Atölye Makinaları	236.052,10		236.052,10	
253.01.004	Tarım Alet Ve Makinaları	2.376.827,12	579.983,05	1.796.844,07	
253.01.005	Diğer Makinalar	8.255.342,71		8.255.342,71	
253.02	**TESİSLER**	**19.021.273,67**		**19.021.273,67**	
253.02.001	Su Tesisleri	295.035,81		295.035,81	
253.02.002	Buhar Tesisleri	6.797.114,29		6.797.114,29	
253.02.003	Elektrik Kuvvet Tesisleri	1.096.938,04		1.096.938,04	
253.02.004	Aydınlatma Elektrik Tesisleri	71.411,22		71.411,22	
253.02.006	Isıtma Tesisleri	593.633,64		593.633,64	
253.02.007	Tahmil Tahliye Nakliye Tesisleri	7.368.902,57		7.368.902,57	
253.02.008	Kanalizasyon Tesisleri	28.937,84		28.937,84	
253.02.009	Şerbet Şurup Melas Boruları	1.378.608,69		1.378.608,69	
253.02.010	Kantar Tesisleri	173.426,53		173.426,53	
253.02.011	Transmisyon Tesisleri	197.040,00		197.040,00	
253.02.012	Bilgi İşlem Tesisleri	60.342,82		60.342,82	
253.02.013	Diğer Tesisler	959.882,22		959.882,22	
254	**TAŞITLAR**	**1.562.173,52**	**92.093,38**	**1.470.080,14**	
254.01	**TİCARİ ARAÇLAR**	**1.562.173,52**	**92.093,38**	**1.470.080,14**	
254.01.001	Makinalı	1.562.173,52	92.093,38	1.470.080,14	
255	**DEMİRBAŞLAR**	**2.497.687,92**	**6.980,00**	**2.490.707,92**	
255.01	**DEMİRBAŞLAR**	**2.497.687,92**	**6.980,00**	**2.490.707,92**	
255.01.001	Büro Demirbaşları	603.693,23		603.693,23	
255.01.002	Diğer Demirbaşlar	1.893.994,69	6.980,00	1.887.014,69	
257	**BİRİKMİŞ AMOTİSMANLAR (-)**	**1.403.238,80**	**65.103.016,28**		**63.699.777,48**
257.01	**YERÜSTÜ DÜZENLERİ**		**3.556.182,52**		**3.556.182,52**
257.01.001	Yol Köprü Kanal Ve Bentler		2.077.374,98		2.077.374,98
257.01.002	Meydanlar Park Bahçeler Amort.		350.047,56		350.047,56
257.01.003	İhata Tertipleri Ve Duvarları		457.552,63		457.552,63
257.01.004	Diğer Tertipler		671.207,35		671.207,35
257.02	**BİNALAR BİRİKMİŞ**	**724.182,37**	**5.932.360,77**		**5.208.178,40**
257.02.001	Ana Fabrika Binası Amort.		2.227.658,37		2.227.658,37
257.02.002	Ambar Ve Depo Binaları Amort.		1.155.992,28		1.155.992,28
257.02.003	İdare Binaları Amort.		894.396,26		894.396,26
257.02.004	Sosyal Tesis Binaları Amort.		623.768,00		623.768,00
257.02.005	Hizmet Evleri	724.182,37	1.030.545,86		306.363,49
257.03	**TESİS MAKİNA CİH. BİRİKMİŞ**	**579.983,05**	**52.402.516,82**		**51.822.533,77**
257.03.001	İmalat Makinaları Amort.		23.522.802,07		23.522.802,07
257.03.002	Enerji Makinaları Amort.		6.198.153,75		6.198.153,75
257.03.003	Atölye Makinaları Amort.		227.727,25		227.727,25
257.03.004	Tarım Alet Ve Makinaları Amort.	579.983,05	2.376.827,12		1.796.844,07
	Toplam :	4.853.519.567,75	4.589.932.098,44	327.287.246,79	63.699.777,48

İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı — 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 7

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
257.03.005	Diğer Makinalar Amort.		6.438.530,39		6.438.530,39
257.03.006	Su Tesisleri Amort.		291.630,51		291.630,51
257.03.007	Buhar Tesisleri Amort.		4.971.472,08		4.971.472,08
257.03.008	Elektrik Kuvvet Tesisleri Amort.		893.376,76		893.376,76
257.03.009	Aydınlatma Elektrik Tesisleri		64.877,33		64.877,33
257.03.011	Isıtma Tesisleri Amort.		522.330,25		522.330,25
257.03.012	Tahmil Tahliye Nakliye Tesisleri		4.490.017,73		4.490.017,73
257.03.013	Kanalizasyon Tesisleri Amort.		28.937,84		28.937,84
257.03.014	Şerbet Şurup Melas Boruları		1.064.702,55		1.064.702,55
257.03.015	Kantar Tesisleri Amort.		157.660,71		157.660,71
257.03.016	Transmisyon Tesisleri Amort.		157.426,46		157.426,46
257.03.017	Bilgi İşlem Tesisleri Amort.		60.342,82		60.342,82
257.03.018	Diğer Tesisler Amortismanı		935.701,20		935.701,20
257.04	**TİCARİ ARAÇLAR BİRİKMİŞ**	**92.093,38**	**1.033.509,82**		**941.416,44**
257.04.001	Makinalı	92.093,38	1.033.509,82		941.416,44
257.06	**DEMİRBAŞLAR BİRİKMİŞ**	**6.980,00**	**2.178.446,35**		**2.171.466,35**
257.06.001	Büro Demirbaşları Amort.		550.590,12		550.590,12
257.06.002	Diğer Demirbaşlar Amort.	6.980,00	1.627.856,23		1.620.876,23
258	**YAPILMAKTA OLAN**	**1.181.194,38**	**1.181.194,38**		
258.01	**ALINAN DEMİRBAŞLAR**	**881.194,38**	**881.194,38**		
258.01.001	İşletme Demirbaşları	92.884,23	92.884,23		
258.01.003	Bilgisayar Programları , Haklar ,	6.000,00	6.000,00		
258.01.004	Diğer Hizmet Yerlerine Alınan	767.563,88	767.563,88		
258.01.006	Büro Demirbaşları	14.746,27	14.746,27		
258.10	**SOSYAL TESİSLER - LOJMAN**	**300.000,00**	**300.000,00**		
258.10.001	Sosyal Tesisler - Lojman	300.000,00	300.000,00		
260	**HAKLAR**	**17.535,95**		**17.535,95**	
260.01	**LİSANS VE HAKLAR**	**17.535,95**		**17.535,95**	
260.01.001	Otoprodüktör Lisansı	12.849,40		12.849,40	
260.01.008	Diğer Haklar	4.686,55		4.686,55	
267	**DİĞER MADDİ OLMAYAN**	**512.240,80**		**512.240,80**	
267.01	**BİLGİSAYAR PROĞRAMLARI**	**512.240,80**		**512.240,80**	
267.01.001	Bilgisayar Program Ve	512.240,80		512.240,80	
268	**BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR**		**505.666,00**		**505.666,00**
268.01	**DİĞ.M.O.V.BİRİKMİŞ**		**505.666,00**		**505.666,00**
268.01.001	Haklar Amortismanı		12.977,10		12.977,10
268.01.002	Bilgisayar Programları		492.688,90		492.688,90
280	**GELECEK YILLARA AİT**	**3.496.602,04**		**3.496.602,04**	
280.03	**GELECEK YILLARA AİT DİĞER**	**3.496.602,04**		**3.496.602,04**	
280.03.001	Gelecek Yıllara Ait Diğer	3.496.602,04		3.496.602,04	
294	**ELDEN ÇIKARILACAK**	**92.093,38**		**92.093,38**	
294.01	**ELDEN ÇIKARILACAK STOK**	**92.093,38**		**92.093,38**	
294.01.001	Elden Çıkarılacak Taşıtlar	92.093,38		92.093,38	
299	**BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR**		**92.093,38**		**92.093,38**
299.01	**BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR**		**92.093,38**		**92.093,38**
299.01.001	Taşıtlar Amortismanı (-)		92.093,38		92.093,38
300	**BANKA KREDİLERİ**	**14.549.218,15**	**23.249.218,15**		**8.700.000,00**
300.01	**BANKA KREDİLERİ-TL**	**14.549.218,15**	**23.249.218,15**		**8.700.000,00**
300.01.0031	Ziraat Bankası-Tarımsal Kredi	5.690.000,00	14.390.000,00		8.700.000,00
300.01.0033	Ziraat Bankası-Opsiyon Kredisi	8.859.218,15	8.859.218,15		
320	**SATICILAR**	**158.173.132,15**	**252.238.772,44**		**94.065.640,29**
320.01	**YURTİÇİ SATICILAR**	**44.895.771,20**	**52.999.902,61**		**8.104.131,41**
320.01.0002	Erfa Endüstri Yatırımlar	63.661,46	77.066,51		13.405,05
320.01.0003	Büyükalpler		135,00		135,00
320.01.0004	Güntaş-İsmail Gündüz	52.051,38	54.177,74		2.126,36
320.01.0006	Delen İnşaat	345,00	345,00		
320.01.0007	Bacacılar	5.817,09	6.527,45		710,36
320.01.0010	Hürgaz Sınai Ve Tıbbi Gazlar	8.938,42	9.498,46		560,04
320.01.0012	Kırdar Petrol	3.669,71	3.669,71		
320.01.0013	S.S.Tavşanlı Motorlu Taşıyıcılar	449.118,71	709.526,63		260.407,92
320.01.0014	Mayaş Petrol	377.498,77	436.612,88		59.114,11
320.01.0016	Çinigaz Doğalgaz	3.005.092,04	3.670.981,48		665.889,44
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15

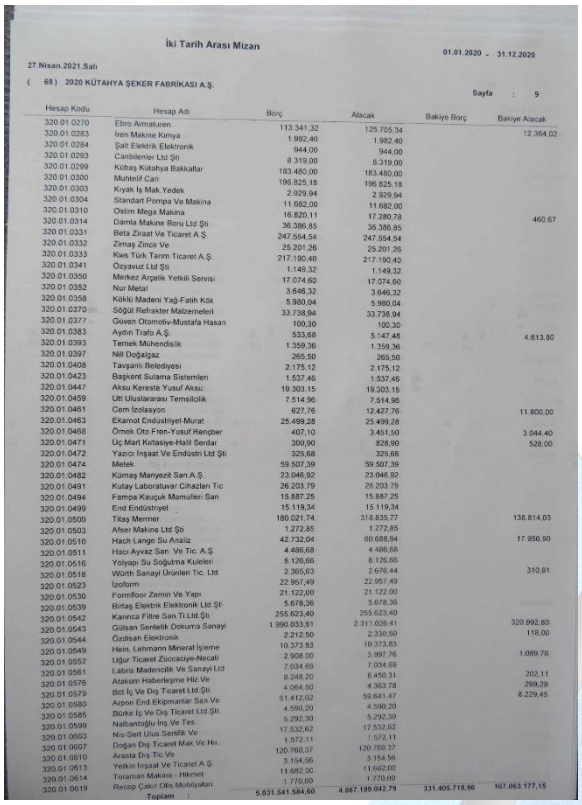
İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı — 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 8

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.01.0019	Çetin Ofis-Mehmet Hilmi Çetin	509,00	509,00		
320.01.0020	Sultan Gıda	384,31	480,11		95,80
320.01.0021	Canay Petrol Ürünleri Ltd.Şti.	4.956,00	4.956,00		
320.01.0023	Türk Telekomünikasyon A.Ş.	17.032,75	18.529,25		1.496,50
320.01.0024	Vodafone Telekominikasyon	30.937,76	56.660,34		25.722,58
320.01.0025	Bilya Makina San.	283,20	3.846,80		3.563,60
320.01.0026	Vodafone Net İletişim Hizmetleri	3.167,18	3.652,60		485,42
320.01.0027	Yurdagül Boya	194,31	194,31		
320.01.0031	Türk Telekom TTnet A.Ş.	19.930,00	21.860,00		1.930,00
320.01.0033	Bilkay Bilya Kayış Tic.Ltd.Şti.	920,75	1.408,09		487,34
320.01.0036	Yiğitcan Petrol	60.157,00	60.157,00		
320.01.0043	Atila Bobinaj	17.104,10	21.393,40		4.289,30
320.01.0045	Kıraç Elektrik	13.876,80	13.876,80		
320.01.0046	Yurtiçi Kargo	6.651,38	6.651,38		
320.01.0047	Bekas Elektrik	1.396,41	1.396,41		
320.01.0052	Mng Kargo	23,42	23,42		
320.01.0061	Aes Arıtma Ekipmanları Ltd. Şti.	358.745,00	358.745,00		
320.01.0063	1.Nolu Kütahya S.S. Motorlu	1.222,48	1.222,48		
320.01.0064	S.S.Kütahya Kamyoncular	9.311.260,94	13.832.258,83		4.520.997,89
320.01.0065	S.S.Emet Taşıyıcılar Koop.	334.964,70	807.094,16		472.129,46
320.01.0070	Tkm Taşıma Kaldırma Yem Gıda		61.020,00		61.020,00
320.01.0071	Turkcell Hizmet Faturaları	709,90	709,90		
320.01.0072	Aras Kargo	1.733,76	2.063,36		329,60
320.01.0073	Siemens Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	126.329,26	126.329,26		
320.01.0079	T.K.İ. Garp Linyitleri İşl. Mües.	5.891.201,58	5.891.201,58		
320.01.0083	Mesken Yapı	8.846,34	8.846,34		
320.01.0090	Elimko Elektronik	6.269,34	6.269,34		
320.01.0104	Sodexo Restoran Servisleri A.Ş.	50.124,00	50.124,00		
320.01.0108	Gür Gümrükleme	59.274,18	59.274,18		
320.01.0130	Esit Elektronik	3.578,23	3.578,23		
320.01.0134	Kütahya Öztaş Makina Ve Metal	108.107,78	118.087,46		9.979,68
320.01.0136	Bercan San.Ürünleri	27.636,26	28.495,30		859,04
320.01.0137	Zeytinler Eczanesi(Esra Zeytin)	125,00	125,00		
320.01.0145	Oto Cemre	505,00	505,00		
320.01.0154	Çağrı Ofset	10.077,20	10.549,20		472,00
320.01.0159	Yılmaz Mak.San.Rahim Ve M.Ali	59.472,00	98.695,20		39.223,20
320.01.0163	İkiler Oto Yedek Parça-Akif	15,00	15,00		
320.01.0165	A.S.C.Motor Elektrik	7.183,96	10.202,40		3.018,44
320.01.0176	Bilimsel Ofis Makinaları San Ve	2.112,68	2.958,07		845,39
320.01.0178	Bursa Teknik Kimya Tic.Ve	15.251,50	21.535,00		6.283,50
320.01.0184	Doğanay Tarım Hakan Ergünay	2.870,00	2.870,00		
320.01.0185	Doruk Endüstri	5.378,77	5.378,77		
320.01.0186	Eagleburgman Endüstriyel	47.176,49	47.176,49		
320.01.0187	Emlek Çelik Mehmet Emlek	584,10	584,10		
320.01.0196	İfm Electronic Elektrikli Ve	2.109,84	2.109,84		
320.01.0200	Kalkan Ticaret	6.301,80	8.940,16		2.638,36
320.01.0201	Karseç Otomotiv İnşaat Ve	160,00	160,00		
320.01.0204	Kur-Al Paslanmaz Dış	1.145,67	1.145,67		
320.01.0206	Law Sızdırmazlık Elemanları	6.608,00	6.608,00		
320.01.0213	Örnek Hırdavat-Boya	204,73	204,73		
320.01.0217	Sarar Otomotiv San.Ve Tic. A.Ş.	1.100,01	1.100,01		
320.01.0222	Tele Dijital İletişim Bilgisayar	2.624,00	3.824,00		1.200,00
320.01.0231	Örengül Makina	10.620,00	10.620,00		
320.01.0237	Sever Endüstriyel	1.774,84	2.068,66		293,82
320.01.0240	Otoyapı Makine San.Ve Tic.A.Ş.	1.298,00	2.006,00		708,00
320.01.0245	İmtaş İç Ve Dış Ticaret A.Ş.	47.312,14	47.312,14		
320.01.0246	Era Güvenlik Ve	8.660,02	8.660,02		
320.01.0250	Özkahraman Vinç	16.225,00	17.729,50		1.504,50
320.01.0253	Albar Kimya	232.254,55	468.190,95		235.936,40
320.01.0259	Özsu Madencilik zemin Sondaj		280,00		280,00
320.01.0260	Panek Ziraat Aletleri		12,11		12,11
320.01.0264	Zeybekler Teknik Hırdaval	2.379,12	2.379,12		
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15



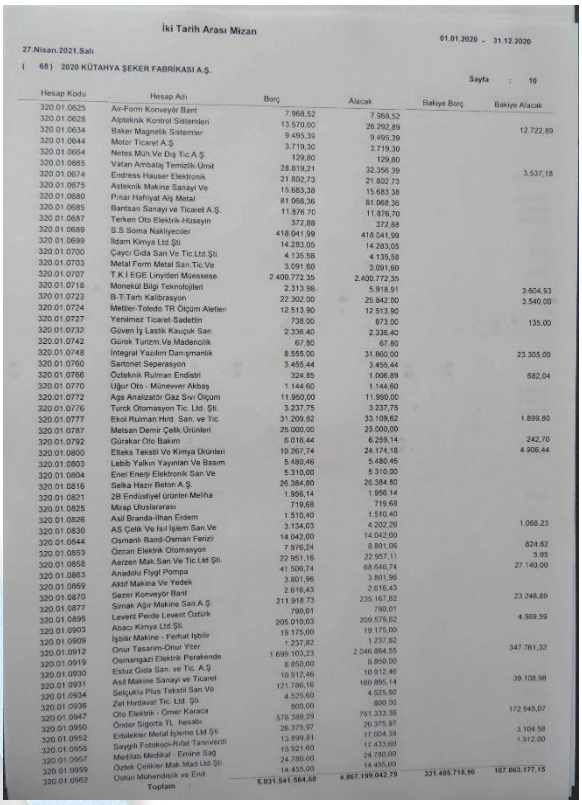
İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 9

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.01.0270	Ebro Armaturen	113.341,32	125.705,34		12.364,02
320.01.0283	İren Makine Kimya	1.982,40	1.982,40		
320.01.0284	Şalt Elektrik Elektronik	944,00	944,00		
320.01.0293	Canbilenler Ltd.Şti.	8.319,00	8.319,00		
320.01.0299	Kübaş Kütahya Bakkallar	183.480,00	183.480,00		
320.01.0300	Muhtelif Can	196.825,18	196.825,18		
320.01.0303	Kıyak İş Mak.Yedek	2.929,94	2.929,94		
320.01.0304	Standart Pompa Ve Makina	11.682,00	11.682,00		
320.01.0310	Ostim Mega Makina	16.820,11	17.280,78		460,67
320.01.0314	Damla Makine Boru Ltd.Şti.	36.386,85	36.386,85		
320.01.0331	Beta Ziraat Ve Ticaret A.Ş.	247.554,54	247.554,54		
320.01.0332	Zimaş Zincir Ve	25.201,26	25.201,26		
320.01.0333	Kws Türk Tarım Ticaret A.Ş.	217.190,40	217.190,40		
320.01.0341	Özyavuz Ltd.Şti.	1.149,32	1.149,32		
320.01.0350	Merkez Arçelik Yetkili Servisi	17.074,60	17.074,60		
320.01.0352	Nur Metal	3.646,32	3.646,32		
320.01.0358	Köklü Madeni Yağ-Fatih Kök	5.980,04	5.980,04		
320.01.0370	Söğüt Refrakter Malzemeleri	33.738,94	33.738,94		
320.01.0377	Güven Otomotiv-Mustafa Hasan	100,30	100,30		
320.01.0383	Aydın Trafo A.Ş.	533,68	5.147,48		4.613,80
320.01.0393	Temek Mühendislik	1.359,36	1.359,36		
320.01.0397	Nill Doğalgaz	265,50	265,50		
320.01.0408	Tavşanlı Belediyesi	2.175,12	2.175,12		
320.01.0423	Başkent Sulama Sistemleri	1.537,46	1.537,46		
320.01.0447	Aksu Kereste Yusuf Aksu	19.303,15	19.303,15		
320.01.0459	Utt Uluslararası Temsilcilik	7.514,96	7.514,96		
320.01.0461	Cem İzolasyon	627,76	12.427,76		11.800,00
320.01.0463	Ekamol Endüstriyel-Murat	25.499,28	25.499,28		
320.01.0468	Örnek Oto Fren-Yusuf Rençber	407,10	3.451,50		3.044,40
320.01.0471	Üç Mart Kırtasiye-Halil Serdar	300,90	828,90		528,00
320.01.0472	Yazıcı İnşaat Ve Endüstri Ltd.Şti.	325,68	325,68		
320.01.0474	Metek	59.507,39	59.507,39		
320.01.0482	Kimaş Manyezit San.A.Ş.	23.046,92	23.046,92		
320.01.0491	Kutay Laboratuvar Cihazları Tic	26.203,79	26.203,79		
320.01.0494	Fampa Kauçuk Mamulleri San	15.887,25	15.887,25		
320.01.0499	End Endüstriyel	15.119,34	15.119,34		
320.01.0500	Titaş Mermer	180.021,74	318.835,77		138.814,03
320.01.0503	Afser Makine Ltd.Şti.	1.272,85	1.272,85		
320.01.0510	Hach Lange Su Analiz	42.732,04	60.688,94		17.956,90
320.01.0511	Hacı Ayvaz San. Ve Tic. A.Ş.	4.486,68	4.486,68		
320.01.0516	Yolspu Su Soğutma Kuleleri	8.126,66	8.126,66		
320.01.0518	Würth Sanayi Ürünleri Tic. Ltd.	2.365,63	2.675,44		310,81
320.01.0523	İzoform	22.957,49	22.957,49		
320.01.0530	Formfloor Zemin Ve Yapı	21.122,00	21.122,00		
320.01.0539	Birtaş Elektrik Elektronik Ltd.Şti.	5.678,36	5.678,36		
320.01.0542	Kannca Filtre San.Ti.Ltd.Şti.	255.623,40	255.623,40		
320.01.0543	Gülsan Sentetik Dokuma Sanayi	1.990.033,61	2.311.026,41		320.992,80
320.01.0544	Özdisan Elektronik	2.212,50	2.330,50		118,00
320.01.0549	Hein, Lehmann Mineral İşleme	10.373,83	10.373,83		
320.01.0552	Uğur Ticaret Zoccolyo-Necati	2.908,00	3.997,76		1.089,76
320.01.0561	Labris Mademcilik Ve Sanayi Ltd	7.034,69	7.034,69		
320.01.0576	Atakom Haberleşme Hiz.Ve	8.248,20	8.450,31		202,11
320.01.0579	Bct İç Ve Dış Ticaret Ltd.Şti.	4.064,50	4.363,78		299,28
320.01.0580	Arpon End.Ekipmanlar San.Ve	51.412,02	59.641,47		8.229,45
320.01.0585	Bürke İç Ve Dış Ticaret Ltd.Şti.	4.590,20	4.590,20		
320.01.0599	Nalbantoğlu İnş.Ve Tes.	5.292,30	5.292,30		
320.01.0603	Nis-Sert Ulus Sertifik Ve	17.532,62	17.532,62		
320.01.0607	Doğan Dış Ticaret Mak.Ve Hir.	1.572,11	1.572,11		
320.01.0610	Arasta Dış Tic.Ve	120.760,37	120.760,37		
320.01.0613	Yetkin İnşaat Ve Ticaret A.Ş.	3.154,56	3.154,56		
320.01.0614	Toraman Makina - Hikmet	11.682,00	11.682,00		
320.01.0619	Recep Çakır Otis Mobilyaları	1.770,00	1.770,00		
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15



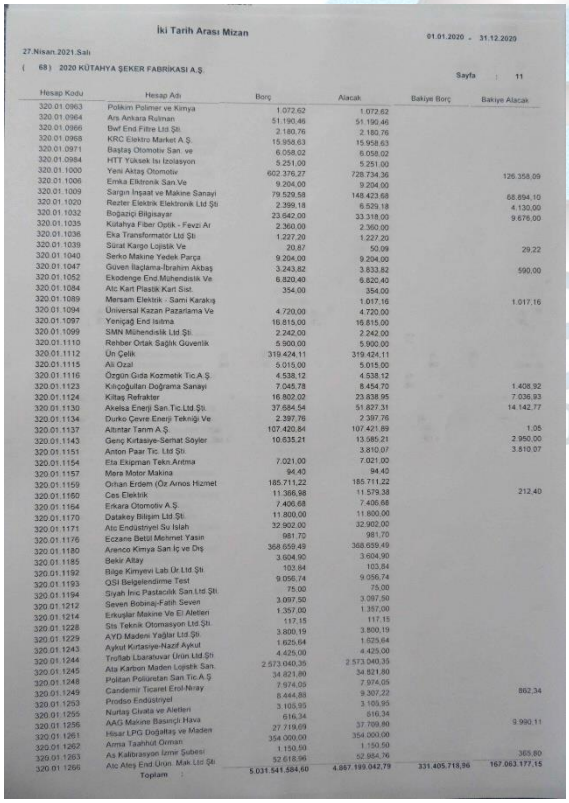
İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 10

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.01.0625	Air-Form Konveyör Bant	7.968,52	7.968,52		
320.01.0628	Alpteknik Kontrol Sistemleri	13.570,00	26.292,89		12.722,89
320.01.0634	Baker Magnetik Sistemler	9.495,39	9.495,39		
320.01.0644	Motor Ticaret A.Ş.	3.719,30	3.719,30		
320.01.0664	Netes Müh.Ve Dış Tic.A.Ş.	129,80	129,80		
320.01.0665	Vatan Ambalaj Temizlik-Ümit	28.819,21	32.356,39		3.537,18
320.01.0674	Endress Hauser Elektronik	21.802,73	21.802,73		
320.01.0675	Asteknik Makine Sanayi Ve	15.683,38	15.683,38		
320.01.0680	Pınar Hafriyat Alış Metal	81.068,36	81.068,36		
320.01.0685	Bantsan Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.876,70	11.876,70		
320.01.0687	Terken Oto Elektrik-Hüseyin	372,88	372,88		
320.01.0689	S.S.Soma Nakliyeciler	418.041,99	418.041,99		
320.01.0699	İldam Kimya Ltd.Şti.	14.283,05	14.283,05		
320.01.0700	Çeyci Gıda San.Ve Tic.Ltd.Şti.	4.135,58	4.135,58		
320.01.0703	Metal Form Metal San.Tic.Ve	3.091,60	3.091,60		
320.01.0707	T.K.İ.EGE Linyitleri Müessese	2.400.772,35	2.400.772,35		
320.01.0718	Monekül Bilgi Teknolojileri	2.313,98	5.918,91		3.604,93
320.01.0723	B-T.Tartı Kalibrasyon	22.302,00	25.842,00		3.540,00
320.01.0724	Mettler-Toledo TR Ölçüm Aletleri	12.513,90	12.513,90		
320.01.0727	Yenilmez Ticaret-Sadettin	738,00	873,00		135,00
320.01.0732	Güven İş Lastik Kauçuk San.	2.336,40	2.336,40		
320.01.0742	Gürok Turizm Ve Madencilik	67,80	67,80		
320.01.0748	İntegral Yazılım Danışmanlık	8.555,00	31.860,00		23.305,00
320.01.0760	Santonet Seperasyon	3.455,44	3.455,44		
320.01.0766	Özteknik Rulman Endüstri	324,85	1.006,89		682,04
320.01.0770	Uğur Oto - Müneveer Akbaş	1.144,60	1.144,60		
320.01.0772	Ags Analizatör Gaz Sıvı Ölçüm	11.950,00	11.950,00		
320.01.0776	Turck Otomasyon Tic. Ltd. Şti.	3.237,75	3.237,75		
320.01.0777	Ekol Rulman Hrdl. San. ve Tic.	31.209,82	33.109,62		1.899,80
320.01.0787	Metsan Demir Çelik Ürünleri	25.000,00	25.000,00		
320.01.0792	Gürakar Oto Bakım	6.016,44	6.259,14		242,70
320.01.0800	Eltekş Tekstil Ve Kimya Ürünleri	19.267,74	24.174,18		4.906,44
320.01.0803	Lebib Yalkın Yayınları Ve Basım	5.480,46	5.480,46		
320.01.0804	Enel Enerji Elektronik San.Ve	5.310,00	5.310,00		
320.01.0816	Selka Hazır Beton A.Ş.	26.384,80	26.384,80		
320.01.0821	2B Endüstiyel ürünler-Melİha	1.956,14	1.956,14		
320.01.0825	Mirap Uluslararası	718,69	718,69		
320.01.0826	Asil Branda-İlhan Erdem	1.510,40	1.510,40		
320.01.0830	AŞ Çelik Ve Isıl İşlem San.Ve	3.134,03	4.202,26		1.068,23
320.01.0844	Osmanlı Band-Osman Ferizli	14.042,00	14.042,00		
320.01.0853	Özcan Elektrik Otomasyon	7.976,24	8.801,06		824,82
320.01.0858	Aerzen Mak.San.Ve Tic.Ltd.Şti.	22.951,16	22.957,11		5,95
320.01.0863	Anadolu Flygt Pompa	41.506,74	68.646,74		27.140,00
320.01.0869	Aktif Makina Ve Yedek	3.801,96	3.801,96		
320.01.0870	Sezer Konveyör Bant	2.616,43	2.616,43		
320.01.0877	Simak Ağır Makine San.A.Ş.	211.918,73	235.167,62		23.248,89
320.01.0895	Levent Perde Levent Öztürk	790,01	790,01		
320.01.0903	Asaçı Kimya Ltd.Şti.	205.010,03	209.579,62		4.569,59
320.01.0909	İşbilir Makine - Ferhat İşbilir	19.175,00	19.175,00		
320.01.0912	Onur Tasarım-Onur Yiğit	1.237,82	1.237,82		
320.01.0919	Osmangazi Elektrik Perakende	1.699.103,23	2.046.864,55		347.761,32
320.01.0930	Estuz Gıda San. ve Tic. A.Ş.	8.850,00	8.850,00		
320.01.0931	Asil Makine Sanayi ve Ticaret	10.912,46	10.912,46		
320.01.0934	Selçuklu Plus Tekstil San.Ve	121.786,16	160.895,14		39.108,98
320.01.0936	Zet Hırdavat Tic. Ltd. Şti.	4.525,60	4.525,60		
320.01.0947	Oto Elektrik - Ömer Karaca	800,00	800,00		
320.01.0950	Önder Sigorta TL hesabı	578.388,29	751.333,36		172.945,07
320.01.0952	Erbilekler Metal İşleme Ltd.Şti.	26.375,97	26.375,97		
320.01.0955	Saygılı Fotokopi-Rıfat Tanrıverdi	13.899,81	17.004,39		3.104,58
320.01.0957	Metlas Medikal - Emine Sağ	15.921,60	17.433,60		1.512,00
320.01.0959	Öztek Çelikler Mak.Mad.Ltd.Şti.	24.780,00	24.780,00		
320.01.0962	Üstün Mühendislik ve End.	14.455,00	14.455,00		
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15



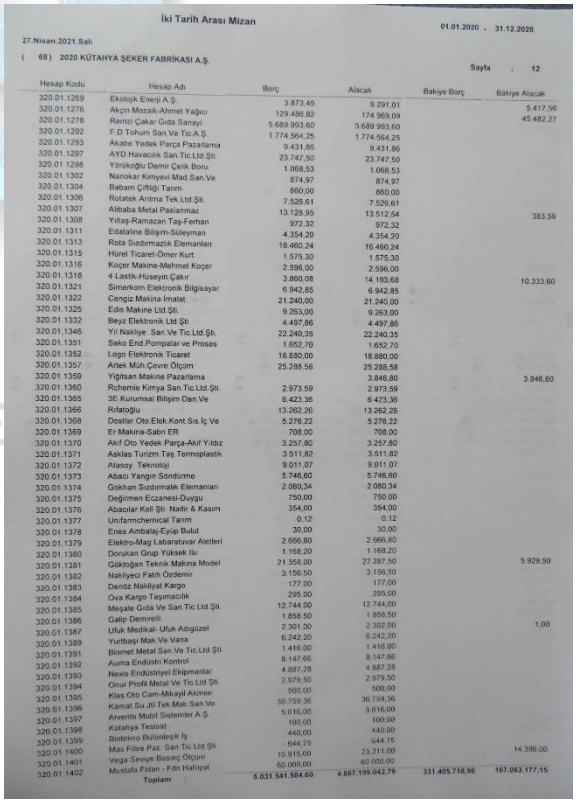
İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 11

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.01.0963	Polikim Polimer ve Kimya	1.072,62	1.072,62		
320.01.0964	Ars Ankara Rulman	51.190,46	51.190,46		
320.01.0966	Bwf End.Filtre Ltd.Şti.	2.180,76	2.180,76		
320.01.0968	KRC Elektro Market A.Ş.	15.958,63	15.958,63		
320.01.0971	Baştaş Otomotiv San. ve	6.058,02	6.058,02		
320.01.0984	HTT Yüksek Isı İzolasyon	5.251,00	5.251,00		
320.01.1000	Yeni Aktaş Otomotiv	602.376,27	728.734,36		126.358,09
320.01.1006	Emka Elektronik San.Ve	9.204,00	9.204,00		
320.01.1009	Sargın İnşaat ve Makine Sanayi	79.529,58	148.423,68		68.894,10
320.01.1020	Rezter Elektrik Elektronik Ltd.Şti.	2.399,18	6.529,18		4.130,00
320.01.1032	Boğaziçi Bilgisayar	23.642,00	33.318,00		9.676,00
320.01.1035	Kütahya Fiber Optik - Fevzi Ar	2.360,00	2.360,00		
320.01.1036	Eka Transformatör Ltd.Şti.	1.227,20	1.227,20		
320.01.1039	Sürat Kargo Lojistik Ve	20,87	50,09		29,22
320.01.1040	Serko Makine Yedek Parça	9.204,00	9.204,00		
320.01.1047	Güven İlaçlama-İbrahim Akbaş	3.243,82	3.833,82		590,00
320.01.1052	Ekodenge End.Mühendislik Ve	6.820,40	6.820,40		
320.01.1084	Alc Kart Plastik Kart Sist.	354,00	354,00		
320.01.1089	Mersam Elektrik - Sami Karakış		1.017,16		1.017,16
320.01.1094	Universal Kazan Pazarlama Ve	4.720,00	4.720,00		
320.01.1097	Yeniçağ End.Isıtma	16.815,00	16.815,00		
320.01.1099	SMN Mühendislik Ltd.Şti.	2.242,00	2.242,00		
320.01.1110	Rehber Ortak Sağlık Güvenlik	5.900,00	5.900,00		
320.01.1112	Ün Çelik	319.424,11	319.424,11		
320.01.1115	Ali Ozal	5.015,00	5.015,00		
320.01.1116	Özgün Gıda Kozmetik Tic.A.Ş.	4.538,12	4.538,12		
320.01.1123	Kılıçoğulları Doğrama Sanayi	7.045,78	8.454,70		1.408,92
320.01.1124	Kiltaş Refrakter	16.802,02	23.838,95		7.036,93
320.01.1130	Akelsa Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	37.584,54	51.827,31		14.142,77
320.01.1134	Durko Çevre Enerji Teknoj.Ve	2.397,76	2.397,76		
320.01.1137	Akıntaz Tarım A.Ş.	107.420,84	107.421,89		1,05
320.01.1143	Genç Kırtasiye-Serhat Söyler	10.835,21	13.585,21		2.950,00
320.01.1151	Anton Paar Tic. Ltd.Şti.		3.810,07		3.810,07
320.01.1154	Eta Ekipman Tekn.Arıtma	7.021,00	7.021,00		
320.01.1157	Mera Motor Makina	94,40	94,40		
320.01.1159	Orhan Erdem (Öz Arnos Hizmet	185.711,22	185.711,22		
320.01.1160	Ces Elektrik	11.366,98	11.579,38		212,40
320.01.1164	Erkara Otomotiv A.Ş.	7.406,68	7.406,68		
320.01.1170	Datakey Bilişim Ltd.Şti.	11.800,00	11.800,00		
320.01.1171	Ato Endüstriyel Su İslah	32.902,00	32.902,00		
320.01.1176	Eczane Betül Mehmet Yasin	981,70	981,70		
320.01.1180	Aranco Kimya San.İç ve Dış	368.659,49	368.659,49		
320.01.1185	Bekir Altay	3.604,90	3.604,90		
320.01.1192	Bilge Kimyevi Lab.Ür.Ltd.Şti.	103,84	103,84		
320.01.1193	QSI Belgelendirme Test	9.056,74	9.056,74		
320.01.1194	Siyah İnc Pastacılık San.Ltd.Şti.	75,00	75,00		
320.01.1212	Seven Bobinaj-Fatih Seven	3.097,50	3.097,50		
320.01.1214	Erkuşlar Makine Ve Et.Aletleri	1.357,00	1.357,00		
320.01.1228	Sis Teknik Otomasyon Ltd.Şti.	117,15	117,15		
320.01.1229	AYD Madeni Yağlar Ltd.Şti.	3.800,19	3.800,19		
320.01.1243	Aykut Kırtasiye-Nazif Aykut	1.625,64	1.625,64		
320.01.1244	Troflab Laboratuvar Ürün.Ltd.Şti.	4.425,00	4.425,00		
320.01.1245	Ata Karbon Maden Lojistik San.	2.573.040,35	2.573.040,35		
320.01.1248	Politan Poliüretan San.Tic.A.Ş.	34.821,80	34.821,80		
320.01.1249	Candemir Ticaret Erol-Niray	7.974,05	7.974,05		
320.01.1253	Prodso Endüstriyel	8.444,88	9.307,22		862,34
320.01.1255	Nurtaş Civata ve Aletleri	3.105,95	3.105,95		
320.01.1256	AAG Makine Basınçlı Hava	616,34	616,34		
320.01.1261	Hisar LPG Doğalgaz ve Maden	27.719,69	37.709,80		9.990,11
320.01.1262	Anma Taahhüt Orman	354.000,00	354.000,00		
320.01.1263	Aş.Kalibrasyon İzmir Şubesi	1.150,50	1.150,50		
320.01.1266	Alc Ateş End.Ürün. Mak.Ltd.Şti.	52.618,96	52.984,76		365,80
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15



İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 12

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.01.1269	Ekolojik Enerji A.Ş.	3.873,45	9.291,01		5.417,56
320.01.1276	Akçın Mozak-Ahmet Yağcı	129.486,82	174.969,09		45.482,27
320.01.1292	F.D Tohum San.Ve Tic.A.Ş.	1.774.564,25	1.774.564,25		
320.01.1293	Akabe Yedek Parça Pazarlama	9.431,86	9.431,86		
320.01.1297	AYD Havacılık San.Tic.Ltd.Şti.	23.747,50	23.747,50		
320.01.1298	Yörükoğlu Demir Çelik Boru	1.068,53	1.068,53		
320.01.1302	Nanokar Kimyevi Mad.San.Ve	874,97	874,97		
320.01.1304	Babam Çiftliği Tanım	860,00	860,00		
320.01.1306	Rotatek Antma Tek.Ltd.Şti.	7.526,61	7.526,61		
320.01.1307	Alibaba Metal Pasianmaz	13.128,95	13.512,54		383,59
320.01.1308	Yıltaş-Ramazan Taş-Fethan	972,32	972,32		
320.01.1311	Edataline Bilişim-Süleyman	4.354,20	4.354,20		
320.01.1313	Rota Sızdırmazlık Elemanları	16.460,24	16.460,24		
320.01.1315	Hürel Ticaret-Ömer Kurt	1.575,30	1.575,30		
320.01.1316	Koçer Makine-Mehmet Koçer	2.596,00	2.596,00		
320.01.1318	4 Lastik-Hüseyin Çakır	3.860,08	14.193,68		10.333,60
320.01.1321	Simerkom Elektronik Bilgisayar	6.942,85	6.942,85		
320.01.1322	Cengiz Makina İmalat	21.240,00	21.240,00		
320.01.1325	Edis Makine Ltd.Şti.	9.263,00	9.263,00		
320.01.1332	Beyz Elektronik Ltd.Şti.	4.497,86	4.497,86		
320.01.1346	Yıl Nakliye San.Ve Tic.Ltd.Şti.	22.240,35	22.240,35		
320.01.1351	Seko End.Pompalar ve Proses	1.652,70	1.652,70		
320.01.1352	Logo Elektronik Ticaret	18.880,00	18.880,00		
320.01.1357	Artek Müh.Çevre Ölçüm	25.288,58	25.288,58		
320.01.1359	Yiğitsan Makine Pazarlama		3.846,80		3.846,80
320.01.1360	Richemie Kimya San.Tic.Ltd.Şti.	2.973,59	2.973,59		
320.01.1365	3E Kurumsal Bilişim Dan.Ve	6.423,36	6.423,36		
320.01.1366	Rifatoğlu	13.262,26	13.262,26		
320.01.1368	Dostlar Oto.Elek.Kont.Sis.İç Ve	5.276,22	5.276,22		
320.01.1369	Er Makina-Sabri ER	708,00	708,00		
320.01.1370	Akif Oto Yedek Parça-Akif Yıldız	3.257,80	3.257,80		
320.01.1371	Asklas Turizm Taş.Termoplastik	3.511,82	3.511,82		
320.01.1372	Atasoy Teknoloji	9.011,07	9.011,07		
320.01.1373	Abacı Yangın Söndürme	5.746,60	5.746,60		
320.01.1374	Gökhan Sızdırmalık Elemanları	2.080,34	2.080,34		
320.01.1375	Değirmen Eczanesi-Duygu	750,00	750,00		
320.01.1376	Abacılar Koll.Şti. Nadir & Kasım	354,00	354,00		
320.01.1377	Unfarmchemical Tarım	0,12	0,12		
320.01.1378	Enes Ambalaj-Eyüp Bulut	30,00	30,00		
320.01.1379	Elektro-Mag Laboratuvar Aletleri	2.666,80	2.666,80		
320.01.1380	Dorukan Grup Yüksek Isı	1.168,20	1.168,20		
320.01.1381	Göktoğan Teknik Makina Model	21.358,00	27.287,50		5.929,50
320.01.1382	Nakliyeci Fatih Özdemir	3.156,50	3.156,50		
320.01.1383	Deniz Nakliyat Kargo	177,00	177,00		
320.01.1384	Oya Kargo Taşımacılık	295,00	295,00		
320.01.1385	Meşale Gıda Ve San.Tic.Ltd.Şti.	12.744,00	12.744,00		
320.01.1386	Galip Demirelli	1.858,50	1.858,50		
320.01.1387	Ufuk Medikal- Ufuk Adıgüzel	2.301,00	2.302,00		1,00
320.01.1389	Yurtbaşı Mak.Ve Vana	6.242,20	6.242,20		
320.01.1391	Binmet Metal San.Ve Tic.Ltd.Şti.	1.416,00	1.416,00		
320.01.1392	Auma Endüstri Kontrol	8.147,66	8.147,66		
320.01.1393	Nexis Endüstriyel Ekipmanlar	4.887,28	4.887,28		
320.01.1394	Onur Profil Metal Ve Tic.Ltd.Şti.	2.979,50	2.979,50		
320.01.1395	Klas Oto Cam-Mikayil Akmen	500,00	500,00		
320.01.1396	Kamat Su Jil.Tek.Mak.San.Ve	36.799,36	36.799,36		
320.01.1397	Arvento Mobil Sistemler A.Ş.	5.616,00	5.616,00		
320.01.1398	Kütahya Tesisat	100,00	100,00		
320.01.1399	Biotekno Bünülerşik İş	440,00	440,00		
320.01.1400	Mas Filtre Paz.San.Tic.Ltd.Şti.	644,75	644,75		
320.01.1401	Vega Seviye Basınç Ölçüm	10.915,00	25.311,00		14.396,00
320.01.1402	Mustafa Fidan - Fdn Hafriyat	60.000,00	60.000,00		
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15

İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 13

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.01.1403	Baygor Mobilya - Süveyla Yitük	2.106,00	3.132,00		1.026,00
320.01.1405	Hidropaks Hidrolik San.Tic.A.Ş.	66,43	66,43		
320.01.1406	Tecir Labaratuvar Sarf	27.505,80	40.981,40		13.475,60
320.01.1407	Baran Grup Makine Döküm Ltd	6.667,00	6.667,00		
320.01.1408	Seta Teknik-Serdar Taylan	383,50	383,50		
320.01.1409	Serelmak Servis Elektronik	67.066,27	67.066,27		
320.01.1410	Vodafone Dağıtım Servis Ve	18.264,60	18.264,60		
320.01.1411	Hidroes Endüstriyel Donanım	4.191,69	4.191,69		
320.01.1412	Jumo Ölçü Sis.Ve Otomasyon	9.410,73	9.410,73		
320.01.1413	Öz Amos Gıda İnşaat Nakliye	212.327,14	297.488,23		85.161,09
320.01.1415	İncirlioğlu Van.Klima İml.Turizm	25.488,00	25.488,00		
320.01.1416	Mevsim Züccaciye Limited	250,00	250,00		
320.01.1417	Mono Endüstriyel Kodlama	5.791,97	5.791,97		
320.01.1419	İda Proses Kontrol Tek.SanVe	7.324,30	7.324,30		
320.01.1420	Ftr Makina Kimya Metalurji	749,42	749,42		
320.01.1422	Necla Yürükoğlu	21.600,00	28.350,00		6.750,00
320.01.1423	Dörtel Akaryakıt Ve	5.779,97	5.779,97		
320.01.1425	Recep Basmaz	1.652,66	1.652,66		
320.01.1427	Motkonsis Otomasyon Motor	15.546,55	42.431,29		26.884,74
320.01.1428	İleri Hidrolik Endüstriyel Ürünler	3.294,56	3.294,56		
320.01.1429	Torunlar Enerji Sanayi Ve	29.710,05	29.710,05		
320.01.1430	Begtuğ Otomotiv İnş.Mad.Ve	1.168,20	1.168,20		
320.01.1431	Sultan Makina San.Tic.Ltd.Şti.	1.032,32	1.032,32		
320.01.1432	Detsan Kimya San.Tic.Ltd.Şti.		10.655,40		10.655,40
320.01.1433	Serkon End.Malz.San.Ve		4.082,28		4.082,28
320.01.1435	Deren Kauçuk-Zeynel Topuz		1.121,00		1.121,00
320.01.1436	Nanolab		1.162,30		1.162,30
320.01.1437	Canpak Ambalaj Sanayi Ve		21.708,07		21.708,07
320.02	**PANCAR BEDEL VE**	**109.035.156,60**	**193.735.691,19**		**84.700.534,59**
320.02.001	Merkez Bölgesi	14.929.277,69	27.643.541,44		12.714.263,75
320.02.002	Altıntaş Bölgesi	51.301.866,71	88.657.245,47		37.355.378,76
320.02.003	Aslanapa-Emet Bölgesi	20.495.836,77	37.604.145,47		17.108.308,70
320.02.005	Kümbet Bölgesi	13.123.654,99	20.976.966,96		7.853.311,97
320.02.007	Yunak Bölge	5.842.584,42	5.842.584,42		
320.02.010	Çiftçi Nakliyesi	327.321,82	414.608,65		87.286,83
320.02.012	Ekici Müteahhit Ücreti	602.226,00	602.226,00		
320.02.013	Dış Bölgesi	2.412.388,20	10.961.484,83		8.549.096,63
320.02.015	Çiftçi Bölge Hesapları		1.032.887,95		1.032.887,95
320.03	**YURTDIŞI SATICILAR**	**299.947,96**	**299.947,96**		
320.03.005	Silver Weibull Sweden	15.521,22	15.521,22		
320.03.009	Maguinn	227.980,74	227.980,74		
320.03.018	Howden Turbo Gmbh	47.571,64	47.571,64		
320.03.019	Contec Gmbh	8.874,36	8.874,36		
320.04	**HİZMET SATICILARI**	**3.565.200,91**	**4.751.766,75**		**1.186.565,84**
320.04.004	Durmaz Turizm	161.593,78	258.288,82		96.695,04
320.04.005	Av.Mahmut Karabıyık	65.771,85	70.059,35		4.287,50
320.04.006	Av.Ahmet Sami KUTLU	33.578,50	39.242,90		5.664,40
320.04.007	Muba Özel Güv.Kor.Hiz.Ltd.Şti.	1.014.869,05	1.111.604,36		96.735,31
320.04.008	Era Çevre Teknolojileri A.Ş.	566,40	660,80		94,40
320.04.009	Vizyon Yeminli Mali Müşavirlik	93.908,31	101.775,04		7.866,73
320.04.010	İsmail Can Lojistik Ltd.Şti.	21.240,00	21.240,00		
320.04.011	Teb Arval Araç Filo Kiralama	36.744,46	36.744,46		
320.04.014	Demokrat Kütahya Gazetesi	596,78	596,78		
320.04.017	Tüv Han Araç Muayene	1.306,96	1.306,96		
320.04.018	Kütahya Belediyesi Fen İşleri	151.769,25	151.769,25		
320.04.019	Noter Faturaları - Makbuzları	2.461,92	2.461,92		
320.04.021	Çevko-Çevre Koruma Ve Ambalj	12.454,20	12.454,20		
320.04.024	Çinikent Kütahya Nakliyat	533,81	1.165,11		631,30
320.04.026	Atakan Kayataş S.M.M.	44.100,00	47.775,00		3.675,00
320.04.027	Anıl Hafriyat-Mustafa Erbey	35.293,80	35.293,80		
320.04.035	Kırkuç Günlük Siyasi	390,00	390,00		
320.04.038	Ege Ulaşım Taşımacılık Ltd.Şti.	944,00	944,00		
	Toplam :	5.031.541.584,60	4.867.199.042,79	331.405.718,96	167.063.177,15

İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 14

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
320.04.041	Posta Ve Telgraf Teşkilatı A.Ş.	402,75	402,75		
320.04.042	Orta Doğu Teknik Üniversitesi	10.089,00	10.089,00		
320.04.043	Vip İstanbul Yemek Üretim Gıda	695.831,58	955.725,83		259.894,25
320.04.050	GS1 Türkiye Vakfı İktisadi	1.210,00	1.210,00		
320.04.053	Kıvanç Anahtar-Sacide Karakaş	200,00	200,00		
320.04.058	Nakliyeci Fatih Özdemir	1.416,00	2.094,50		678,50
320.04.059	Kartal Bileme-Yusuf Kayırcı	681,45	681,45		
320.04.062	Volkan Kaynarca	1.050,00	1.050,00		
320.04.067	Nak Kargo İsmail Dokumacı	141,60	141,60		
320.04.069	BSK Kütahya Sağlık Hizmetleri	31,50	31,50		
320.04.070	Yeni Kütahya Gazetesi-Ziya		468,00		468,00
320.04.071	Ekspres Gazetecilik Ve	390,00	780,00		390,00
320.04.072	Kütahya Postası Ümit Kaygısız		490,00		490,00
320.04.077	Dumlupınar Bağımsız Denetim	29.500,00	29.500,00		
320.04.078	MRL Merkez Araştırma	1.036,04	1.038,40		2,36
320.04.083	İbrahim Aslan (Eren Hafriyat)	1.081.024,54	1.774.250,43		693.225,89
320.04.088	Mega Hafriyat-Ayhan Koç	7.103,60	7.103,60		
320.04.095	İstanbul Doğalgaz Dağ.San.Ve	7,00	7,00		
320.04.096	Ekoçed Çevre Lab.Kimya	9.635,88	9.635,88		
320.04.097	Digiturk	1.303,00	1.303,00		
320.04.098	Seyyar Anten Tamiri-İsmail	265,00	265,00		
320.04.099	Kütahya Aslan Nakliye	708,00	708,00		
320.04.100	Tarım Ve Orman Bakanlığı	540,00	540,00		
320.04.101	E-Tugra Epg Bilişim Tek.Ve	635,00	635,00		
320.04.102	Av.Nur Hayat Buran	9.500,00	9.500,00		
320.04.103	Tüv Austria Sıla Kalite Kontrol	1.062,00	1.062,00		
320.04.104	Çevre Endüstriyel Analiz	12.058,42	12.058,42		
320.04.105	Yıldız Grup Belgelendirme A.Ş.	640,00	640,00		
320.04.107	Beyoğlu 40.Noterliği - Değer	2.537,60	2.537,60		
320.04.109	Birollar Otomotiv	4.129,58	4.129,58		
320.04.110	Ceylan PVC-Mehmet Ceylan	950,00	950,00		
320.04.111	Şahin 43 Oluk - Mustafa Sarı	1.700,00	1.700,00		
320.04.112	Bilgiç Metal - Zeynep BİLGİÇ	150,00	150,00		
320.04.113	Teknik Emniyet Hiz.Tic.Ltd.Şti.	1.817,20	1.817,20		
320.04.114	Gümüş Teknik-Aydın Gümüş	900,00	900,00		
320.04.115	Hedef Dil Bilim Tercüme	316,24	316,24		
320.04.117	Özgür Oto Lastik-Ramazan	1.180,00	1.180,00		
320.04.118	Elinsan Elk İnş.Ölçüm	3.772,46	4.855,70		1.083,24
320.04.119	Ulusoy İş Sağlığı Ve		14.683,92		14.683,92
320.04.120	Disten	3.162,40	3.162,40		
320.05	**DÖVİZLİ SATICILAR**	**377.055,48**	**451.463,93**		**74.408,45**
320.05.001	Önder Sigorta USD Hesabı	377.055,48	451.463,93		74.408,45
326	**ALINAN DEPOZİTO VE**	**30.000,00**	**125.330,39**		**95.330,39**
326.01	**İHALE DEPOZİTO VE**	**30.000,00**	**125.330,39**		**95.330,39**
326.01.028	Hasan Köpürür-Boru Kaynak İşi		40,00		40,00
326.01.033	Önder Duman Suadiye Evleri		344,14		344,14
326.01.046	Geçici Teminatlar	10.000,00	72.000,00		62.000,00
326.01.049	Özsu MadencilikZemin Sondaj		840,00		840,00
326.01.053	Muba Özel Güv.Kor.Hiz.Ltd.Şti.		25.000,06		25.000,06
326.01.055	Öz-Sim Dayanıklı Tüketim		7.106,19		7.106,19
326.01.058	Universal Kazan Paz.ve taahhüt	20.000,00	20.000,00		
329	**DİĞER TİCARİ BORÇLAR**	**4.425,00**	**4.425,00**		
329.01	**DİĞER TİCARİ BORÇLAR**	**4.425,00**	**4.425,00**		
329.01.187	Türk Standartları Enstitüsü	4.425,00	4.425,00		
331	**ORTAKLARA BORÇLAR (KISA**	**24.775.000,00**	**24.775.000,00**		
331.01	**ORTAKLARA BORÇLAR**	**24.775.000,00**	**24.775.000,00**		
331.01.001	Torunlar Gıda San A.Ş.	9.664.419,02	9.664.419,02		
331.01.002	Kiler Holding A.Ş.	9.664.419,02	9.664.419,02		
331.01.003	Mehmet Torun	318.750,00	318.750,00		
331.01.004	Nahit Kiler	318.750,00	318.750,00		
331.01.005	S.S. Kütahya Pancar Ekicileri	4.171.161,96	4.171.161,96		
331.01.006	Ümit Kiler	318.750,00	318.750,00		
	Toplam :	5.056.351.009,60	4.892.103.798,18	331.405.718,96	167.158.507,54

İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 15

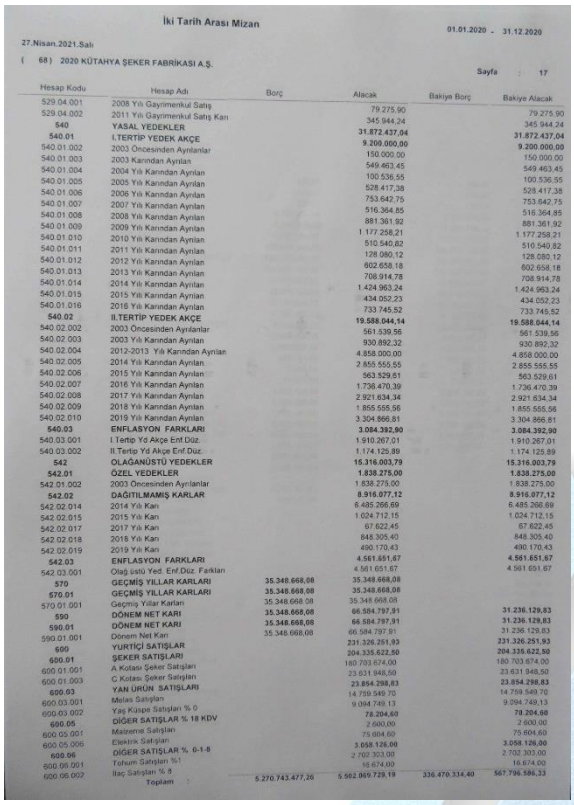
Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
331.01.007	Aziz Torun	318.750,00	318.750,00		
335	**PERSONELE BORÇLAR (KISA**	**12.925.612,42**	**14.482.601,52**		**1.556.989,10**
335.01	**PERSONELE BORÇLAR**	**12.727.612,42**	**14.267.381,50**		**1.539.769,08**
335.01.002	İşçi İstihkakları	12.727.612,42	14.267.381,50		1.539.769,08
335.02	**PERSONELE BORÇLAR**		**720,02**		**720,02**
335.02.001	İstenmemiş Personel İstihkakları		720,02		720,02
335.10	**YÖNETİM KURULU BORÇLAR**	**198.000,00**	**214.500,00**		**16.500,00**
335.10.006	Yönetim Kurulu	198.000,00	214.500,00		16.500,00
336	**DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR**	**34.692.017,63**	**38.256.500,94**		**3.564.483,31**
336.01	**DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR**	**34.692.017,63**	**38.256.500,94**		**3.564.483,31**
336.01.003	S.S. Kütahya Pancar Ekicileri	13.914.523,00	13.914.523,00		
336.01.004	Şeker-İş Sendikası Aidatı	230.536,19	264.735,86		34.199,67
336.01.011	Pancar Avansından Alacaklılar	19.991.341,00	19.991.341,00		
336.01.014	Diğer Çeşitli Borçlar	365.012,79	3.749.426,23		3.384.413,44
336.01.015	Suadiye Evleri D:2 - D:3 Masrafı	7.324,00	7.324,00		
336.01.019	Tarım ve Orman Bakanlığı	183.280,65	329.150,85		145.870,20
340	**ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI**	**26.542.153,75**	**28.221.217,35**		**1.679.063,60**
340.01	**ŞEKER MÜŞTERİLERİNDEN**	**778.795,30**	**778.869,16**		**73,86**
340.01.117	Hayat Gıda Sanayi A.Ş.		27,59		27,59
340.01.118	Continental Confectionery Gıda	85,58	85,58		
340.01.122	Tayaş Gıda Sanayi Ve Tic. A.Ş.	403.912,66	403.912,66		
340.01.129	Elit Çikolata Şekerleme Sanayi		46,27		46,27
340.01.150	Lidya Konservecilik Müteahhitlik	368.792,80	368.792,80		
340.01.151	Muhtelif Şeker Müşterileri	6.004,26	6.004,26		
340.02	**DİĞER MÜŞTERİLERDEN**	**25.763.358,45**	**27.442.348,19**		**1.678.989,74**
340.02.011	C.P.Standart Gıda	1.231.200,00	1.231.200,00		
340.02.203	Pak Gıda Üretim Ve Pazarlama	15.136.618,56	15.426.466,72		289.848,16
340.02.240	Tarım Kredi Yem Sanayi ve	12.825,28	12.825,28		
340.02.252	Biotekno İnovasyon		251,07		251,07
340.02.253	Alaettin Çelik-Çelik Ticaret Yem		907,23		907,23
340.02.256	Yıldızgün Tarım Ürün.Enerji		1.774,69		1.774,69
340.02.257	Kenton Gıda	236.023,20	236.023,20		
340.02.258	Adem Özbay Taşfırın Bizim	9.146.691,41	10.532.900,00		1.386.208,59
360	**ÖDENECEK VERGİ VE**	**26.650.755,59**	**31.799.780,92**		**5.149.025,33**
360.01	**ÖDENECEK GELİR VERGİSİ**	**6.375.545,79**	**7.338.262,14**		**962.716,35**
360.01.001	Ücretler Gelir Vergisi	1.732.387,70	1.986.654,21		254.266,51
360.01.002	Serbest Meslek Gelir Vergisi	28.225,78	30.531,78		2.306,00
360.01.003	Müstahsil Makbuzu Gelir Vergisi	3.719.147,55	4.421.126,89		701.979,34
360.01.004	Kurumlar Stopaj Vergisi	850.674,29	850.674,29		
360.01.007	Gider Pusulası Gelir Vergisi	22,22	22,22		
360.01.009	Yönetim Kurulu Gelir Vergisi	45.088,25	49.252,75		4.164,50
360.02	**ÖDENECEK DAMGA**	**330.639,39**	**347.604,34**		**16.964,95**
360.02.001	Ücretler Damga Vergisi	135.886,60	152.851,55		16.964,95
360.02.003	Sözleşmelere Ait Damga Vergisi	194.752,79	194.752,79		
360.03	**ÖDENECEK GEÇİCİ VERGİ**	**5.394.306,73**	**8.134.221,18**		**2.739.914,45**
360.03.001	1.Dönem Geçici Vergi	1.842.614,97	1.842.614,97		
360.03.002	2.Dönem Geçici Vergi	325.087,62	325.087,62		
360.03.003	3.Dönem Geçici Vergi	85.338,06	85.338,06		
360.03.004	4.Dönem Geçici Vergi	3.141.266,08	5.881.180,53		2.739.914,45
360.04	**ÖDENECEK KDV**	**13.194.509,16**	**14.578.448,23**		**1.383.939,07**
360.04.001	Ödenecek Kdv	13.011.978,43	14.379.660,75		1.367.682,32
360.04.002	Sorumlu Ödenecek Tevkif Kdv	182.530,73	198.787,48		16.256,75
360.06	**ÖDENECEK FONLAR VE**	**951.452,43**	**951.452,43**		
360.06.019	Asgari Geçim İndirimi	951.452,43	951.452,43		
360.07	**MOTORLU TAŞITLAR VERGİSİ**	**25.072,00**	**25.072,00**		
360.07.001	I Nolu Tarife	16.176,00	16.176,00		
360.07.002	II Nolu Tarife	8.896,00	8.896,00		
360.08	**EMLAK VERGİSİ**	**336.710,30**	**336.710,30**		
360.08.001	Emlak Vergisi	302.862,10	302.862,10		
360.08.002	Çevre Temizlik Vergisi	3.905,00	3.905,00		
360.08.003	Bina Kül.Var.Katkı Payı	29.863,90	29.863,90		
360.08.004	Arazi Kül.Var.Katkı Payı	23,20	23,20		
	Toplam :	5.157.161.548,99	5.004.863.898,91	331.405.718,96	179.108.068,88

İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 16

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
360.08.005	Arsa Kül.Var.Kat.Payı	56,10	56,10		
360.09	**ÖDENECEK ELEKTRİK**	**24.522,59**	**32.871,10**		**8.348,51**
360.09.001	Elektrik Havagazı Tüketim	24.522,59	32.871,10		8.348,51
360.10	**GERİ KAZANIM KATILIM PAYI**	**17.997,20**	**55.139,20**		**37.142,00**
360.10.001	Geri Kazanım Katılım Payı	17.997,20	55.139,20		37.142,00
361	**ÖDENECEK SOSYAL**	**5.976.527,34**	**6.574.092,29**		**597.564,95**
361.01	**ÖDENECEK SOSYAL**	**5.976.527,34**	**6.574.092,29**		**597.564,95**
361.01.001	Ssk İşveren Payı (Ssk+İşsizlik)	3.794.937,28	4.089.735,52		294.798,24
361.01.002	Ssk İşçi Payı (Ssk+İşsizlik)	2.181.590,06	2.484.356,77		302.766,71
369	**ÖDENECEK DİĞER**	**2.444.900,18**	**2.558.050,99**		**113.150,81**
369.01	**İCRA KESİNTİLERİ**	**1.490.969,60**	**1.521.669,44**		**30.699,84**
369.01.001	İşçi Personel İcraları	143.149,45	160.041,14		16.891,69
369.01.002	Çiftçi İcraları	1.276.760,15	1.276.760,15		
369.01.004	İşçi Bes Otomotaik Katılım Payı	71.060,00	84.868,15		13.808,15
369.02	**DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**	**953.930,58**	**1.036.381,55**		**82.450,97**
369.02.003	Ticaret Borsası	358.558,12	441.009,09		82.450,97
369.02.004	Çiftçi Bağ-Kur Primi	595.372,46	595.372,46		
370	**DÖNEM KARI VERGİ VE**	**5.715.450,09**	**10.780.065,53**		**5.064.615,44**
370.01	**KURUMLAR VERGİSİ**	**5.715.450,09**	**10.780.065,53**		**5.064.615,44**
370.01.001	Kurumlar Vergisi	5.715.450,09	10.780.065,53		5.064.615,44
371	**DÖN.KARININ PEŞ.ÖDENEN**	**10.780.065,53**	**5.715.450,09**	**5.064.615,44**	
371.01	**GEÇİCİ KURUMLAR VERGİSİ**	**10.780.065,53**	**5.715.450,09**	**5.064.615,44**	
371.01.001	Geçici Kurumlar Vergisi	10.780.065,53	5.715.450,09	5.064.615,44	
379	**DİĞER BORÇ VE GİDER**		**26.607.875,57**		**26.607.875,57**
379.04	**NAKLİYE VE SİGORTA**		**26.607.875,57**		**26.607.875,57**
379.04.001	Nakliye Karşılığı		416.956,12		416.956,12
379.04.002	Elektrik Bedeli Ve Muhtelif		733.300,32		733.300,32
379.04.003	Hammadde Ve Malzeme		24.202.339,28		24.202.339,28
379.04.004	Personel Giderleri Karşılığı		1.255.279,85		1.255.279,85
380	**GELECEK AYLARA AİT**	**99.130,74**	**99.130,74**		
380.02	**Gelecek Aylara Ait Muhtelif**	**99.130,74**	**99.130,74**		
380.02.001	Gelecek Aylara Ait Muhtelif	24.152,54	24.152,54		
380.02.002	Gelecek Aylara Ait Muhtelif	25.412,81	25.412,81		
380.02.003	Gelecek Aylara Ait Muhtelif	49.565,39	49.565,39		
381	**GİDER TAHAKKUKLARI**	**256.031,94**	**343.031,94**		**87.000,00**
381.01	**GİDER TAHAKKUKLARI**	**256.031,94**	**343.031,94**		**87.000,00**
381.01.007	Kredi Faiz Gider Tahakkukları	256.031,94	343.031,94		87.000,00
391	**HESAPLANAN KDV**	**17.515.876,09**	**17.515.876,09**		
391.01	**HESAPLANAN KDV**	**17.509.935,50**	**17.509.935,50**		
391.01.001	Hesaplanan %8 Kdv	17.165.700,30	17.165.700,30		
391.01.002	Hesaplanan %18 Kdv	281.322,92	281.322,92		
391.01.003	Hesaplanan %1 Kdv	28.103,84	28.103,84		
391.01.005	Alışlardan İade Kdv	34.808,44	34.808,44		
391.03	**ATİK KDV**	**5.940,59**	**5.940,59**		
391.03.001	Amortismana Tabi İkt Kıymet	5.940,59	5.940,59		
480	**GELECEK YILLARA AİT**	**96.610,20**	**138.878,15**		**42.267,95**
480.01	**GELECEK YILLARA AİT**	**96.610,20**	**138.878,15**		**42.267,95**
480.01.001	Gelecek Yıllara Ait Gelirler 2021		42.267,95		42.267,95
480.01.002	Gelecek Yıllara Ait Gelirler 2020	96.610,20	96.610,20		
500	**SERMAYE**		**46.000.000,00**		**46.000.000,00**
500.01	**SERMAYE**		**46.000.000,00**		**46.000.000,00**
500.01.001	Torunlar Gıda San.Tic.A.Ş. (C		11.500.000,00		11.500.000,00
500.01.006	S.S. Kütahya Pancar Ekicileri		7.674.938,00		7.674.938,00
500.01.011	Mehmet Torun (A Grubu)		690.000,00		690.000,00
500.01.012	Aziz Torun (A Grubu)		690.000,00		690.000,00
500.01.013	Nahit Kiler (B Grubu)		690.000,00		690.000,00
500.01.014	Ümit Kiler (B Grubu)		690.000,00		690.000,00
500.01.015	Torunlar Gıda San.Tic.A.Ş.(D		6.282.531,00		6.282.531,00
500.01.018	Kiler Holding A.Ş. (D Grubu)		6.282.531,00		6.282.531,00
500.01.020	Kiler Holding A.Ş. (C Grubu)		11.500.000,00		11.500.000,00
529	**DİĞER SERMAYE YEDEKLERİ**		**425.220,14**		**425.220,14**
529.04	**GAYRİMENKUL SATIŞ KARI**		**425.220,14**		**425.220,14**
	Toplam :	5.200.046.141,10	5.121.621.570,44	336.470.334,40	258.045.763,74



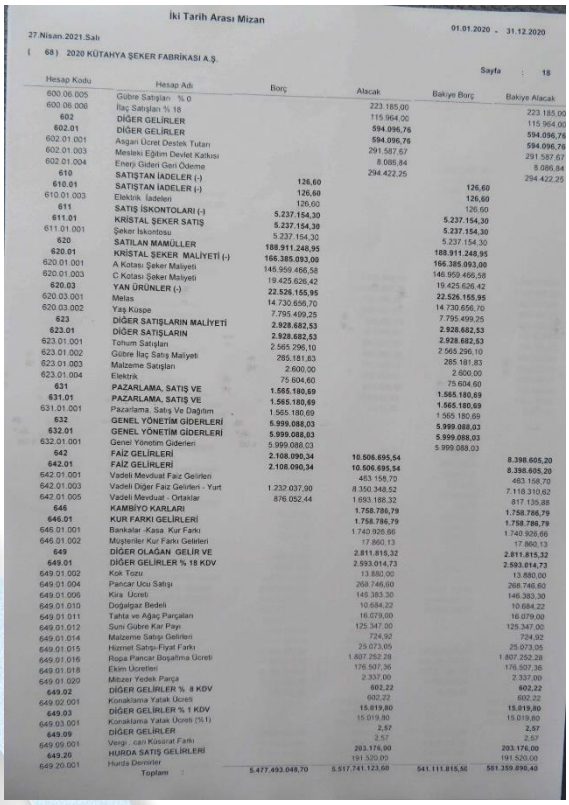
İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 17

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
529.04.001	2008 Yılı Gayrimenkul Satış		79.275,90		79.275,90
529.04.002	2011 Yılı Gayrimenkul Satış Karı		345.944,24		345.944,24
540	**YASAL YEDEKLER**		**31.872.437,04**		**31.872.437,04**
540.01	**I.TERTİP YEDEK AKÇE**		**9.200.000,00**		**9.200.000,00**
540.01.002	2003 Öncesinden Ayrılanlar		150.000,00		150.000,00
540.01.003	2003 Karından Ayrılan		549.463,45		549.463,45
540.01.004	2004 Yılı Karından Ayrılan		100.536,55		100.536,55
540.01.005	2005 Yılı Karından Ayrılan		528.417,38		528.417,38
540.01.006	2006 Yılı Karından Ayrılan		753.642,75		753.642,75
540.01.007	2007 Yılı Karından Ayrılan		516.364,85		516.364,85
540.01.008	2008 Yılı Karından Ayrılan		881.361,92		881.361,92
540.01.009	2009 Yılı Karından Ayrılan		1.177.258,21		1.177.258,21
540.01.010	2010 Yılı Karından Ayrılan		510.540,82		510.540,82
540.01.011	2011 Yılı Karından Ayrılan		128.080,12		128.080,12
540.01.012	2012 Yılı Karından Ayrılan		602.658,18		602.658,18
540.01.013	2013 Yılı Karından Ayrılan		708.914,78		708.914,78
540.01.014	2014 Yılı Karından Ayrılan		1.424.963,24		1.424.963,24
540.01.015	2015 Yılı Karından Ayrılan		434.052,23		434.052,23
540.01.016	2016 Yılı Karından Ayrılan		733.745,52		733.745,52
540.02	**II.TERTİP YEDEK AKÇE**		**19.588.044,14**		**19.588.044,14**
540.02.002	2003 Öncesinden Ayrılanlar		561.539,56		561.539,56
540.02.003	2003 Yılı Karından Ayrılan		930.892,32		930.892,32
540.02.004	2012-2013 Yılı Karından Ayrılan		4.858.000,00		4.858.000,00
540.02.005	2014 Yılı Karından Ayrılan		2.855.555,55		2.855.555,55
540.02.006	2015 Yılı Karından Ayrılan		563.529,61		563.529,61
540.02.007	2016 Yılı Karından Ayrılan		1.736.470,39		1.736.470,39
540.02.008	2017 Yılı Karından Ayrılan		2.921.634,34		2.921.634,34
540.02.009	2018 Yılı Karından Ayrılan		1.855.555,56		1.855.555,56
540.02.010	2019 Yılı Karından Ayrılan		3.304.866,81		3.304.866,81
540.03	**ENFLASYON FARKLARI**		**3.084.392,90**		**3.084.392,90**
540.03.001	I.Tertip Yd Akçe Enf.Düz.		1.910.267,01		1.910.267,01
540.03.002	II.Tertip Yd Akçe Enf.Düz.		1.174.125,89		1.174.125,89
542	**OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER**		**15.316.003,79**		**15.316.003,79**
542.01	**ÖZEL YEDEKLER**		**1.838.275,00**		**1.838.275,00**
542.01.002	2003 Öncesinden Ayrılanlar		1.838.275,00		1.838.275,00
542.02	**DAĞITILMAMIŞ KARLAR**		**8.916.077,12**		**8.916.077,12**
542.02.014	2014 Yılı Karı		6.485.266,69		6.485.266,69
542.02.015	2015 Yılı Karı		1.024.712,15		1.024.712,15
542.02.017	2017 Yılı Karı		67.622,45		67.622,45
542.02.018	2018 Yılı Karı		848.305,40		848.305,40
542.02.019	2019 Yılı Karı		490.170,43		490.170,43
542.03	**ENFLASYON FARKLARI**		**4.561.651,67**		**4.561.651,67**
542.03.001	Olağ.üstü Yed. Enf.Düz. Farkları		4.561.651,67		4.561.651,67
570	**GEÇMİŞ YILLAR KARLARI**	**35.348.668,08**	**35.348.668,08**		
570.01	**GEÇMİŞ YILLAR KARLARI**	**35.348.668,08**	**35.348.668,08**		
570.01.001	Geçmiş Yıllar Karları	35.348.668,08	35.348.668,08		
590	**DÖNEM NET KARI**	**35.348.668,08**	**66.584.797,91**		**31.236.129,83**
590.01	**DÖNEM NET KARI**	**35.348.668,08**	**66.584.797,91**		**31.236.129,83**
590.01.001	Dönem Net Karı	35.348.668,08	66.584.797,91		31.236.129,83
600	**YURTİÇİ SATIŞLAR**		**231.326.261,93**		**231.326.251,93**
600.01	**ŞEKER SATIŞLARI**		**204.335.622,50**		**204.335.622,50**
600.01.001	A Kotası Şeker Satışları		180.703.674,00		180.703.674,00
600.01.003	C Kotası Şeker Satışları		23.631.948,50		23.631.948,50
600.03	**YAN ÜRÜN SATIŞLARI**		**23.854.298,83**		**23.854.298,83**
600.03.001	Melas Satışları		14.759.549,70		14.759.549,70
600.03.002	Yaş Küspe Satışları % 0		9.094.749,13		9.094.749,13
600.04	**DİĞER SATIŞLAR % 18 KDV**		**78.204,60**		**78.204,60**
600.05	**DİĞER SATIŞLAR % 0**		**2.600,00**		**2.600,00**
600.05.001	Malzeme Satışları		75.604,60		75.604,60
600.05.006	Elektrik Satışları		3.058.126,00		3.058.126,00
600.06	**DİĞER SATIŞLAR % 0-1-8**		2.702.303,00		2.702.303,00
600.06.001	Tohum Satışları %1		16.674,00		16.674,00
600.06.002	İlaç Satışları % 8				
	Toplam :	5.270.743.477,26	5.502.069.729,19	336.470.334,40	567.796.586,33



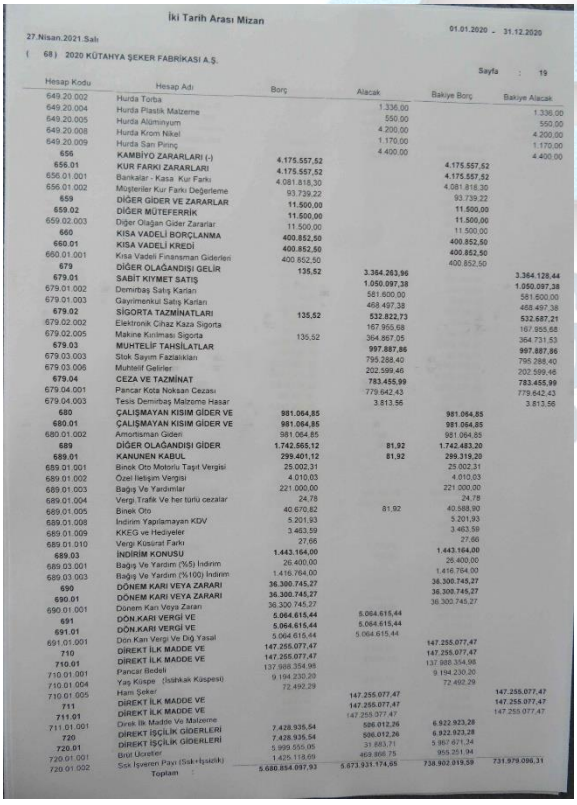
İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 18

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
600.06.005	Gübre Satışları % 0		223.185,00		223.185,00
600.06.006	İlaç Satışları % 18		115.964,00		115.964,00
602	**DİĞER GELİRLER**		**594.096,76**		**594.096,76**
602.01	**DİĞER GELİRLER**		**594.096,76**		**594.096,76**
602.01.001	Asgari Ücret Destek Tutarı		291.587,67		291.587,67
602.01.003	Mesleki Eğitim Devlet Katkısı		8.086,84		8.086,84
602.01.004	Enerji Gideri Geri Ödeme		294.422,25		294.422,25
610	**SATIŞTAN İADELER (-)**	**126,60**		**126,60**	
610.01	**SATIŞTAN İADELER (-)**	**126,60**		**126,60**	
610.01.003	Elektrik İadeleri	126,60		126,60	
611	**SATIŞ İSKONTOLARI (-)**	**5.237.154,30**		**5.237.154,30**	
611.01	**KRİSTAL ŞEKER SATIŞ**	**5.237.154,30**		**5.237.154,30**	
611.01.001	Şeker İskontosu	5.237.154,30		5.237.154,30	
620	**SATILAN MAMÜLLER**	**188.911.248,95**		**188.911.248,95**	
620.01	**KRİSTAL ŞEKER MALİYETİ (-)**	**166.385.093,00**		**166.385.093,00**	
620.01.001	A Kotası Şeker Maliyeti	145.959.466,58		146.959.466,58	
620.01.003	C Kotası Şeker Maliyeti	19.425.626,42		19.425.626,42	
620.03	**YAN ÜRÜNLER (-)**	**22.526.155,95**		**22.526.155,95**	
620.03.001	Melas	14.730.656,70		14.730.656,70	
620.03.002	Yaş Küspe	7.795.499,25		7.795.499,25	
623	**DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ**	**2.928.682,53**		**2.928.682,53**	
623.01	**DİĞER SATIŞLARIN**	**2.928.682,53**		**2.928.682,53**	
623.01.001	Tohum Satışları	2.565.296,10		2.565.296,10	
623.01.002	Gübre İlaç Satış Maliyeti	285.181,83		285.181,83	
623.01.003	Malzeme Satışları	2.600,00		2.600,00	
623.01.004	Elektrik	75.604,60		75.604,60	
631	**PAZARLAMA, SATIŞ VE**	**1.565.180,69**		**1.565.180,69**	
631.01	**PAZARLAMA, SATIŞ VE**	**1.565.180,69**		**1.565.180,69**	
631.01.001	Pazarlama, Satış Ve Dağıtım	1.565.180,69		1.565.180,69	
632	**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**	**5.999.088,03**		**5.999.088,03**	
632.01	**GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**	**5.999.088,03**		**5.999.088,03**	
632.01.001	Genel Yönetim Giderleri	5.999.088,03		5.999.088,03	
642	**FAİZ GELİRLERİ**	**2.108.090,34**	**10.506.695,54**		**8.398.605,20**
642.01	**FAİZ GELİRLERİ**	**2.108.090,34**	**10.506.695,54**		**8.398.605,20**
642.01.001	Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri		463.158,70		463.158,70
642.01.003	Vadeli Diğer Faiz Gelirleri - Yurt	1.232.037,90	8.350.348,52		7.118.310,62
642.01.005	Vadeli Mevduat - Ortaklar	876.052,44	1.693.188,32		817.135,88
646	**KAMBİYO KARLARI**		**1.758.786,79**		**1.758.786,79**
646.01	**KUR FARKI GELİRLERİ**		**1.758.786,79**		**1.758.786,79**
646.01.001	Bankalar -Kasa Kur Farkı		1.740.926,66		1.740.926,66
646.01.002	Müşteriler Kur Farkı Gelirleri		17.860,13		17.860,13
649	**DİĞER OLAGAN GELİR VE**		**2.811.815,32**		**2.811.815,32**
649.01	**DİĞER GELİRLER % 18 KDV**		**2.593.014,73**		**2.593.014,73**
649.01.002	Kok Tozu		13.880,00		13.880,00
649.01.004	Pancar Ucu Satışı		268.746,60		268.746,60
649.01.006	Kira Ücreti		146.383,30		146.383,30
649.01.010	Doğalgaz Bedeli		10.684,22		10.684,22
649.01.011	Tahta ve Ağaç Parçaları		16.079,00		16.079,00
649.01.012	Suni Gübre Kar Payı		125.347,00		125.347,00
649.01.014	Malzeme Satışı Gelirleri		724,92		724,92
649.01.015	Hizmet Satışı-Fiyat Farkı		25.073,05		25.073,05
649.01.016	Roşa Pancar Boşaltma Ücreti		1.807.252,28		1.807.252,28
649.01.018	Ekim Ücretleri		176.507,36		176.507,36
649.01.020	Mitzer Yedek Parça		2.337,00		2.337,00
649.02	**DİĞER GELİRLER % 8 KDV**		**602,22**		**602,22**
649.02.001	Konaklama Yatak Ücreti		602,22		602,22
649.03	**DİĞER GELİRLER % 1 KDV**		**15.019,80**		**15.019,80**
649.03.001	Konaklama Yatak Ücreti (%1)		15.019,80		15.019,80
649.09	**DİĞER GELİRLER**		2,57		2,57
649.09.001	Vesg. cari Kusurat Farkı		2,57		2,57
649.20	**HURDA SATIŞ GELİRLERİ**		**203.176,00**		**203.176,00**
649.20.001	Hurda Demirler		191.520,00		191.520,00
	Toplam :	5.477.493.048,70	5.517.741.123,60	541.111.815,50	581.359.890,40



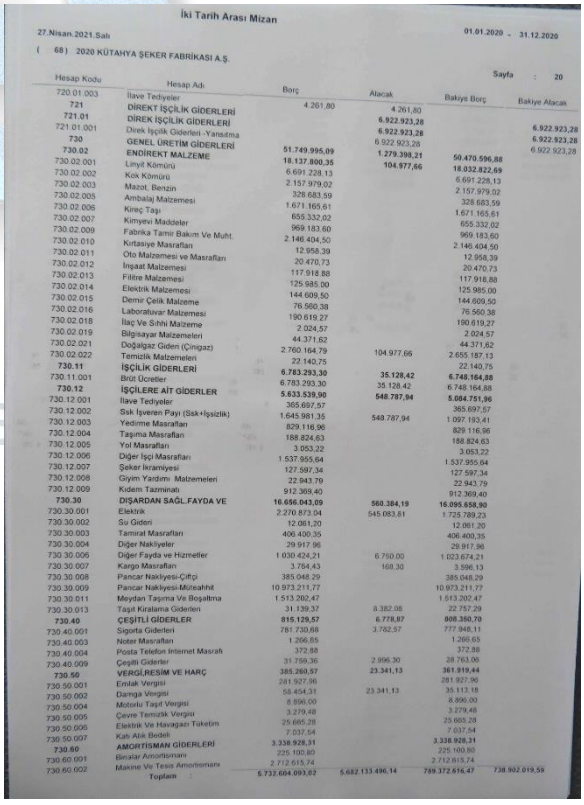
İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 19

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
649.20.002	Hurda Torba		1.336,00		1.336,00
649.20.004	Hurda Plastik Malzeme		550,00		550,00
649.20.005	Hurda Alüminyum		4.200,00		4.200,00
649.20.008	Hurda Krom Nikel		1.170,00		1.170,00
649.20.009	Hurda Sarı Pirinç		4.400,00		4.400,00
656	**KAMBİYO ZARARLARI (-)**	**4.175.557,52**		**4.175.557,52**	
656.01	**KUR FARKI ZARARLARI**	**4.175.557,52**		**4.175.557,52**	
656.01.001	Bankalar - Kasa Kur Farkı	4.081.818,30		4.081.818,30	
656.01.002	Müşteriler Kur Farkı Değerleme	93.739,22		93.739,22	
659	**DİĞER GİDER VE ZARARLAR**	**11.500,00**		**11.500,00**	
659.02	**DİĞER MÜTEFERRİK**	**11.500,00**		**11.500,00**	
659.02.003	Diğer Olağan Gider Zararlar	11.500,00		11.500,00	
660	**KISA VADELİ BORÇLANMA**	**400.852,50**		**400.852,50**	
660.01	**KISA VADELİ KREDİ**	**400.852,50**		**400.852,50**	
660.01.001	Kısa Vadeli Finansman Giderleri	400.852,50		400.852,50	
679	**DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR**	**135,52**	**3.364.263,96**		**3.364.128,44**
679.01	**SABİT KIYMET SATIŞ**		**1.050.097,38**		**1.050.097,38**
679.01.002	Demirbaş Satış Karları		581.600,00		581.600,00
679.01.003	Gayrimenkul Satış Karları		468.497,38		468.497,38
679.02	**SİGORTA TAZMİNATLARI**	**135,52**	**532.822,73**		**532.687,21**
679.02.002	Elektronik Cihaz Kaza Sigorta		167.955,68		167.955,68
679.02.005	Makine Kırılması Sigorta	135,52	364.867,05		364.731,53
679.03	**MUHTELİF TAHSİLATLAR**		**997.887,86**		**997.887,86**
679.03.003	Stok Sayım Fazlalıkları		795.288,40		795.288,40
679.03.006	Muhtelif Gelirler		202.599,46		202.599,46
679.04	**CEZA VE TAZMİNAT**		**783.455,99**		**783.455,99**
679.04.001	Pancar Kota Noksan Cezası		779.642,43		779.642,43
679.04.003	Tesis Demirbaş Malzeme Hasar		3.813,56		3.813,56
680	**ÇALIŞMAYAN KISIM GİDER VE**	**981.064,85**		**981.064,85**	
680.01	**ÇALIŞMAYAN KISIM GİDER VE**	**981.064,85**		**981.064,85**	
680.01.002	Amortisman Gideri	981.064,85		981.064,85	
689	**DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER**	**1.742.665,12**	**81,92**	**1.742.483,20**	
689.01	**KANUNEN KABUL**	**299.401,12**	**81,92**	**299.319,20**	
689.01.001	Binek Oto Motorlu Taşıt Vergisi	25.002,31		25.002,31	
689.01.002	Özel İletişim Vergisi	4.010,03		4.010,03	
689.01.003	Bağış Ve Yardımlar	221.000,00		221.000,00	
689.01.004	Vergi Trafik Ve her türlü cezalar	24,78		24,78	
689.01.005	Binek Oto	40.670,82	81,92	40.588,90	
689.01.008	İndirim Yapılamayan KDV	5.201,93		5.201,93	
689.01.009	KKEG ve Hediyeler	3.463,59		3.463,59	
689.01.010	Vergi Kusurat Farkı	27,66		27,66	
689.03	**İNDİRİM KONUSU**	**1.443.164,00**		**1.443.164,00**	
689.03.001	Bağış Ve Yardım (%5) İndirim	26.400,00		26.400,00	
689.03.003	Bağış Ve Yardım (%100) İndirim	1.416.764,00		1.416.764,00	
690	**DÖNEM KARI VEYA ZARARI**	**36.300.745,27**		**36.300.745,27**	
690.01	**DÖNEM KARI VEYA ZARARI**	**36.300.745,27**		**36.300.745,27**	
690.01.001	Dönem Karı Veya Zararı	36.300.745,27		36.300.745,27	
691	**DÖN.KARI VERGİ VE**	**5.064.615,44**	**5.064.615,44**		
691.01	**DÖN.KARI VERGİ VE**	**5.064.615,44**	**5.064.615,44**		
691.01.001	Dön.Karı Vergi Ve Diğ.Yasal	5.064.615,44			
710	**DİREKT İLK MADDE VE**	**147.255.077,47**		**147.255.077,47**	
710.01	**DİREKT İLK MADDE VE**	**147.255.077,47**		**137.988.354,98**	
710.01.001	Pancar Bedeli	137.988.354,98		9.194.230,20	
710.01.004	Yaş Küspe (Islahkar Küspesi)	9.194.230,20		72.492,29	
710.01.005	Ham Şeker	72.492,29			
711	**DİREKT İLK MADDE VE**		**147.255.077,47**		**147.255.077,47**
711.01	**DİREKT İLK MADDE VE**		**147.255.077,47**		**147.255.077,47**
711.01.001	Direk İlk Madde Ve Malzeme		**506.012,26**	**6.922.923,28**	
720	**DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ**	**7.428.935,54**	**506.012,26**	**6.922.923,28**	
720.01	**DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ**	**7.428.935,54**	31.883,71	5.967.671,34	
720.01.001	Brüt Ücretler	5.999.555,05	469.998,75	955.251,94	
720.01.002	Sos.İşveren Payı (Sak+İşsizlik)	1.425.118,69		738.902.019,59	731.979.096,31
	Toplam :	5.680.854.697,93	5.673.931.774,65		



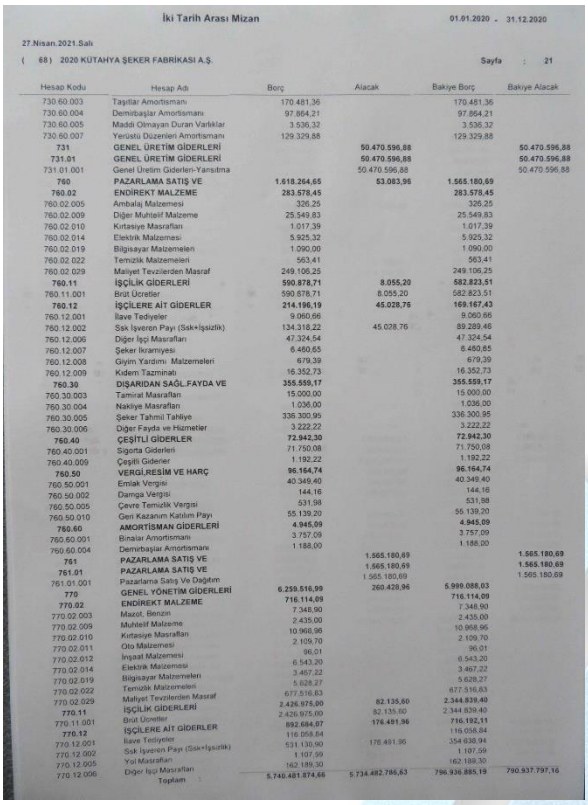
İki Tarih Arası Mizan

27.Nisan.2021.Salı 01.01.2020 - 31.12.2020

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Sayfa : 20

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
720.01.003	İlave Tediyeler	4.261,80	4.261,80		
721	**DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ**		**6.922.923,28**		**6.922.923,28**
721.01	**DİREK İŞÇİLİK GİDERLERİ**		**6.922.923,28**		**6.922.923,28**
721.01.001	Direk İşçilik Giderleri -Yansıtma		6.922.923,28		6.922.923,28
730	**GENEL ÜRETİM GİDERLERİ**				
730.02	**ENDİREKT MALZEME**	**51.749.995,09**	**1.279.398,21**	**50.470.596,88**	
730.02.001	Linyit Kömürü	**18.137.800,35**	**104.977,66**	**18.032.822,69**	
730.02.002	Kok Kömürü	6.691.228,13		6.691.228,13	
730.02.003	Mazot, Benzin	2.157.979,02		2.157.979,02	
730.02.005	Ambalaj Malzemesi	328.683,59		328.683,59	
730.02.006	Kireç Taşı	1.671.165,61		1.671.165,61	
730.02.007	Kimyevi Maddeler	655.332,02		655.332,02	
730.02.009	Fabrika Tamir Bakım Ve Muht.	969.183,60		969.183,60	
730.02.010	Kırtasiye Masrafları	2.146.404,50		2.146.404,50	
730.02.011	Oto Malzemesi ve Masrafları	12.958,39		12.958,39	
730.02.012	İnşaat Malzemesi	20.470,73		20.470,73	
730.02.013	Filitre Malzemesi	117.918,88		117.918,88	
730.02.014	Elektrik Malzemesi	125.985,00		125.985,00	
730.02.015	Demir Çelik Malzeme	144.609,50		144.609,50	
730.02.016	Laboratuvar Malzemesi	76.560,38		76.560,38	
730.02.018	İlaç Ve Sıhhi Malzeme	190.619,27		190.619,27	
730.02.019	Bilgisayar Malzemeleri	2.024,57		2.024,57	
730.02.021	Doğalgaz Giderı (Cinigaz)	2.760.164,79	104.977,66	2.655.187,13	
730.02.022	Temizlik Malzemeleri	22.140,75		22.140,75	
730.11	**İŞÇİLİK GİDERLERİ**	**6.783.293,30**	**35.128,42**	**6.748.164,88**	
730.11.001	Brüt Ücretler	6.783.293,30	35.128,42	6.748.164,88	
730.12	**İŞÇİLERE AİT GİDERLER**	**5.633.539,90**	**548.787,94**	**5.084.751,96**	
730.12.001	İlave Tediyeler	365.697,57		365.697,57	
730.12.002	Sak İşveren Payı (Sak+İşsizlik)	1.645.981,35	548.787,94	1.097.193,41	
730.12.003	Yedirme Masrafları	829.116,96		829.116,96	
730.12.004	Taşıma Masrafları	188.824,63		188.824,63	
730.12.005	Yol Masrafları	3.053,22		3.053,22	
730.12.006	Diğer İşçi Masrafları	1.537.955,64		1.537.955,64	
730.12.007	Şeker İkramiyesi	127.597,34		127.597,34	
730.12.008	Giyim Yardımı Malzemeleri	22.943,79		22.943,79	
730.12.009	Kıdem Tazminatı	912.369,40		912.369,40	
730.30	**DIŞARDAN SAĞL.FAYDA VE**	**16.656.043,09**	**560.384,19**	**16.095.658,90**	
730.30.001	Elektrik	2.270.873,04	545.083,81	1.725.789,23	
730.30.002	Su Gideri	12.061,20		12.061,20	
730.30.003	Tamirat Masrafları	406.400,35		406.400,35	
730.30.004	Diğer Nakliyeler	29.917,96		29.917,96	
730.30.006	Diğer Fayda ve Hizmetler	1.030.424,21	6.750,00	1.023.674,21	
730.30.007	Kargo Masrafları	3.764,43	168,30	3.596,13	
730.30.008	Pancar Nakliyesi-Çiftçi	385.048,29		385.048,29	
730.30.009	Pancar Nakliyesi-Müteahhit	10.973.211,77		10.973.211,77	
730.30.011	Meydan Temizlik Ve Boşaltma	1.613.202,47		1.613.202,47	
730.30.013	Taşıt Kiralama Giderleri	31.139,37	8.382,08	22.757,29	
730.40	**ÇEŞİTLİ GİDERLER**	**815.129,57**	**6.778,87**	**808.350,70**	
730.40.001	Sigorta Giderleri	781.730,68	3.782,57	777.948,11	
730.40.003	Noter Masrafları	1.266,65		1.266,65	
730.40.004	Posta Telefon İnternet Masrafı	372,88		372,88	
730.40.009	Çeşitli Giderler	31.759,36	2.996,30	28.763,06	
730.50	**VERGİ,RESİM VE HARÇ**	**385.260,97**	**23.341,13**	**361.919,84**	
730.50.001	Emlak Vergisi	281.927,96		281.927,96	
730.50.002	Damga Vergisi	58.454,31	23.341,13	35.113,18	
730.50.003	Motorlu Taşıt Vergisi	8.896,00		8.896,00	
730.50.004	Çevre Temizlik Vergisi	3.279,48		3.279,48	
730.50.005	Elektrik Ve Havagazı Tüketim	25.665,28		25.665,28	
730.50.006	Kati Atık Bedeli	7.037,54		7.037,54	
730.50.007		3.338.928,31		3.338.928,31	
730.60	**AMORTİSMAN GİDERLERİ**	225.100,80		225.100,80	
730.60.001	Binalar Amortismanı	2.712.615,74		2.712.615,74	
730.60.002	Makine Ve Tesis Amortismanı				
	Toplam :	5.737.604.093,02	5.682.133.496,14	789.372.616,47	738.902.019,59

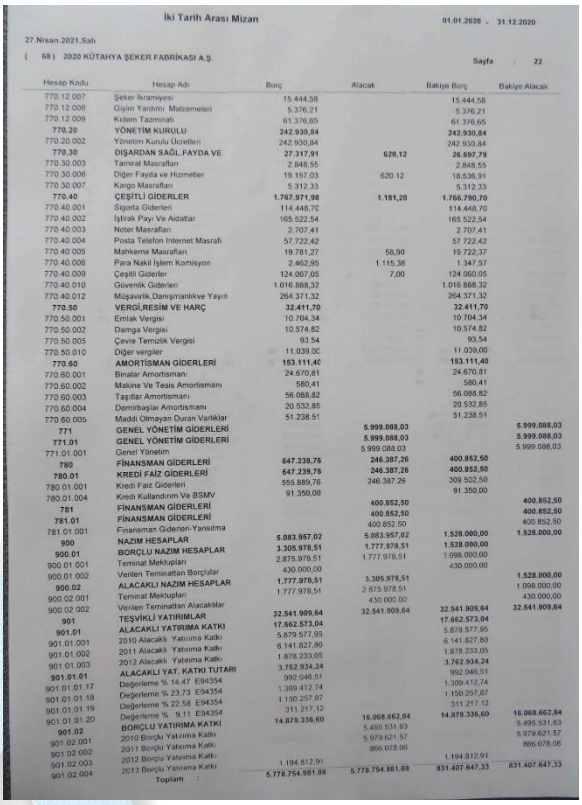


İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 21

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
730.60.003	Taşıtlar Amortismanı	170.481,36		170.481,36	
730.60.004	Demirbaşlar Amortismanı	97.864,21		97.864,21	
730.60.005	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.536,32		3.536,32	
730.60.007	Yerüstü Düzenleri Amortismanı	129.329,88		129.329,88	
731	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		50.470.596,88		50.470.596,88
731.01	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		50.470.596,88		50.470.596,88
731.01.001	Genel Üretim Giderleri-Yansıtma		50.470.596,88		50.470.596,88
760	PAZARLAMA SATIŞ VE	1.618.264,65	53.083,96	1.565.180,69	
760.02	ENDİREKT MALZEME	283.578,45		283.578,45	
760.02.005	Ambalaj Malzemesi	326,25		326,25	
760.02.009	Diğer Muhtelif Malzeme	25.549,83		25.549,83	
760.02.010	Kırtasiye Masrafları	1.017,39		1.017,39	
760.02.014	Elektrik Malzemesi	5.925,32		5.925,32	
760.02.019	Bilgisayar Malzemeleri	1.090,00		1.090,00	
760.02.022	Temizlik Malzemeleri	563,41		563,41	
760.02.029	Maliyet Tevzilerden Masraf	249.106,25		249.106,25	
760.11	İŞÇİLİK GİDERLERİ	590.878,71	8.055,20	582.823,51	
760.11.001	Brüt Ücretler	590.878,71	8.055,20	582.823,51	
760.12	İŞÇİLERE AİT GİDERLER	214.196,19	45.028,76	169.167,43	
760.12.001	İlave Tediyeler	9.060,66		9.060,66	
760.12.002	Ssk İşveren Payı (Ssk+İşsizlik)	134.318,22	45.028,76	89.289,46	
760.12.006	Diğer İşçi Masrafları	47.324,54		47.324,54	
760.12.007	Şeker İkramiyesi	6.460,65		6.460,65	
760.12.008	Giyim Yardımı Malzemeleri	679,39		679,39	
760.12.009	Kıdem Tazminatı	16.352,73		16.352,73	
760.30	DIŞARIDAN SAĞL.FAYDA VE	355.559,17		355.559,17	
760.30.003	Tamirat Masrafları	15.000,00		15.000,00	
760.30.004	Nakliye Masrafları	1.036,00		1.036,00	
760.30.005	Şeker Tahmil Tahliye	336.300,95		336.300,95	
760.30.006	Diğer Fayda ve Hizmetler	3.222,22		3.222,22	
760.40	ÇEŞİTLİ GİDERLER	72.942,30		72.942,30	
760.40.001	Sigorta Giderleri	71.750,08		71.750,08	
760.40.009	Çeşitli Giderler	1.192,22		1.192,22	
760.50	VERGİ,RESİM VE HARÇ	96.164,74		96.164,74	
760.50.001	Emlak Vergisi	40.349,40		40.349,40	
760.50.002	Damga Vergisi	144,16		144,16	
760.50.005	Çevre Temizlik Vergisi	531,98		531,98	
760.50.010	Geri Kazanım Katılım Payı	55.139,20		55.139,20	
760.60	AMORTİSMAN GİDERLERİ	4.945,09		4.945,09	
760.60.001	Binalar Amortismanı	3.757,09		3.757,09	
760.60.004	Demirbaşlar Amortismanı	1.188,00		1.188,00	
761	PAZARLAMA SATIŞ VE		1.565.180,69		1.565.180,69
761.01	PAZARLAMA SATIŞ VE		1.565.180,69		1.565.180,69
761.01.001	Pazarlama Satış Ve Dağıtım		1.565.180,69		1.565.180,69
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	6.259.516,99	260.428,96	5.999.088,03	
770.02	ENDİREKT MALZEME	716.114,09		716.114,09	
770.02.003	Mazot, Benzin	7.348,90		7.348,90	
770.02.009	Muhtelif Malzeme	2.435,00		2.435,00	
770.02.010	Kırtasiye Masrafları	10.968,96		10.968,96	
770.02.011	Oto Malzemesi	2.109,70		2.109,70	
770.02.012	İnşaat Malzemesi	96,01		96,01	
770.02.014	Elektrik Malzemesi	6.543,20		6.543,20	
770.02.019	Bilgisayar Malzemeleri	3.467,22		3.467,22	
770.02.022	Temizlik Malzemeleri	5.628,27		5.628,27	
770.02.029	Maliyet Tevzilerden Masraf	677.516,83		677.516,83	
770.11	İŞÇİLİK GİDERLERİ	2.426.975,00	82.135,80	2.344.839,40	
770.11.001	Brüt Ücretler	2.426.975,00	82.135,80	2.344.839,40	
770.12	İŞÇİLERE AİT GİDERLER	892.684,07	176.491,96	716.192,11	
770.12.001	İlave Tediyeler	116.058,84		116.058,84	
770.12.002	Ssk İşveren Payı (Ssk+İşsizlik)	531.130,90	176.491,96	354.638,94	
770.12.005	Yol Masrafları	1.107,59		1.107,59	
770.12.006	Diğer İşçi Masrafları	162.189,30		162.189,30	
	Toplam :	5.740.481.874,66	5.734.482.786,63	796.936.885,19	790.937.797,16

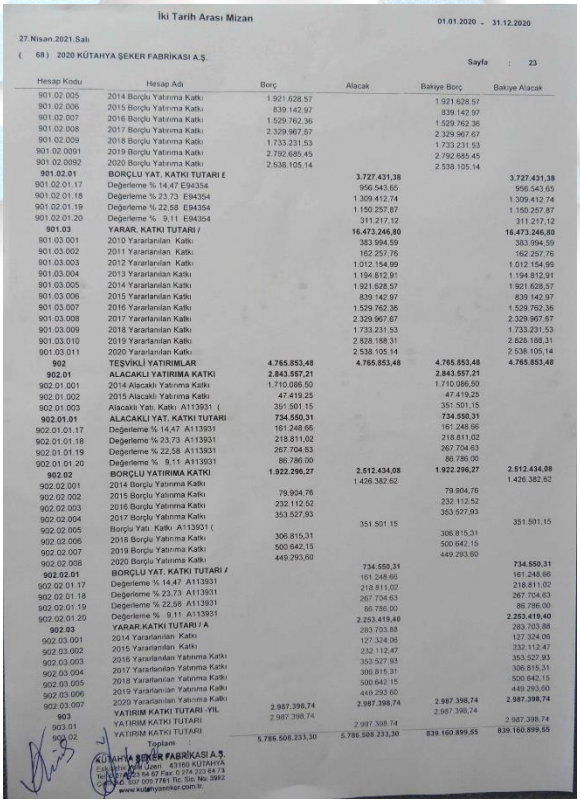


İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

27.Nisan.2021.Salı

(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 22

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
770.12.007	Şeker İkramiyesi	15.444,58		15.444,58	
770.12.008	Giyim Yardımı Malzemeleri	5.376,21		5.376,21	
770.12.009	Kıdem Tazminatı	61.376,65		61.376,65	
770.20	YÖNETİM KURULU	242.930,84		242.930,84	
770.20.002	Yönetim Kurulu Ücretleri	242.930,84		242.930,84	
770.30	DIŞARIDAN SAĞL.FAYDA VE	27.317,91	620,12	26.697,79	
770.30.003	Tamirat Masrafları	2.848,55		2.848,55	
770.30.006	Diğer Fayda ve Hizmetler	19.157,03	620,12	18.536,91	
770.30.007	Kargo Masrafları	5.312,33		5.312,33	
770.40	ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.767.971,98	1.181,28	1.766.790,70	
770.40.001	Sigorta Giderleri	114.448,70		114.448,70	
770.40.002	İştirak Payı Ve Aidatlar	165.522,54		165.522,54	
770.40.003	Noter Masrafları	2.707,41		2.707,41	
770.40.004	Posta Telefon İnternet Masrafı	57.722,42		57.722,42	
770.40.005	Mahkeme Masrafları	19.781,27	58,90	19.722,37	
770.40.006	Para Nakil İşlem Komisyon	2.462,95	1.115,38	1.347,57	
770.40.009	Çeşitli Giderler	124.067,05	7,00	124.060,05	
770.40.010	Güvenlik Giderleri	1.016.888,32		1.016.888,32	
770.40.012	Müşavirlik,Danışmanlıkve Yayın	264.371,32		264.371,32	
770.50	VERGİ,RESİM VE HARÇ	32.411,70		32.411,70	
770.50.001	Emlak Vergisi	10.704,34		10.704,34	
770.50.002	Damga Vergisi	10.574,82		10.574,82	
770.50.005	Çevre Temizlik Vergisi	93,54		93,54	
770.50.010	Diğer vergiler	11.039,00		11.039,00	
770.60	AMORTİSMAN GİDERLERİ	153.111,40		153.111,40	
770.60.001	Binalar Amortismanı	24.670,81		24.670,81	
770.60.002	Makine Ve Tesis Amortismanı	580,41		580,41	
770.60.003	Taşıtlar Amortismanı	56.088,82		56.088,82	
770.60.004	Demirbaşlar Amortismanı	20.532,85		20.532,85	
770.60.005	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.238,51		51.238,51	
771	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		5.999.088,03		5.999.088,03
771.01	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		5.999.088,03		5.999.088,03
771.01.001	Genel Yönetim		5.999.088,03		5.999.088,03
780	FİNANSMAN GİDERLERİ	647.239,76	246.387,26	400.852,50	
780.01	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	647.239,76	246.387,26	400.852,50	
780.01.001	Kredi Faiz Giderleri	555.889,76	246.387,26	309.502,50	
780.01.004	Kredi Kullandırım Ve BSMV	91.350,00		91.350,00	
781	FİNANSMAN GİDERLERİ		400.852,50		400.852,50
781.01	FİNANSMAN GİDERLERİ		400.852,50		400.852,50
781.01.001	Finansman Giderleri-Yansıtma		400.852,50		400.852,50
900	NAZIM HESAPLAR	5.083.957,02	5.083.957,02	1.528.000,00	1.528.000,00
900.01	BORÇLU NAZIM HESAPLAR	3.305.978,51	1.777.978,51	1.528.000,00	
900.01.001	Teminat Mektupları	2.875.978,51	1.777.978,51	1.098.000,00	
900.01.002	Verilen Teminatlar Borçlular	430.000,00		430.000,00	
900.02	ALACAKLI NAZIM HESAPLAR	1.777.978,51	3.305.978,51		1.528.000,00
900.02.001	Teminat Mektupları	1.777.978,51	2.875.978,51		1.098.000,00
900.02.002	Verilen Teminatlar Alacaklılar		430.000,00		430.000,00
901	TESVİKLİ YATIRIMLAR	32.541.909,64	32.541.909,64	32.541.909,64	32.541.909,64
901.01	ALACAKLI YATIRIMA KATKI	17.662.573,04		17.662.573,04	
901.01.001	2010 Alacaklı Yatırıma Katkı	5.879.577,95		5.879.577,95	
901.01.002	2011 Alacaklı Yatırıma Katkı	6.141.827,80		6.141.827,80	
901.01.003	2012 Alacaklı Yatırıma Katkı	1.878.233,05		1.878.233,05	
901.01.01	ALACAKLI YAT. KATKI TUTARI	3.762.934,24		3.762.934,24	
901.01.01.17	Değerleme % 14,47 E94354	992.046,51		992.046,51	
901.01.01.18	Değerleme % 23,73 E94354	1.309.412,74		1.309.412,74	
901.01.01.19	Değerleme % 22,58 E94354	1.150.257,87		1.150.257,87	
901.01.01.20	Değerleme % 9,11 E94354	311.217,12		311.217,12	
901.02	BORÇLU YATIRIMA KATKI	14.879.336,60	16.068.662,84	14.879.336,60	16.068.662,84
901.02.001	2010 Borçlu Yatırıma Katkı		5.495.531,83		5.495.531,83
901.02.002	2011 Borçlu Yatırıma Katkı		5.979.621,57		5.979.621,57
901.02.003	2012 Borçlu Yatırıma Katkı		866.078,06		866.078,06
901.02.004	2013 Borçlu Yatırıma Katkı	1.194.812,91		1.194.812,91	
	Toplam :	5.778.754.981,88	5.778.754.981,88	831.407.647,33	831.407.647,33



İki Tarih Arası Mizan 01.01.2020 - 31.12.2020

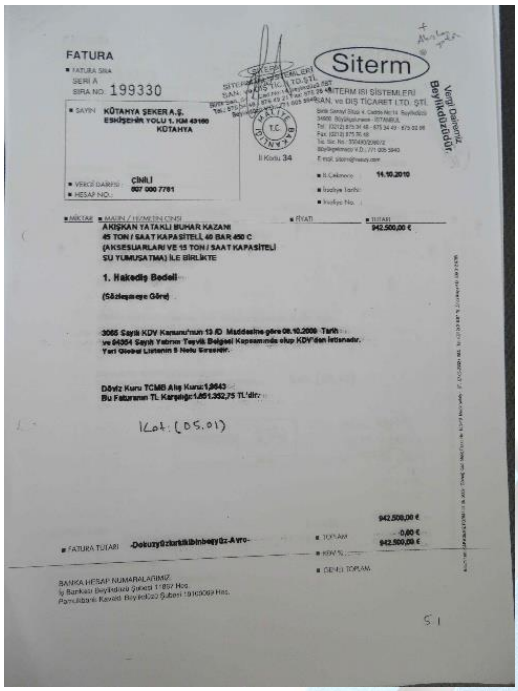
27.Nisan.2021.Salı

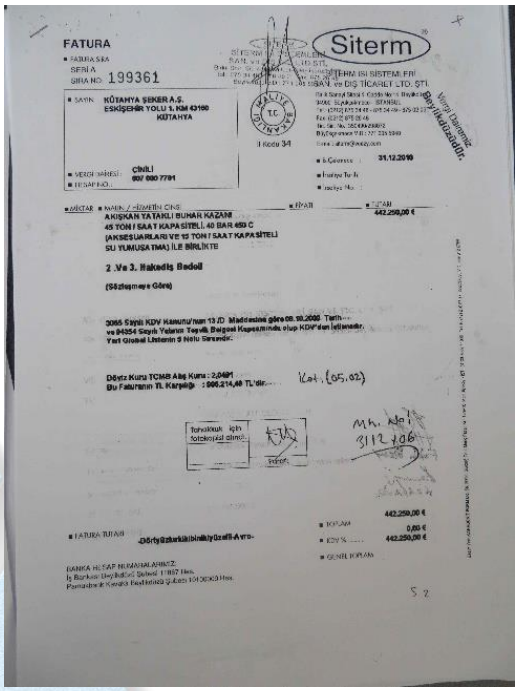
(68) 2020 KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. Sayfa : 23

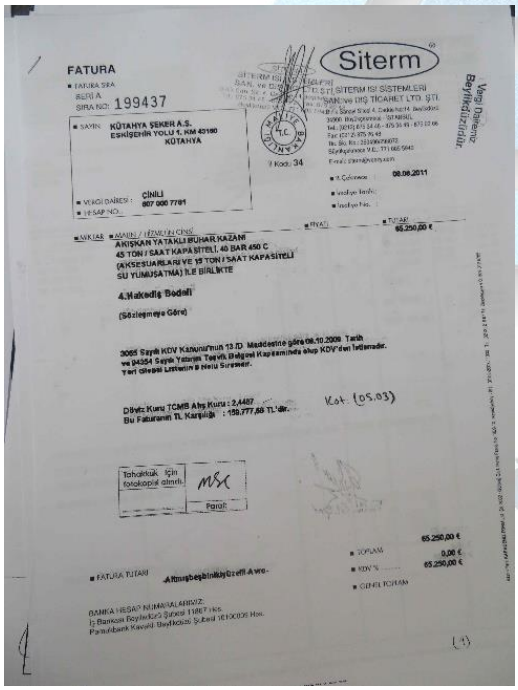
Hesap Kodu	Hesap Adı	Borç	Alacak	Bakiye Borç	Bakiye Alacak
901.02.005	2014 Borçlu Yatırıma Katkı	1.921.628,57		1.921.628,57	
901.02.006	2015 Borçlu Yatırıma Katkı	839.142,97		839.142,97	
901.02.007	2016 Borçlu Yatırıma Katkı	1.529.762,36		1.529.762,36	
901.02.008	2017 Borçlu Yatırıma Katkı	2.329.967,67		2.329.967,67	
901.02.009	2018 Borçlu Yatırıma Katkı	1.733.231,53		1.733.231,53	
901.02.0091	2019 Borçlu Yatırıma Katkı	2.792.685,45		2.792.685,45	
901.02.0092	2020 Borçlu Yatırıma Katkı	2.538.105,14		2.538.105,14	
901.02.01	BORÇLU YAT. KATKI TUTARI E		3.727.431,38		3.727.431,38
901.02.01.17	Değerleme % 14,47 E94354		956.543,65		956.543,65
901.02.01.18	Değerleme % 23,73 E94354		1.309.412,74		1.309.412,74
901.02.01.19	Değerleme % 22,58 E94354		1.150.257,87		1.150.257,87
901.02.01.20	Değerleme % 9,11 E94354		311.217,12		311.217,12
901.03	YARAR. KATKI TUTARI /		16.473.246,80		16.473.246,80
901.03.001	2010 Yararlanılan Katkı		383.994,59		383.994,59
901.03.002	2011 Yararlanılan Katkı		162.257,76		162.257,76
901.03.003	2012 Yararlanılan Katkı		1.012.154,99		1.012.154,99
901.03.004	2013 Yararlanılan Katkı		1.194.812,91		1.194.812,91
901.03.005	2014 Yararlanılan Katkı		1.921.628,57		1.921.628,57
901.03.006	2015 Yararlanılan Katkı		839.142,97		839.142,97
901.03.007	2016 Yararlanılan Katkı		1.529.762,36		1.529.762,36
901.03.008	2017 Yararlanılan Katkı		2.329.967,67		2.329.967,67
901.03.009	2018 Yararlanılan Katkı		1.733.231,53		1.733.231,53
901.03.010	2019 Yararlanılan Katkı		2.828.188,31		2.828.188,31
901.03.011	2020 Yararlanılan Katkı		2.538.105,14		2.538.105,14
902	TEŞVİKLİ YATIRIMLAR	4.765.853,48	4.765.853,48	4.765.853,48	4.765.853,48
902.01	ALACAKLI YATIRIMA KATKI	2.843.557,21		2.843.557,21	
902.01.001	2014 Alacaklı Yatırıma Katkı	1.710.086,50		1.710.086,50	
902.01.002	2015 Alacaklı Yatırıma Katkı	47.419,25		47.419,25	
902.01.003	Alacaklı Yatı. Katkı A113931 (	351.501,15		351.501,15	
902.02.01	ALACAKLI YAT. KATKI TUTARI	734.550,31		734.550,31	
902.01.01.17	Değerleme % 14,47 A113931	161.248,66		161.248,66	
902.01.01.18	Değerleme % 23,73 A113931	218.811,02		218.811,02	
902.01.01.19	Değerleme % 22,58 A113931	267.704,63		267.704,63	
902.01.01.20	Değerleme % 9,11 A113931	86.786,00		86.786,00	
902.02	BORÇLU YATIRIMA KATKI	1.922.296,27	2.512.434,08	1.922.296,27	2.512.434,08
902.02.001	2014 Borçlu Yatırıma Katkı		1.426.382,62		1.426.382,62
902.02.002	2015 Borçlu Yatırıma Katkı	79.904,76		79.904,76	
902.02.003	2016 Borçlu Yatırıma Katkı	232.112,52		232.112,52	
902.02.004	2017 Borçlu Yatırıma Katkı	353.527,93		353.527,93	
902.02.005	Borçlu Yatı. Katkı A113931 (		351.501,15		351.501,15
902.02.006	2018 Borçlu Yatırıma Katkı	306.815,31		306.815,31	
902.02.007	2019 Borçlu Yatırıma Katkı	500.642,15		500.642,15	
902.02.008	2020 Borçlu Yatırıma Katkı	449.293,60		449.293,60	
902.02.01	BORÇLU YAT. KATKI TUTARI /		734.550,31		734.550,31
902.02.01.17	Değerleme % 14,47 A113931		161.248,66		161.248,66
902.02.01.18	Değerleme % 23,73 A113931		218.811,02		218.811,02
902.02.01.19	Değerleme % 22,58 A113931		267.704,63		267.704,63
902.02.01.20	Değerleme % 9,11 A113931		86.786,00		86.786,00
902.03	YARAR.KATKI TUTARI / A		2.253.419,40		2.253.419,40
902.03.001	2014 Yararlanılan Katkı		283.703,88		283.703,88
902.03.002	2015 Yararlanılan Katkı		127.324,06		127.324,06
902.03.003	2016 Yararlanılan Yatırıma Katkı		232.112,47		232.112,47
902.03.004	2017 Yararlanılan Yatırıma Katkı		353.527,93		353.527,93
902.03.005	2018 Yararlanılan Yatırıma Katkı		306.815,31		306.815,31
902.03.006	2019 Yararlanılan Yatırıma Katkı		500.642,15		500.642,15
902.03.007	2020 Yararlanılan Yatırıma Katkı		449.293,60		449.293,60
903	YATIRIM KATKI TUTARI -YIL	2.987.398,74	2.987.398,74	2.987.398,74	2.987.398,74
903.01	YATIRIM KATKI TUTARI	2.987.398,74		2.987.398,74	
903.02	YATIRIM KATKI TUTARI		2.987.398,74		2.987.398,74
	Toplam :	5.786.508.233,30	5.786.508.233,30	839.160.899,55	839.160.899,55

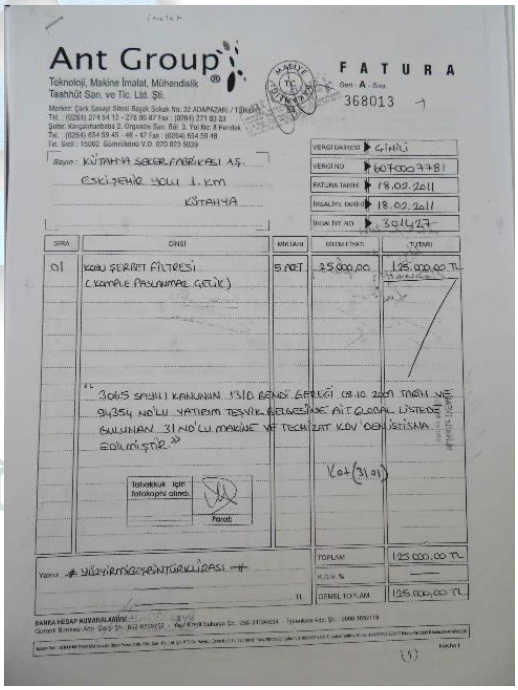
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
Şeker Mah. 43160 KÜTAHYA
Tel: 0 274 223 64 67 Fax: 0 274 223 64 73
Ticaret Sicil No: 3982
www.kutahyaseker.com.tr

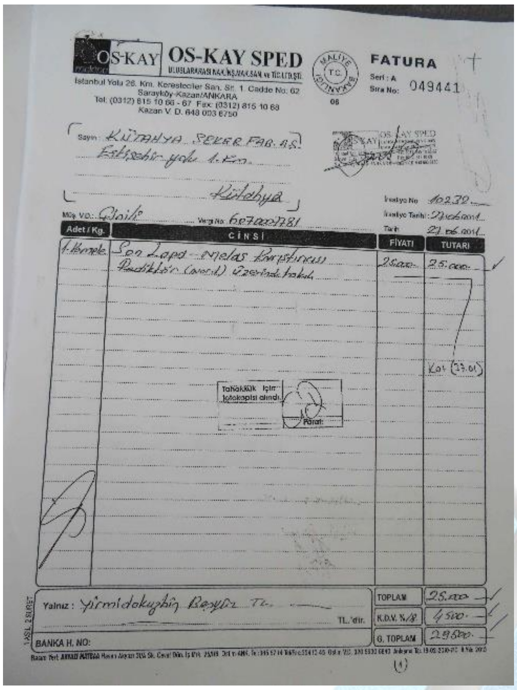
Faturalar


FATURA
SERİ A
SIRA NO 199330
SAYIN KÜTAHYA ŞEKER A.Ş.
ESKİŞEHİR YOLU 1. KM 43100
KÜTAHYA
VERGİ DAİRESİ CİNİLİ
HESAP NO 007 000 7781
MİKTAR MAL / HİZMETİN CİNSİ FİYATI TUTARI
AKIŞKAN YATAKLI BUHAR KAZANI
45 TON / SAAT KAPASİTELİ, 40 BAR 450 C
(AKSESUARLARI VE 15 TON / SAAT KAPASİTELİ
SU YUMUŞATMA) İLE BİRLİKTE
1. Hakediş Bedeli
(Sözleşmeye Göre)
3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 13 /D Maddesine göre 08.10.2009 Tarih ve 94354 Sayılı Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında olup KDV'den İstisnadır.
Yeri Global Listenin 9 Nolu Sırasıdır.
Döviz Kuru TCMB Alış Kuru:1,9543
Bu Faturanın TL Karşılığı:1.651.352,75 TL'dir.
Kat: (05.01)
FATURA TUTARI -Dokuzyüzkırktbinbeşyüz-Avro-
TOPLAM 942.500,00 €
KDV % 0,00 €
GENEL TOPLAM 942.500,00 €
BANKA HESAP NUMARALARIMIZ:
İş Bankası Beylikdüzü Şubesi 1187 Hes.
Parnubank Kavaklı Beylikdüzü Şubesi 1910009 Hes.
S 1


FATURA
SERİ A
SIRA NO 199361
SAYIN KÜTAHYA ŞEKER A.Ş.
ESKİŞEHİR YOLU 1. KM 43100
KÜTAHYA
VERGİ DAİRESİ CİNİLİ
HESAP NO 007 000 7781
MİKTAR MAL / HİZMETİN CİNSİ FİYATI TUTARI
AKIŞKAN YATAKLI BUHAR KAZANI
45 TON / SAAT KAPASİTELİ, 40 BAR 450 C
(AKSESUARLARI VE 15 TON / SAAT KAPASİTELİ
SU YUMUŞATMA) İLE BİRLİKTE
2 .Ve 3. Hakediş Bedeli
(Sözleşmeye Göre)
3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 13 /D Maddesine göre 08.10.2009 Tarih ve 94354 Sayılı Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında olup KDV'den İstisnadır.
Yeri Global Listenin 9 Nolu Sırasıdır.
Döviz Kuru TCMB Alış Kuru : 2,0491
Bu Faturanın TL Karşılığı : 906.214,49 TL'dir.
Kat: (05.02)
Tahakkuk için fotokopisi alındı.
Parafe
Mh. No: 3112706
FATURA TUTARI -Dörtyüzkırkikibinikiyüzelli-Avro-
TOPLAM 442.250,00 €
KDV % 0,00 €
GENEL TOPLAM 442.250,00 €
BANKA HESAP NUMARALARIMIZ:
İş Bankası Beylikdüzü Şubesi 1187 Hes.
Parnubank Kavaklı Beylikdüzü Şubesi 1910009 Hes.
S 2


FATURA
SERİ A
SIRA NO: 199437
SAYIN KÜTAHYA ŞEKER A.Ş.
ESKİŞEHİR YOLU 1. KM 43100
KÜTAHYA
VERGİ DAİRESİ CİNİLİ
HESAP NO 007 000 7781
MİKTAR MAL / HİZMETİN CİNSİ FİYATI TUTARI
AKIŞKAN YATAKLI BUHAR KAZANI
45 TON / SAAT KAPASİTELİ, 40 BAR 450 C
(AKSESUARLARI VE 15 TON / SAAT KAPASİTELİ
SU YUMUŞATMA) İLE BİRLİKTE
4.Hakediş Bedeli
(Sözleşmeye Göre)
3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 13 /D Maddesine göre 08.10.2009 Tarih ve 94354 Sayılı Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında olup KDV'den İstisnadır.
Yeri Global Listenin 9 Nolu Sırasıdır.
Döviz Kuru TCMB Alış Kuru : 2,4497
Bu Faturanın TL Karşılığı : 159.777,85 TL'dir.
Kat: (05.03)
Tahakkuk için fotokopisi alındı.
Parafe
FATURA TUTARI -Altmışbeşbinikiyüzelli-Avro-
TOPLAM 65.250,00 €
KDV % 0,00 €
GENEL TOPLAM 65.250,00 €
BANKA HESAP NUMARALARIMIZ:
İş Bankası Beylikdüzü Şubesi 1187 Hes.
Parnubank Kavaklı Beylikdüzü Şubesi 1910009 Hes.
(1)


Ant Group
Teknoloji, Makine İmalat, Mühendislik
Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti.
FATURA
Seri - A - Sıra
368013
Sayın : KÜTAHYA SEKER FABRİKASI A.Ş.
ESKİŞEHİR YOLU 1. KM
KÜTAHYA
VERGİ DAİRESİ CİNİLİ
VERGİ NO 6070007781
FATURA TARİHİ 18.02.2011
İRSALİYE TARİHİ 18.02.2011
İRSALİYE NO 301427
SIRA CİNSİ MİKTARI BİRİM FİYATI TUTARI
01 KUM ŞERİFET FİLTRESİ (KAMPLE PAKUNMPE GELİK) 5 ADET 25.000,00 125.000,00 TL
3065 SAYILI KANUNUN 13/D BENDİ GEREĞİ 08.10.2009 TARİH VE 94354 NO'LU YATIRIM TEŞVİK BELGESİNE AİT GLOBAL LİSTEDE BULUNAN 31 NO'LU MAKİNE VE TECHİZAT KDV'DEN İSTİSNA EDİLMİŞTİR.
Kat(31.01)
Tahakkuk için fotokopisi alındı.
Parafe
TOPLAM 125.000,00 TL
KDV % —
GENEL TOPLAM 125.000,00 TL
Yalnız # YÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI #
BANKA HESAP NUMARALARIMIZ:
(1)



OS-KAY SPED
ULUSLARARASI NAK. NŞ. NAK. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
İstanbul Yolu 26. Km. Kerestecilar San. St. 1. Cadde No: 62
Saraykoy-Kazan/ANKARA
Tel: (0312) 815 10 66 - 67 Fax: (0312) 815 10 68
Kazan V. D. 648 003 6750

FATURA
Seri : A
Sıra No: 049441

Sayın: KÜTAHYA ŞEKER FAB. A.Ş.
Eskişehir yolu 1. Km.
Kütahya

Müş. V.D.: Çinili
Vergi No: 6070007781
İrsaliye No: 10232
İrsaliye Tarihi: 21.06.2011
Tarih: 21.06.2011

Adet / Kg.	CİNSİ	FİYATI	TUTARI
1 komple	Son Lapa - Melas Karıştırıcı Radiktör (weck) Üzerinde takılı	25.000	25.000

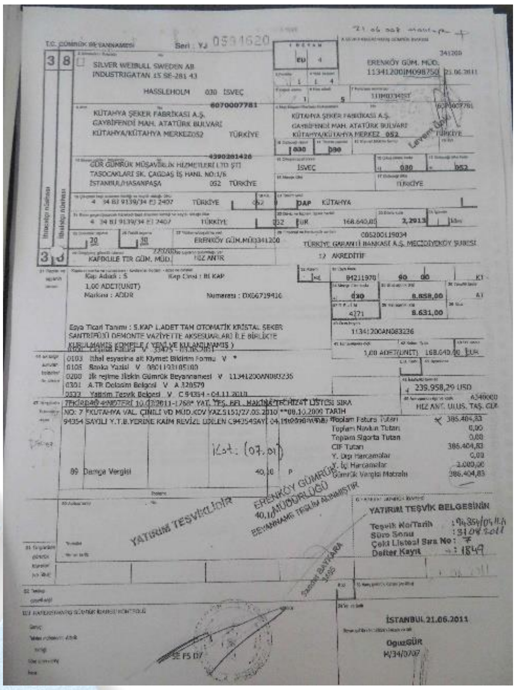
Kot: (27.01)

Tahakkuk için fotokopisi alındı.

Yalnız: Yirmidokuzbin Beşyüz TL.'dir.

TOPLAM	25.000
K.D.V. %18	4.500
G. TOPLAM	29.500

BANKA H. NO:



T.C. GÜMRÜK BEYANNAMESİ
Seri : YJ 0594620

SILVER WEIBULL SWEDEN AB
INDUSTRIGATAN 15 SE-261 43
HASSLEHOLM 030 İSVEÇ

ERENKÖY GÜM. MÜD.
11341200IM098750 21.06.2011

6070007781
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
GAYBİFENDİ MAH. ATATÜRK BULVARI
KÜTAHYA/KÜTAHYA MERKEZ 052 TÜRKİYE

ODE GÜMRÜK MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
İSTANBUL/HASANPAŞA 052 TÜRKİYE

DAP KÜTAHYA
İSVEÇ
TÜRKİYE

KAPIKULE TIR GÜM. MÜD.
ERENKÖY GÜM. MÜD.
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. MECİDİYEKÖY ŞUBESİ
AKREDİTİF

Kap Adedi: 5 Kap Cinsi: BI KAP
1,00 ADET(UNIT)
Markası: ADDR

Eşya Ticari Tanımı: 5.KAP 1.ADET TAM OTOMATİK KRİSTAL ŞEKER SANTRİFÜJÜ DEMONTE VAZİYETTE AKSESUARLARI İLE BİRLİKTE

0103 Bilgi eşyasına ait Kıymet Bildirim Formu
0108 Banka Yazısı
0200 İlk rejime ilişkin Gümrük Beyannamesi 11341200AN083235
0351 A.TR Dolaşım Belgesi
2032 Yatırım Teşvik Belgesi C 94354 - 04.11.2010

Toplam Fatura Tutarı 386.404,83
Toplam Navlun Tutarı 0,00
Toplam Sigorta Tutarı 0,00
CIF Tutarı 386.404,83
Gümrük Vergisi Matrahı 386.404,83

239.958,29 USD

Kot: (07.01)

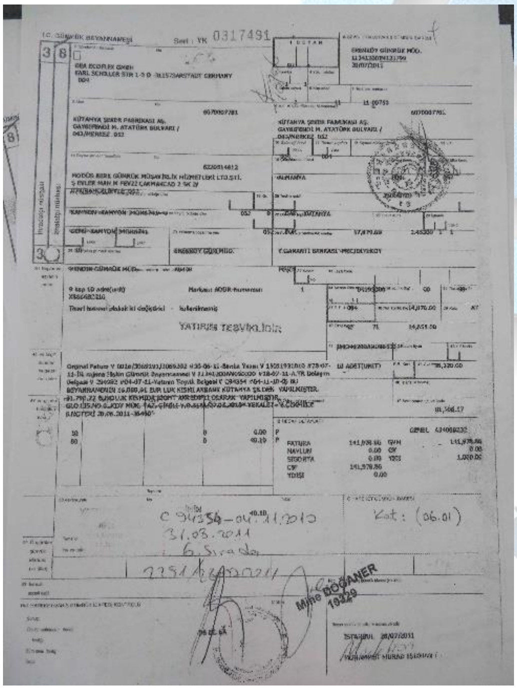
89 Damga Vergisi 40,10 P

YATIRIM TEŞVİKLİDİR

ERENKÖY GÜMRÜK MÜDÜRLÜĞÜ

YATIRIM TEŞVİK BELGESİNİN
Teşvik No/Tarih 94354/04.11.2010
Süre Sonu 31.04.2011
Çoklu Listesi Sıra No: 7
Defter Kayıt 1849

İSTANBUL 21.06.2011
Oğuz GÜR



T.C. GÜMRÜK BEYANNAMESİ
Seri : YK 0317491

GEA ECOFLEX GMBH
KARL SCHILLER STR 1-3 D -31157 SARSTEDT GERMANY

ERENKÖY GÜMRÜK MÜD.

6070007781
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
GAYBİFENDİ M. ATATÜRK BULVARI

KAMYON - KAMYON

ERENKÖY GÜM. MÜD.
T. GARANTİ BANKASI MECİDİYEKÖY

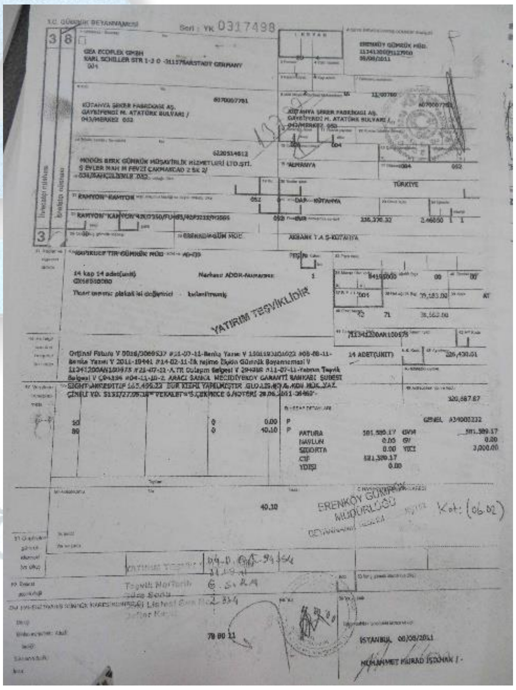
YATIRIM TEŞVİKLİDİR

C 94354 - 04.11.2010
31.03.2011
6. Sırada
2251 / ...2011

Kot: (06.01)

Mine DOĞANER 19329

İSTANBUL



T.C. GÜMRÜK BEYANNAMESİ
Seri : YK 0317498

GEA ECOFLEX GMBH
KARL SCHILLER STR 1-3 D -31157 SARSTEDT GERMANY

ERENKÖY GÜMRÜK MÜD.

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
GAYBİFENDİ M. ATATÜRK BULVARI

MODOS ERK GÜMRÜK MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.

KAMYON - KAMYON

AKBANK T.A.Ş. KÜTAHYA

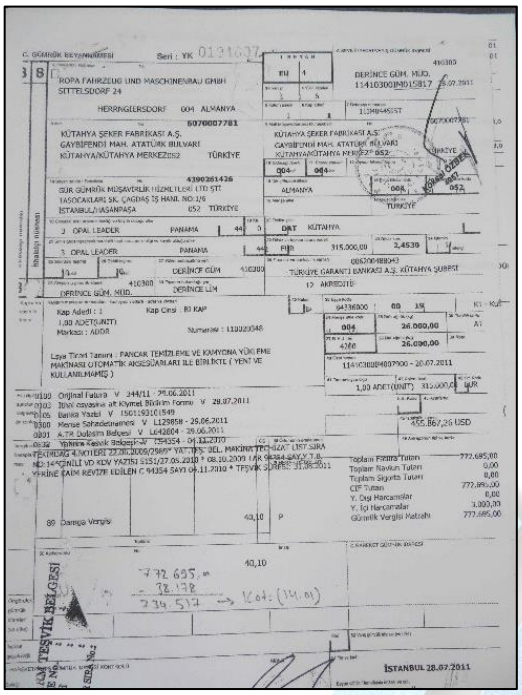
YATIRIM TEŞVİKLİDİR

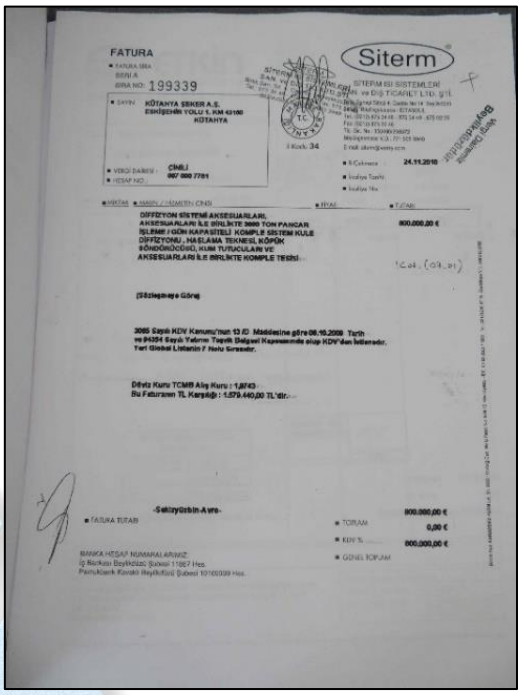
ERENKÖY GÜMRÜK MÜDÜRLÜĞÜ

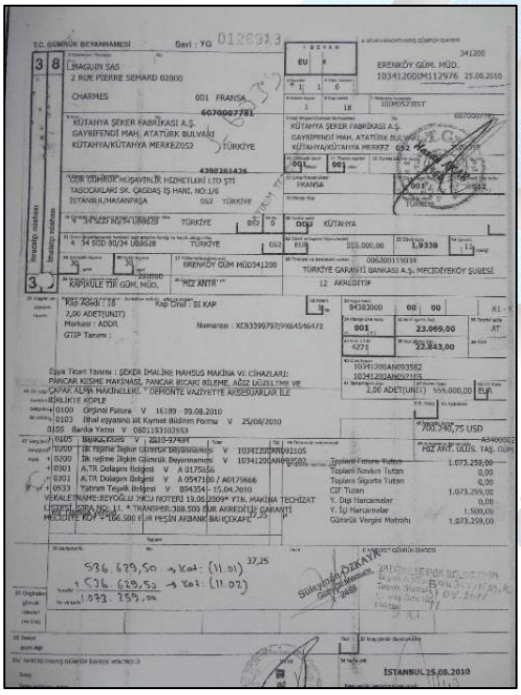
Kot: (06.02)

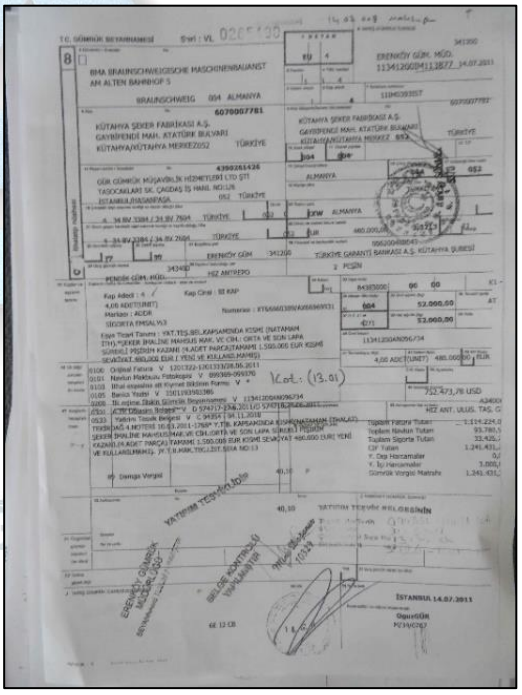
94.D. 6. S. 94354
6. Sıra

İSTANBUL
MUHAMMET MURAD İSLİHAN




FATURA
Siterm
199339





Elektrik Üretim Lisansı

T.C. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

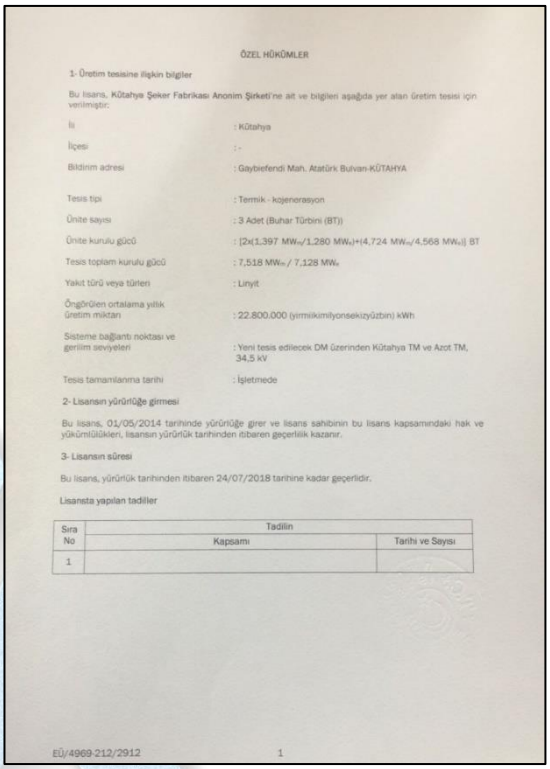
ÜRETİM LİSANSI

Lisans No : EÜ/4969-212/2912
Tarih : 17/04/2014

Bu lisans, **Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi**'ne, Kütahya ilinde kurulu olan üretim tesisinde 24/07/2018 tarihine kadar üretim faaliyeti göstermek üzere 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 17/04/2014 tarihli ve 4969-212 sayılı Kararı ile verilmiştir.

(6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun Geçici 7 nci maddesi hükmü gereği; lisansa konu üretim tesisi için **Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi**'ne verilmiş olan 24/07/2003 tarihli ve EÜ/164-3/321 numaralı Otoprodüktör Lisansı, bu lisansın yürürlüğe girmesi ile eş zamanlı olarak sona erdirilmiştir.)

Mustafa YILMAZ
Başkan



ÖZEL HÜKÜMLER

1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler

Bu lisans, Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi'ne ait ve bilgileri aşağıda yer alan üretim tesisi için verilmiştir:

İli	: Kütahya
İlçesi	: -
Bildirim adresi	: Gaybiefendi Mah. Atatürk Bulvarı-KÜTAHYA
Tesis tipi	: Termik - kojenerasyon
Ünite sayısı	: 3 Adet (Buhar Türbini (BT))
Ünite kurulu gücü	: [2x(1,397 MW_m/1,280 MW_e)+(4,724 MW_m/4,568 MW_e)] BT
Tesis toplam kurulu gücü	: 7,518 MW_m / 7,128 MW_e
Yakıt türü veya türleri	: Linyit
Öngörülen ortalama yıllık üretim miktarı	: 22.800.000 (yirmiikimilyonsekizyüzbin) kWh
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri	: Yeni tesis edilecek DM üzerinden Kütahya TM ve Azot TM, 34,5 kV
Tesis tamamlanma tarihi	: İşletmede

2- Lisansın yürürlüğe girmesi

Bu lisans, 01/05/2014 tarihinde yürürlüğe girer ve lisans sahibinin bu lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır.

3- Lisansın süresi

Bu lisans, yürürlük tarihinden itibaren 24/07/2018 tarihine kadar geçerlidir.

Lisansta yapılan tadiller

Sıra No	Tadilin	
	Kapsamı	Tarihi ve Sayısı
1		

EÜ/4969-212/2912 1

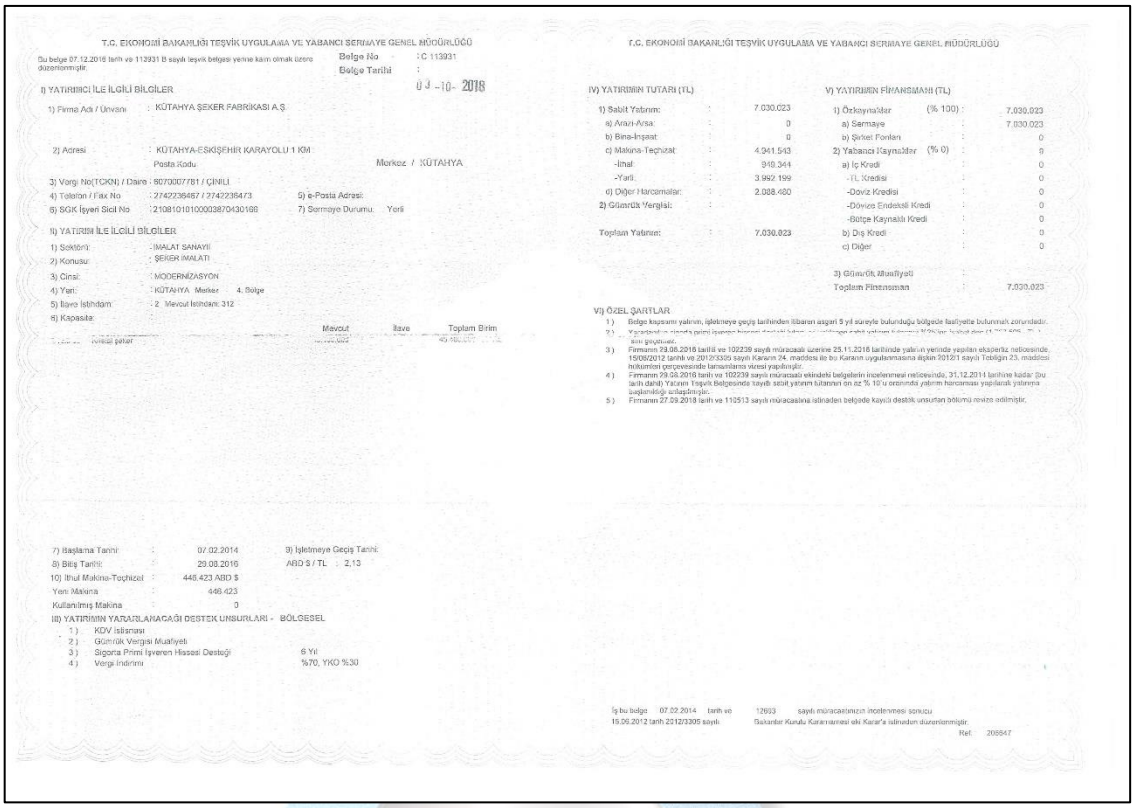
EPDK LİSANS SORGU EKRAN GÖRÜNTÜSÜ

Sütunların yerleri sürükle bırak ile değiştirilebilir. Genişlikleri ayarlanabilir.

Lisans Durumu	Lisans No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Unvan	Vergi No	İletişim Adresi	İlçe	İl	Telefon	Tesis Türü	Yakıt Türü	Bölge Adı	Tesis Adı	Tesis İli	Tesis İlçesi	Kurulu Gücü (MWm)	Kurulu Gücü (MWe)	İşletmedeki Kapasite (MWm)	İşletmedeki Kapasite (MWe)
Yürürlükte	EÜ/4969-212/2912	01.05.2014	24.07.2052	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ	6070007781	Gaybiefendi Mahallesi Atatürk Bulvarı		KÜTAHYA	0274 223 64 67	Termik	Yerli Kömür		Kütahya	KÜTAHYA	MERKEZ	7,528	7,128	7,528	7,128

Toplam Mekanik Kapasite (MWm)	7,528
Toplam Elektriksel Kapasite (MWe)	7,128
Toplam İşletmedeki Kapasite (MWm)	7,528
Toplam İşletmedeki Kapasite (MWe)	7,128

Teşvik Belgeleri Ve Kapama Listeleri



T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI TEŞVİK UYGULAMA VE YABANCI SERMAYE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge 07.12.2016 tarih ve 113931 B sayılı teşvik belgesi yerine kaim olmak üzere düzenlenmiştir.

Belge No : C 113931
Belge Tarihi : 03 -10- 2018

I) YATIRIMCI İLE İLGİLİ BİLGİLER

1) Firma Adı / Ünvanı : KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

2) Adresi : KÜTAHYA-ESKİŞEHİR KARAYOLU 1 KM
Posta Kodu Merkez / KÜTAHYA

3) Vergi No(TCKN) / Daire : 8070007781 / ÇİNİLİ
4) Telefon / Fax No : 2742236467 / 2742236473 5) e-Posta Adresi:
6) SGK İşyeri Sicil No : 2108101010000387043016 7) Sermaye Durumu: Yerli

II) YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER

1) Sektörü: : İMALAT SANAYİİ
2) Konusu: : ŞEKER İMALATI
3) Cinsi: : MODERNİZASYON
4) Yeri: : KÜTAHYA Merkez 4. Bölge
5) İlave İstihdam : 2 Mevcut İstihdam: 312
6) Kapasite:

	Mevcut	İlave	Toplam Birim
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

7) Başlama Tarihi : 07.02.2014 8) İşletmeye Geçiş Tarihi:
8) Bitiş Tarihi: 29.08.2016 ABD $ / TL : 2,13
10) İthal Makina-Teçhizat : 446.423 ABD $
Yeni Makina : 446.423
Kullanılmış Makina : 0

III) YATIRIMIN YARARLANACAĞI DESTEK UNSURLARI - BÖLGESEL

1) KDV İstisnası
2) Gümrük Vergisi Muafiyeti
3) Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği 6 Yıl
4) Vergi İndirimi %70, YKO %30

T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI TEŞVİK UYGULAMA VE YABANCI SERMAYE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

IV) YATIRIMIN TUTARI (TL)

1) Sabit Yatırım:	:	7.030.023
a) Arazi-Arsa:	:	0
b) Bina-İnşaat:	:	0
c) Makina-Teçhizat:	:	4.941.543
-İthal:	:	949.344
-Yerli:	:	3.992.199
d) Diğer Harcamalar:	:	2.088.480
2) Gümrük Vergisi:	:	
Toplam Yatırım:	:	7.030.023

V) YATIRIMIN FİNANSMANI (TL)

1) Özkaynaklar	(% 100)	:	7.030.023
a) Sermaye		:	7.030.023
b) Şirket Fonları		:	0
2) Yabancı Kaynaklar	(% 0)	:	0
a) İç Kredi		:	0
-TL Kredisi		:	0
-Döviz Kredisi		:	0
-Dövize Endeksli Kredi		:	0
-Bütçe Kaynaklı Kredi		:	0
b) Dış Kredi		:	0
c) Diğer		:	0
3) Gümrük Muafiyeti		:	
Toplam Finansman		:	7.030.023

VI) ÖZEL ŞARTLAR

1) Belge kapsamı yatırım, işletmeye geçiş tarihinden itibaren asgari 5 yıl süreyle bulunduğu bölgede faaliyette bulunmak zorundadır.
2) [illegible] sayılı gelişmiş [illegible]
3) Firmanın 29.08.2016 tarihli ve 102239 sayılı müracaatı üzerine 25.11.2016 tarihinde yatırım yerinde yapılan ekspertiz neticesinde, 15/06/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Kararın 24. maddesi ile bu Kararın uygulanmasına ilişkin 2012/1 sayılı Tebliğin 23. maddesi hükümleri çerçevesinde tamamlama vizesi yapılmıştır.
4) Firmanın 29.08.2016 tarihi ve 102239 sayılı müracaatı ekindeki belgelerin incelenmesi neticesinde, 31.12.2014 tarihine kadar (bu tarih dahil) Yatırım Teşvik Belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının en az % 10'u oranında yatırım harcaması yapılarak yatırıma başlamıldığı anlaşılmıştır.
5) Firmanın 27.09.2018 tarihi ve 110513 sayılı müracaatına istinaden belgede kayıtlı destek unsurları bölümü revize edilmiştir.

İş bu belge 07.02.2014 tarih ve 12693 sayılı müracaatınızın incelenmesi sonucu 15.06.2012 tarih 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi eki Karar'a istinaden düzenlenmiştir.

Ref: 208647

Evrak bilgisiniz www.ekonomi.gov.tr adresinden"-vjy2C491586" Evrak Takip Numarası ve Evrak Kayıt Tarihi ile erişebilirsiniz.

T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü

Sayı : 67577454 - 401.99 - E.95060
Konu : Diğer

02.10.2018

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
KÜTAHYA-ESKİŞEHİR KARAYOLU 1 KM
KÜTAHYA

İlgi: 27.09.2018 tarih ve 110513 sayılı müracaatınız.

İlgi 'de kayıtlı müracaatınız ekinde yer alan belge ve bilgilere istinaden ; firmanız adına düzenlenen 07.12.2016 tarih ve 113931/B sayılı Yatırım Teşvik Belgesinde kayıtlı "III-Yatırımların Yararlanacağı Destek Unsurları" bölümü revize edilmiş olup, belgeniz yerine kaim olmak üzere düzenlenen 113931/C sayılı belge ekte gönderilmiştir.

Bilgilerini rica ederim.

Şenel BAĞBAŞI
Bakan a.
Daire Başkanı

EK:
Yatırım Teşvik Belgesi Aslı

GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZALI
ASLI İLE AYNIDIR
04 Ekim 2018
Mihriye AYDAN v.n.k.i.

"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

T.C. Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama Ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü
Söğütözü Mah. 2176. Sk. No 63 06530 Çankaya/Ankara
Telefon: 03122049735 **Faks:** 03122048636
E-posta: celiki@ekonomi.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: Fatma İpek ÇELİK - Mühendis

1/1

İTHAL MAKİNE VE TEÇHİZAT LİSTESİ

Adı, Soyadı	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
Adresi	Eskişehir yolu 2. km. 43160 KÜTAHYA
Vergi Dairesi	Çinili Vergi Dairesi
Vergi Kimlik No	6070007781
Tarih ve Sayısı	03.03.2014 113931

Firma

Sıra No	Makine ve Teçhizat Adı ve Özelliği	Miktarı (Adet)	Menşei Ülke Döviz Tutarı (FOB)	Toplam Tutarı (FOB) USD	Toplam Tutarı (FOB) (TL)	Toplam Tutarı (CIF) (TL)	Gümrük Beyanneme Tarih/Sayısı	İstisnadan Yararlananlar için Gümrük İdaresi Onayı
	MODERNİZASYON VE TAMAMLAMA							
1	PANCAR YÜKLEME VE TEMİZLEME MAKİNESİ (ROPA EURO MAUS 3) AKSESUARLARI İLE BİRLİKTE KOMPLE	1	330.000,00 €	454.500,00	999.900,00			
	TOPLAM		330.000,00 €	454.500,00	999.900,00			

Aşağıda sıra numaraları belirtilen Yatırım Malları Makine ve Techizat Kapsamında olup, KDV istisnasından yararlanır. (Tamamı)

İthalat Rejimi Kararı Gereğince Ödenmesi Gereken Gümrük Vergisinden Muaftır

03.03.2014

Begüm TÜZÜN
Bakan a.
Daire Başkanı

Basri HASER
Genel Koordinatör
ve
Yönetim Kurulu Üyesi

KÜTAHYA
ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Mehmet TORUN
Yönetim Kurulu Başkanı

YERLİ MAKİNE VE TEÇHİZAT LİSTESİ

Adı, Soyadı	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
Adresi	Eskişehir yolu 2. km. 43160 KÜTAHYA
Vergi Dairesi	Çinili Vergi Dairesi
Vergi Kimlik No	6070007781
Tarih ve Sayısı	03.03.2014 113931

Firma

Sıra No	Makine ve Teçhizat Adı ve Özelliği	Miktarı (Adet)	Fiyatı (TL.)	Tutarı (KDV Hariç) (TL)	Satın Alınanların Fatura Tarihi/ Sayısı	İstisnaden Yararlananlar için Satıcının Onayı
	MODERNİZASYON VE TAMAMLAMA					
1	ATIK SU ARITIM TESİSİ (250 m3 / saat) (ÖN ARITMA , ANAEROBİK BİYOLOJİK ARITMA , AEROBİK BİYOLOJİK ARITMA , ÇAMUR SUSUZLAŞTIRMA ENSTRÜMANLAR , MEKANİK TESİSAT İŞLERİ , BORULAMA ELEKTRİK , İNŞAAT VE OTOMASYON İŞLERİ KOMPLE) (Bina-inşaat hariç)	1	6.000.000,00	6.000.000,00	11.7.2014- A.033910	İSBAT ELEKTRİK Makina İmalatı Mühendislik İnşaat Taahhüt Sanayi ve Tiçaret Limited Şirketi Tel: 0.274 223 94 85 Fax: 0.274 226 20 72 Killer Mahallesi Meydan Caddesi No:5 Kütahya Çinili V.D. 4600049 0022 Ticaret Sicil No:9379
					20.11.2014- A.028233	İPEK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SAN. VİC. LTD. ŞTİ Davutpaşa Sanayi Bestekar Mrk. No: 20/63 Topkapı / İSTANBUL Tel: 0212 567 60 21 Davutpaşa V.D. 3460083 0376
					24.12.2014- A.4170 - (Arbiogaz)	
	TOPLAM		6.000.000,00 TL	6.000.000,00 TL		

ARBİOGAZ
ŞEY... İNŞAAT ... ÜRÜNLERİ ... ÜRET A.Ş.
Boğaziçi Kurumlar V.D.: 073 001 2463

Aşağıda sıra numaraları belirtilen Yatırım Malları Makine ve Techizat Kapsamında olup, KDV istisnasından yararlanır. (Tamamı)

03.03.2014

Begüm TÜZÜN
Bakan a.
Daire Başkanı

Basri HASER
Genel Koordinatör
ve
Yönetim Kurulu Üyesi

KÜTAHYA
ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Mehmet TORUN
Yönetim Kurulu Başkanı

T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI TEŞVİK UYGULAMA VE YABANCI SERMAYE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge 05.09.2011 tarih ve 94354 D sayılı teşvik belgesi yerine kaim olmak üzere düzenlenmiştir.

Belge No : E 94354
Belge Tarihi : 21 Haziran 2013

I) YATIRIMCI İLE İLGİLİ BİLGİLER

1) Firma Adı / Ünvanı : KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
2) Adresi : ESKİŞEHİR YOLU ÜZERİ
Posta Kodu: Merkez / KÜTAHYA
3) Vergi No / Daire : 6070007781 / ÇİNİLİ
4) Telefon / Fax No : 02742236487 / 02742236473
5) e-Posta Adresi:
6) SGK İşyeri Sicil No : 2108101010000387043016 6
7) Sermaye Durumu: Yerli

II) YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER

1) Sektörü: İMALAT SANAYİİ
2) Konusu: ŞEKER İMALATI
3) Cinsi: MODERNİZASYON
4) Yeri: KÜTAHYA Merkez TR33 (3. Bölge)
5) Elektrik Gücü (kVA): 2100
6) İlave İstihdam:
7) Kapasite:

		Mevcut	İlave	Toplam Birim
1542.0.02	Kristal şeker	45.400		45.400 TON/YIL
1542.0.04	Melas	12.200		12.200 TON/YIL
1542.0.05	Yaş küspe	103.000		103.000 TON/YIL

8) Başlama Tarihi : 31.08.2009
9) Bitiş Tarihi : 30.08.2012
10) İşletmeye Geçiş Tarihi:
11) İhracat Taahhüdü (ABD $):

12) İthal Makina-Teçhizat : 7.178.060 ABD-$
Yeni Makina : 6.701.218
Kullanılmış Makina : 476.842
Diğerler :
ABD $ / TL : 1,5

III) YATIRIMIN YARARLANACAĞI DESTEK UNSURLARI - BÖLGESEL

1) KDV İstisnası
2) Gümrük Vergisi Muafiyeti
3) Vergi İndirimi Oranı %80, YKO %40
4) Faiz Desteği

T.C. EKONOMİ BAKANLIĞI TEŞVİK UYGULAMA VE YABANCI SERMAYE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

IV) YATIRIMIN TUTARI (TL)

1) Sabit Yatırım:	34.749.097
a) Arazi-Arsa:	0
b) Bina-İnşaat:	689.147
c) Makina-Teçhizat:	27.403.010
-İthal:	10.955.793
-Yerli:	16.447.217
d) Diğer Harcamalar:	6.656.940
2) Gümrük Vergisi:	
Toplam Yatırım:	**34.749.097**

V) YATIRIMIN FİNANSMANI (TL)

1) Özkaynaklar	(% 100)	34.749.097
a) Sermaye		0
b) Şirket Fonları		34.749.097
2) Yabancı Kaynaklar	(% 0)	0
a) İç Kredi		0
-TL Kredisi		0
-Döviz Kredisi		0
-Dövize Endeksli Kredi		0
-Bütçe Kaynaklı Kredi		0
b) Dış Kredi		0
c) Diğer		0
3) Gümrük Muafiyeti		
Toplam Finansman		**34.749.097**

VI) ÖZEL ŞARTLAR

1) Belge kapsamı yatırım, işletmeye geçiş tarihinden itibaren asgari 5 yıl süreyle bulunduğu bölgede faaliyette bulunmak zorundadır.
2) İşbu belge; Şeker Kurumundan alınan 01.10.2009 tarih ve 4329 sayılı yazıya istinaden düzenlenmiştir.
3) İthal makine ve teçhizat listesinin 5, 8, 9 ve 10. sırasındaki makine-teçhizat kullanılmış olarak ithal edilmiştir.
4) Firmanın 01/11/2010 tarih ve 75505 sayılı müracaatı eki bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde; teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının asgari % 10'u oranında harcama yapıldığı tespit edilmiş olduğundan, teşvik belgesinde kayıtlı yatırıma başlama özel şartı vize edilmiştir.
5) Firmanın 11/01/2013 tarihli ve 3454 sayılı müracaatı üzerine 12/06/2013 tarihinde yatırım yerinde yapılan ekspertiz neticesinde, 15/06/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Kararın Geçici 2. maddesi uyarınca, 2009/15199 sayılı Kararın 17. maddesi ile bu Kararın uygulanmasına ilişkin 2009/1 sayılı Tebliğin 34. maddesi hükümleri çerçevesinde tamamlama vizesi yapılmıştır.

İşbu belge 31.08.2009 tarih ve 60257 sayılı müracaatınızın incelenmesi sonucu 14.07.2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi eki Karara istinaden düzenlenmiştir.

Ref: 127360

27.06.13 01787 No.
JUR. SIRA C TA M. 8

T.C.
EKONOMİ BAKANLIĞI
Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü

Sayı : 95566351.401.99
Konu : Yatırım Tamamlama Vizesi

21.06.2013* 43809

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri
KÜTAHYA

İlgi : a) 11/01/2013 tarih ve 3454 sayılı müracaatınız.
b) 09/09/2011 tarih ve 94354D sayılı Yatırım Teşvik Belgesi.

İlgi (a)'da belirtilen müracaatınızda, ilgi (b)'de kayıtlı teşvik belgenizin yatırım tamamlama vizesinin yapılması talep edilmektedir.

Firmanız adına düzenlenmiş olan söz konusu teşvik belgesi kapsamı yatırım ile ilgili olarak, 12/06/2013 tarihinde yatırım yerinde yapılan yatırım tamamlama ekspertizi ve müracaatınız eki bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde, 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Geçici 2. maddesine istinaden, 2009/15199 sayılı Kararın 17. maddesi ile anılan Kararın uygulanmasına ilişkin 2009/1 sayılı Tebliğin 34. maddesi hükmü gereğince anılan teşvik belgesinin yatırım tamamlama vizesi yapılmış ve teşvik belgesinin yerine kaim olmak üzere E nüshası düzenlenmiştir.

Bilgilerini rica ederim.

Dr. Mehmet Yurdal ŞAHİN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

EKLER :
1- Yatırım teşvik belgesi aslı
2- Gerçekleşen ithal makine ve teçhizat listesi aslı
3- Gerçekleşen yerli makine ve teçhizat listesi aslı

Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü İnönü Bulvarı No: 36, 06100 Emek / ANKARA
Telefon : (0 312) 204 67 66 Faks : (0 312) 212 88 83
Ayrıntılı bilgi için irtibat Ş.BAĞBAŞI Mühendis
Elektronik Ağ : www.ekonomi.gov.tr
e-posta : bagbasisen@ekonomi.gov.tr

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

TEŞVİKLİ İTHAL MAKİNELER MASRAFI

Sıra No	Global Liste	Global Liste No	Makine Adı	Menşe Ülke	EUR	(FOB ($)	Adet	Birim Tutar / TL	Toplam Tutar / TL	G.G.B. Tarihi	G.G.B. No	Yevmiye Tarihi	Yevmiye Madde No.
1	İthal	2	BUHAR TÜRBİNİ	ALMANYA	900.000,00	1.143.704,48	1	1.743.120,00	1.743.120,00	27.08.2010	IM114082	31.08.2010	2860
2	İthal	3	YATIK KÜSPE PRESESİ	İTALYA	500.000,00	620.390,67	1	962.350,00	962.350,00	22.06.2010	IM080416	25.06.2010	2125
3	İthal	4	KOYULAŞTIRMA FİLTRESİ	FRANSA	510.000,00	641.026,89	4	249.696,00	998.784,00	13.07.2010	IM091458	13.07.2010	2362
4	İthal	5	ORTA LAPA SÜREKLİ SANTRİFÜJÜ	ALMANYA	66.000,00	85.337,77	3	42.462,20	127.386,60	02.06.2010	IM070725	25.06.2010	2134
5	İthal	9	TAŞ TUTUCU	ALMANYA	11.000,00	27.945,53	1	21.210,20	21.210,20	21.06.2010	IM030487	30.06.2010	2201
6	İthal	10	PANCAR YIKAMA ÇEKNESİ	ALMANYA	69.000,00	170.990,86	1	133.059,10	133.059,10	02.06.2010 21.06.2010	IM070663 IM030487	25.06.2010 30.06.2010	2135 2201
7	İthal	11	PANCAR KESME MAKİNESİ	FRANSA	555.000,00	700.240,75	2	536.629,50	1.073.259,00	25.08.2010	IM112976	25.08.2010	2788
2010 Yılı İthal Makine Masraf Toplamı					2.611.000,00	3.389.636,95			5.059.168,90				

Sıra No	Global Liste	Global Liste No	Makine Adı	Menşe Ülke	EUR	(FOB ($)	Adet	Birim Tutar / TL	Toplam Tutar / TL	G.G.B. Tarihi	G.G.B. No	Yevmiye Tarihi	Yevmiye Madde No.
8	İthal	6	PLAKALI ŞURUP ISITICILARI	ALMANYA	57.879,68	83.763,34	10	14.197,89	141.978,86	28.07.2011	IM121799	28.07.2011	2427
9	İthal	6	PLAKALI ŞURUP ISITICILARI	ALMANYA	236.370,32	334.766,11	14	41.542,08	581.589,17	08.08.2011	IM127900	08.08.2011	2571
					294.250,00	418.529,45			**723.568,03**				
10	İthal	7	TAM OTOMATİK KRİSTAL ŞEKER SANTRİFÜJÜ	İSVEÇ	168.640,00	239.958,29	1	386.404,83	386.404,83	21.06.2011	IM098750	21.06.2011	2018
					168.640,00	239.958,29			**386.404,83**				
11	İthal	8	DİK REFRİYERANT	ALMANYA	8.300,00	14.682,75	23	691,43	15.902,80	10.06.2010	IM074811	31.12.2011	4537
12	İthal	8	DİK REFRİYERANT	ALMANYA	70.000,00	177.835,18	1	134.974,00	134.974,00	21.06.2010	IM030487	31.12.2011	4537
					78.300,00	192.517,93			**150.876,80**				
13	İthal	14	PANCAR TEMİZLEME VE KAMYONA YÜKLEME MAK.OTO.AKSESU	ALMANYA	315.000,00	455.867,26	1	772.695,00	772.695,00	28.07.2011	IM015817	28.07.2011	2425
					315.000,00	455.867,26			**772.695,00**				
14	İthal	15	HAM FABRİKA VE RAFİNERİ İÇİN MUHTELİF KAPASİTELERDE ŞURUP, SU VE LAPA POMPALARI	FİNLANDİYA	64.979,54	92.895,96	8	20.276,87	162.214,92	09.08.2011	IM129072	09.08.2011	2585
15	İthal	15	HAM FABRİKA VE RAFİNERİ İÇİN MUHTELİF KAPASİTELERDE ŞURUP, SU VE LAPA POMPALARI	FİNLANDİYA	116.525,07	166.575,65	14	20.293,67	284.111,43	04.08.2011	IM126240	04.08.2011	2544
16	İthal	15	HAM FABRİKA VE RAFİNERİ İÇİN MUHTELİF KAPASİTELERDE ŞURUP, SU VE LAPA POMPALARI	FİNLANDİYA	67.824,06	97.708,92	10	16.365,27	163.652,67	25.07.2011	IM119450	25.07.2011	2395
17	İthal	15	HAM FABRİKA VE RAFİNERİ İÇİN MUHTELİF KAPASİTELERDE ŞURUP, SU VE LAPA POMPALARI	FİNLANDİYA	128.172,32	180.847,69	12	24.749,01	296.988,08	12.07.2011	IM111458	12.07.2011	2282
					377.500,99	538.028,22			**906.967,10**				
2011 Yılı İthal Makine Masraf Toplamı					1.233.690,99	1.844.901,15			2.940.511,76				

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

Sıra No	Global Liste	Global Liste No	Makine Adı	Menşe Ülke	EUR	FOB USD	Adet	Birim Tutar / TL	Toplam Tutar / TL	G.G.B. Tarihi	G.G.B. No	Yevmiye Tarihi	Yevmiye Madde No.
18	İthal	13	ORTA VE SON LAPA SÜREKLİ PİŞİRİM KAZANI , AKS. KOMPLE	ALMANYA	480.000,00	752.473,78	4	278.556,00	1.114.224,00	14.07.2011	IM 113877	14.07.2011	2299
19	İthal	13	ORTA VE SON LAPA SÜREKLİ PİŞİRİM KAZANI , AKS. KOMPLE	ALMANYA	639.000,00	996.510,74	6	256.771,50	1.540.629,00	03.08.2011	IM 125172	03.08.2011	2532
20	İthal	13	ORTA VE SON LAPA SÜREKLİ PİŞİRİM KAZANI , AKS. KOMPLE	ALMANYA	106.000,00	174.327,95	2	133.634,20	267.268,40	12.08.2012	IM 131256	12.08.2011	2635
					1.225.000,00	1.923.312,47			2.922.121,40				
21	İthal	15	ORTA VE SON LAPA SÜREKLİ SANTRİFÜJÜ	FİNLANDİYA	15.000,00	20.209,91	1	33.991,50	33.991,50	05.07.2012	IM 110860	05.07.2012	1840
					15.000,00	20.209,91			33.991,50				
2012 Yılı İthal Makine Masraf Toplamı					1.240.000,00	1.943.522,38			2.956.112,90				

2010 - 2011 - 2012 Yılı İthal Makine Masrafları Toplamı	5.084.690,99	7.178.060,48		10.955.793,56

20.06.2013

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

GERÇEKLEŞEN YERLİ MAKİNA -TEÇHİZAT LİSTESİ

Sıra No	Global Liste	Global Liste No	Makine Adı	Adet	Birim Tutar	Toplam Tutar	Fatura Tarihi	Fatura Numarası	Yevmiye Tarihi	Yevmiye Madde No.
1	Yerli	6	TÜRBİN DAİRESİ ŞALT ÜNİTESİ	1	1.446.079,12	1.446.079,12	28.07.2010	98895	28.07.2010	2494
						1.446.079,12				
2	Yerli	7	DİFÜZYON MAKİNESİ	1	3.936.600,00	3.936.600,00	14.10.2010-24.11.2010	199329-199339	14.10.2010 24.11.2010	3382-3982
3	Yerli	7	DİFÜZYON KÜSPE NAKİL HELEZONU	1	53.000,00	53.000,00	17.09.2010	687439	30.09.2010	3190
4	Yerli	7	DİFÜZYON PRESE ÜSTÜ TEVZİ HELEZONU	1	91.250,00	91.250,00	06.09.2010	687433	01.10.2010	3224
						4.080.850,00				
5	Yerli	8	OT TUTUCU ESKİŞEHİR MAKİNA	2	91.400,00	**182.800,00**	06.07.2010	183	06.07.2010	2299
6	Yerli	9	BASINÇLI HAVA KOMPRESÖRÜ	1	32.000,00	**32.000,00**	18.08.2010	716191	30.09.2010	3192
7	Yerli	10	PASLANMAZ ÇELİK BUHARLAŞTIRICI BORUSU	1	706.007,25	**706.007,25**	03.05.2010 04.06.2010 15.06.2010 14.05.2010 28.05.2010 31.05.2010	541463 543228 996484 542072 542845 542934	15.05.2010 15.05.2010 31.05.2010 31.05.2010 31.05.2010 15.06.2010	1697 1697 1902 1902 1902 2033
8	Yerli	12	ŞERBET KOYULAŞTIRMA KAZANI 1	2	315.000,00	**630.000,00**	22.09.2010	345	30.09.2010	3190
9	Yerli	13	KONDENSAT GENLEŞME BALONU	1	50.000,00	**50.000,00**	22.09.2010	345	30.09.2010	3190
10	Yerli	16	II KARBONATLAMA KAZANI	1	50.000,00	**50.000,00**	22.09.2010	345	30.09.2010	3190
11	Yerli	22	PANCAR TOĞRAĞI AYIRICI	1	128.000,00	**128.000,00**	06.08.2010	687409	06.08.2010	2629
12	Yerli	23	PANCAR SU AYIRICI	1	200.000,00	**200.000,00**	17.08.2010	687420	17.08.2010	2719
13	Yerli	24	PANCAR KUYRUĞU TUTUCU	1	9.750,00	9.750,00	27.08.2010	687427	31.08.2010	2880
14	Yerli	24	PANCAR PÜLPÜ TUTUCU	1	11.500,00	11.500,00	27.08.2010	687427	31.08.2010	2880
15	Yerli	24	PANCAR PÜLPÜ VE PANCAR KUYRUĞU TUTUCU	1	95.000,00	95.000,00	19.07.2010	687398	19.07.2010	2413
						116.250,00				
16	Yerli	25	PANCAR PÜLPÜ AYIRICI	1	16.000,00	16.000,00	06.09.2010	687433	20.12.2010	4455
17	Yerli	25	PANCAR PÜLPÜ VE PANCAR KUYRUĞU AYIRICI	1	57.000,00	57.000,00	06.08.2010	687409	06.08.2010	2629
18	Yerli	25	PANCAR KUYRUĞU AYIRICI	1	18.500,00	18.500,00	06.09.2010	687433	15.09.2010	2975
						91.500,00				
2010 Yılı Yerli Makine Masraf Toplamı						7.713.486,37				

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

Sayfa 2

Sıra No	Global Liste	Global Liste No	Makine Adı	Adet	Birim Tutar	Toplam Tutar	Fatura Tarihi	Fatura Numarası	Yevmiye Tarihi	Yevmiye Madde No.
19	Yerli	2	AES BELTRES AESP.20.SSG.SSTV.	1	64.750,00	64.750,00	04.05.2011	033346	04.05.2011	1557
20	Yerli	2	AES BELTRES BESLEME POMPASI	1	4.000,00	4.000,00	04.05.2011	033346	04.05.2011	1557
21	Yerli	2	AES POLİELEKTROLİT DOZLAMA POMPASI	1	3.000,00	3.000,00	04.05.2011	033346	04.05.2011	1557
22	Yerli	2	AES STATİK MİKSER	1	500,00	500,00	04.05.2011	033346	04.05.2011	1557
23	Yerli	2	AES KONTROL PANOSU	1	3.000,00	3.000,00	04.05.2011	033346	04.05.2011	1557
24	Yerli	2	AES BELTPRES YEDEK BEZ	1	4.750,00	4.750,00	04.05.2011	033346	04.05.2011	1557
						80.000,00				
25	Yerli	3	YIKAMALI TİP YOĞUN.ÖLÇER HARRER KASSEN MARKA	8	10.148,11	81.184,90	20.07.2011	015591	20.07.2011	2348
26	Yerli	3	BORU TİP YOĞUNLUK ÖLÇER HARRER KASSEN MARKA	3	9.161,49	27.484,47	20.07.2011	015591	20.07.2011	2348
27	Yerli	3	KAZAN TİP YOĞUNLUK ÖLÇER HARRER KASSEN MARKA	7	8.809,13	61.663,88	20.07.2011	015591	20.07.2011	2348
28	Yerli	3	KONFİGRASYON VE KALİBRASYON CİHAZI HARRER KASSEN	1	1.151,06	1.151,06	20.07.2011	015591	20.07.2011	2348
29	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. MODEX R 36 Ö.G. 3 LÜ HÜCRE SETİ	1	64.500,00	64.500,00	25.07.2011	018120	25.07.2011	2392
30	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 53 DEBİMETRE - 14 TRANSMİTTER	67	2.231,29	149.496,31	21.07.2011	43222	28.07.2011	2422
31	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 113 AD TRANSMİTTER	113	896,52	101.306,39	09.08.2011	43245	13.08.2011	2636
32	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 49 AD TRANSMİTTER	49	1.106,74	54.230,34	09.08.2011	43246	13.08.2011	2636
33	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 4 AD TRANSMİTTER	1	4.449,22	4.449,22	13.08.2011	43259	13.08.2011	2636
34	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 5 AD DEBİMETRE	5	2.513,31	12.566,57	13.08.2011	43260	13.08.2011	2636
35	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 20 AD DEBİMETRE 16AD TRANSMİTTER	36	2.358,42	84.903,12	01.08.2011	43231	01.08.2011	2500
36	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 1 AD TRANSMİTTER	1	769,44	769,44	19.08.2011	43270	22.08.2011	2705
37	Yerli	3	RAF.HMFB OTO.266DRH-HSRRSA1L5B1 PRESS.TRANSMİTTER	1	5.331,55	5.331,55	12.12.2011	43445	12.12.2011	4184
38	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 85 KELEBEK VANA 130 POSİTİONER	215	889,31	191.201,23	05.08.2011	257678	05.08.2011	2560
39	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. 158 AD KELEBEK VANA	158	929,98	146.936,95	05.08.2011	257677	05.08.2011	2557
40	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. ÜÇ PARÇALI TF DİŞLİ KÜRESEL VANA	9	531,26	4.781,38	27.09.2011	257820	30.09.2011	3142
41	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. KABLOLARI 9.518 M	1	36.041,80	36.041,80	31.05.2011	001648	31.05.2011	1809
42	Yerli	3	RAFİ.HAM FB OTO. KABLOLARI 6.500 M	1	62.074,57	62.074,57	09.09.2011	002250	15.09.2011	2950
43	Yerli	3	RAFİNERİ VE HAM FAB. OTOMASYONU 10.928 AD 4 SET	1	490.490,00	490.490,00	24.08.2011	360135-6	24.08.2011	2722
44	Yerli	3	RAFİNERİ VE HAM FAB. OTOMASYONU 75 AD VANA	75	2.615,06	196.129,25	29.08.2011	0042661-2-3	29.08.2011	2771
45	Yerli	3	RAFİNERİ VE HAM FAB. OTOMAS. TYPE 810-1025 VANA	1	31.567,50	31.567,50	23.09.2011	0042699	30.09.2011	3145
						1.808.259,93				
46	Yerli	4	PÜLP TUT.DIŞTAN AKIŞLI TAMBUR IZGARA	1	17.030,00	17.030,00	09.05.2011	0274724	18.05.2011	1670

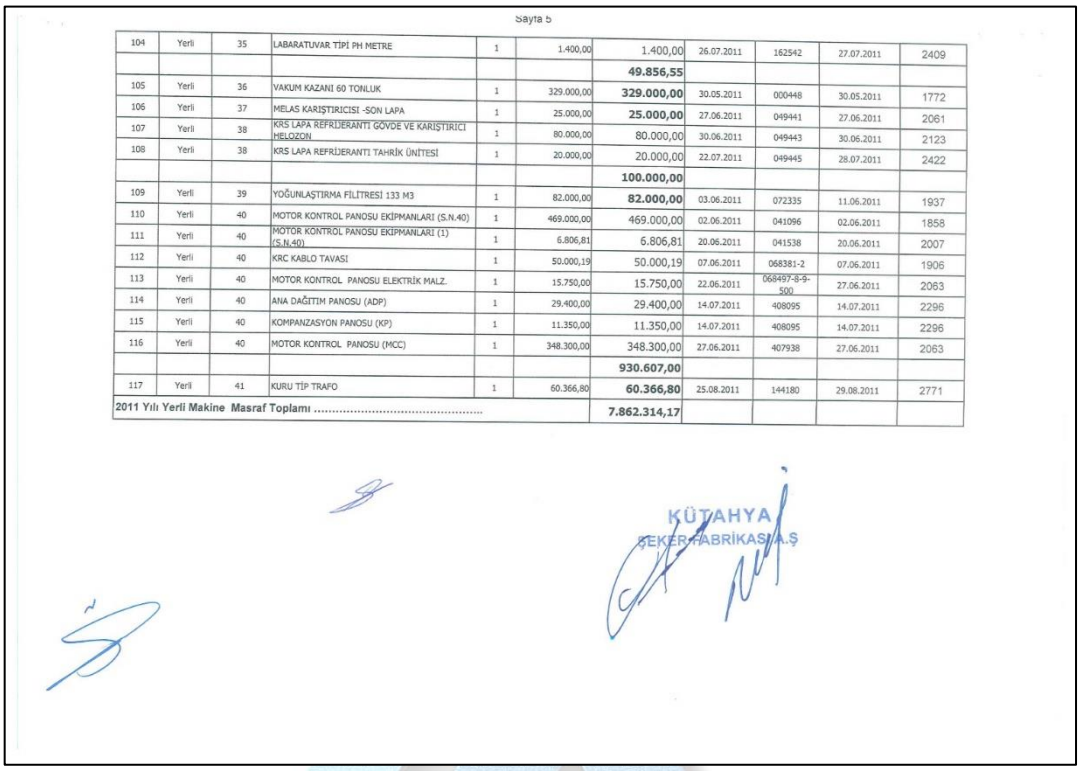
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

Sayfa 3

47	Yerli	4	PÜLP TUT.IZGARA PRESİ 1.	1	13.674,00	13.674,00	09.05.2011	0274724	18.05.2011	1670
48	Yerli	4	PÜLP TUT.KONTROL PANOSU	1	1.970,00	1.970,00	09.05.2011	0274724	18.05.2011	1670
49	Yerli	4	PÜLP TUT.DIŞTAN AKIŞLI TAMBUR IZGARA	1	11.894,00	11.894,00	09.05.2011	0274724	18.05.2011	1670
50	Yerli	4	PÜLP TUT.IZGARA PRESİ 11.	1	7.396,00	7.396,00	09.05.2011	0274724	18.05.2011	1670
51	Yerli	4	KONTROL PANOSU	1	1.952,00	1.952,00	09.05.2011	0274724	18.05.2011	1670
						53.916,00				
52	Yerli	5	AKIŞKAN YATAKLI BUHAR KAZANI 1.HAKEDİŞ	1	1.851.352,75	1.851.352,75	14.10.2010	199330	31.12.2011	4536
53	Yerli	5	AKIŞKAN YATAKLI BUHAR KAZANI 2-3.HAKEDİŞ	1	906.214,48	906.214,48	31.12.2010	199361	31.12.2011	4536
54	Yerli	5	AKIŞKAN YATAKLI BUHAR KAZANI 4.HAKEDİŞ	1	159.777,68	159.777,68	08.08.2011	199437	31.12.2011	4536
						2.917.344,91				
55	Yerli	9	VİDALI KOMPRESÖR (İNVERTERLİ)160 KW	1	60.000,00	60.000,00	29.04.2011	110090	29.04.2011	1482
56	Yerli	9	TEMPO 2088 HAVA KURUTUCUSU	1	12.000,00	12.000,00	29.04.2011	110090	29.04.2011	1482
57	Yerli	9	TEMPO 2210 HAVA FİLİTRESİ ÖN	1	1.000,00	1.000,00	29.04.2011	110090	29.04.2011	1482
58	Yerli	9	TEMPO 2210 HAVA FİLİTRESİ ARKA	1	1.000,00	1.000,00	29.04.2011	110090	29.04.2011	1482
						74.000,00				
59	Yerli	17	KONDANSATÖR VAKUM POMPASI SHV.65*65	1	96.500,00	**96.500,00**	30.05.2011	170	30.05.2011	1770
60	Yerli	21	KRİSTAL ŞEKER KONDANSATÖRÜ (28 A 060)	1	19.677,82	19.677,82	05.08.2011	075020	05.08.2011	2553
61	Yerli	21	ORTA VE SON ŞEKER KONDANSATÖRÜ (28 A 100)	1	19.677,82	19.677,82	05.08.2011	075020	05.08.2011	2553
						39.355,64				
62	Yerli	26	SU SOĞUTMA KULESİ 2SKP-55ASG	1	208.000,00	**208.000,00**	02.06.2011	0126429	11.06.2011	1937
63	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD126EFMDK-5291/Ü-4U222	2	16.283,19	32.566,38	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
64	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD126EFMDK-5291/Ü1-4U222	2	16.283,19	32.566,38	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
65	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD66EFMDK-5256/Ü-4U222	2	6.911,64	13.823,27	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
66	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD101EMDK-5279/Ü-4U222	2	12.627,74	25.255,47	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
67	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD126EFMDK-5291/Ü2-4U222	2	20.344,81	40.689,62	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
68	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD151EMDK-5303/Ü-4U222	2	20.828,99	41.657,98	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
69	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD81EFDK-5264/Ü-4U222	1	5.998,35	5.998,35	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
70	Yerli	27	POMPA-ARPON-PD66EFMDK-5256/Ü1-4U222	2	6.982,77	13.965,54	21.06.2011	14977	21.06.2011	2015
						206.522,99				
71	Yerli	31	KOYU ŞERBET FİLİTRESİ KOMPLE PASLANMAZ ÇELİK	1	125.000,00	**125.000,00**	18.02.2011	368013	18.02.2011	664
72	Yerli	32	STANDART ŞURUP VAKUM ARKASI TANK.İM.(16T010-011)	1	61.931,80	61.931,80	20.05.2011	075012	20.05.2011	1683
73	Yerli	32	KRİSTAL YEŞİL ŞURUP TANKI VAKUM ARKASI İM.(16T110)	1	30.965,90	30.965,90	20.05.2011	075012	20.05.2011	1683

Sayfa 4

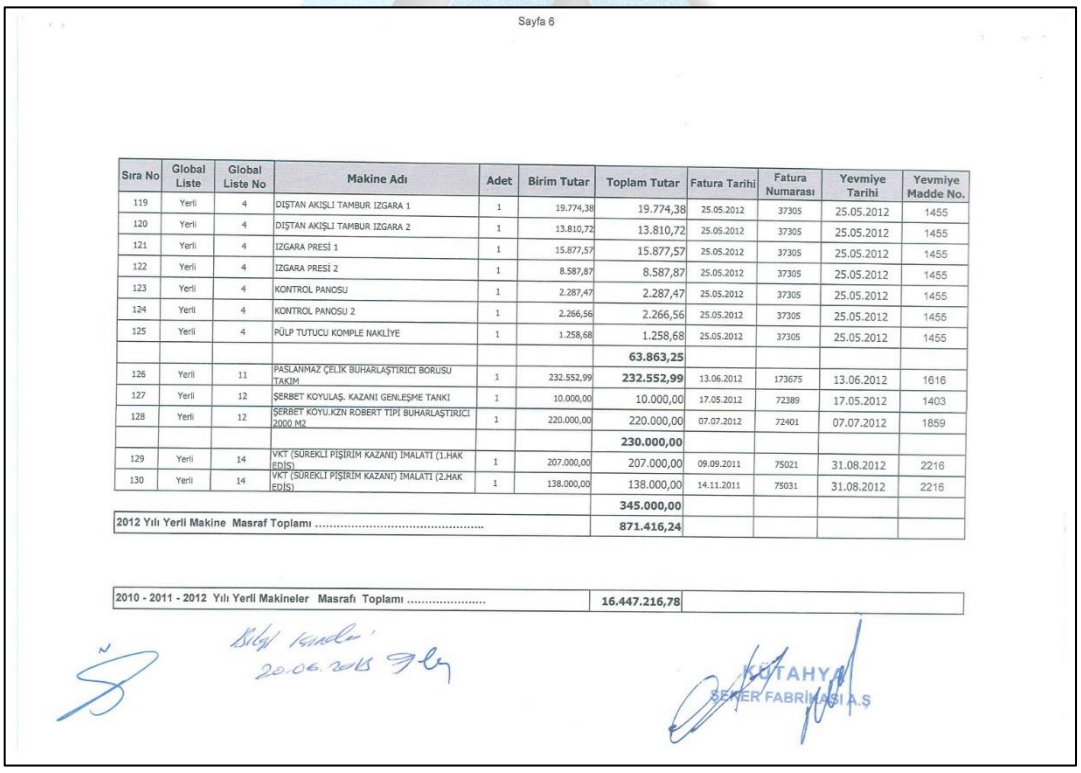
74	Yerli	32	ORTA ŞURUP TANKI VAKUM ARKASI İMALATI (16T130)	1	30.965,90	30.965,90	20.05.2011	075012	20.05.2011	1683
75	Yerli	32	KRİS.YEŞİLVEBEYAZTANKI+ORTAŞURUPTANKI KARIŞTIRICI	2	12.274,66	24.549,32	28.09.2011	075025	29.09.2011	3096
						148.412,92				
76	Yerli	33	KRİSTAL MAYA ÜST TANK İMALATI(16T105)	1	26.122,01	26.122,01	20.05.2011	075013	20.05.2011	1683
77	Yerli	33	KRİSTAL BEYAZ TANK İMALATI ZEMİN KAT (19T050)	1	6.455,70	6.455,70	20.05.2011	075013	20.05.2011	1683
78	Yerli	33	KRİSTAL YEŞİL TANKI İMALATI ZEMİN KAT (19T070)	1	6.751,06	6.751,06	20.05.2011	075013	20.05.2011	1683
79	Yerli	33	ORTA ŞURUP TANKI İMALATI ZEMİN KAT (19T110)	1	6.455,70	6.455,70	20.05.2011	075013	20.05.2011	1683
80	Yerli	33	AFİNE ŞURUP TANK İMALATI ZEMİN KAT (19T260)	1	6.455,70	6.455,70	20.05.2011	075013	20.05.2011	1683
81	Yerli	33	HAM ŞERBET TANK İMALATI (10T006)	1	24.962,06	24.962,06	20.05.2011	075013	20.05.2011	1683
82	Yerli	33	I.KARBONATLAMA ŞERBET TANKI İMALATI(10T180(33))	1	17.652,50	17.652,50	10.06.2011	075014	10.06.2011	1935
83	Yerli	33	BERRAK ŞERBET TANKI 10T280(33)	1	17.652,50	17.652,50	10.06.2011	075014	10.06.2011	1935
84	Yerli	33	II.KARBONATLAMA ŞERBET TANKI	1	17.667,84	17.667,84	10.06.2011	075014	10.06.2011	1935
85	Yerli	33	RAFİNERİ GENLEŞME TANKI İMALATI 16T185(33)	1	11.190,65	11.190,65	10.06.2011	075014	10.06.2011	1935
86	Yerli	33	KONDENSE SUYU TANKI İMALATI 28T070(33)	1	12.581,53	12.581,53	10.06.2011	075014	10.06.2011	1935
87	Yerli	33	ILIK SU TANKI İMALATI (14T090)	1	21.699,81	21.699,81	15.06.2011	075015	15.06.2011	1963
88	Yerli	33	VKT TEMİZLEME TANKI İMALATI (16T200)	1	21.699,81	21.699,81	15.06.2011	075015	15.06.2011	1963
89	Yerli	33	VKT TEMİZLEME SUYU DÖNÜŞ TANKI İMALATI(16T210)	1	21.699,81	21.699,81	15.06.2011	075015	15.06.2011	1963
90	Yerli	33	KUM TUTUCU İMALATI	1	1.227,47	1.227,47	05.08.2011	075020	05.08.2011	2553
91	Yerli	33	II.KARBONATLAMA ŞERBET TANKI KARIŞTIRICI	1	8.438,83	8.438,83	28.09.2011	075025	29.09.2011	3096
92	Yerli	33	STANDART ŞURUP DEPOSU KARIŞTIRICILARI	2	12.274,66	24.549,32	28.09.2011	075025	29.09.2011	3096
93	Yerli	33	KRİSTAL MAYA SİRKÜLASYON TANKI KARIŞTIRICI	1	12.274,66	12.274,66	28.09.2011	075025	29.09.2011	3096
94	Yerli	33	SULU ŞERBET TANKI+SICAKSUTANKI	1	62.883,09	62.883,09	06.07.2011	075017	06.07.2011	2236
95	Yerli	33	ORTA VE SON KONDENSAT TOPLAMA TANKI	1	3.424,63	3.424,63	06.07.2011	075017	06.07.2011	2236
96	Yerli	33	KUYU SUYU TANKI	1	80.386,75	80.386,75	06.07.2011	075017	06.07.2011	2236
						412.231,43				
97	Yerli	34	TAMBUR TİPİ TAŞ TUTUCU MAKİNASI İMALİ Q2500	1	115.940,00	**115.940,00**	18.02.2011	52	18.02.2011	664
98	Yerli	35	LABORATUAR TİPİ KÖMÜR DEĞİRMENİ 2011/3503	1	9.500,00	9.500,00	14.06.2011	69	20.06.2011	2006
99	Yerli	35	PRECİSA ANALİTİK HASSAS TERAZİ 220 GR/0,1 MG	1	2.400,00	2.400,00	02.08.2011	013180	05.08.2011	2554
100	Yerli	35	PRECİSA HASSAS TERAZİ 3.200 GR/0,01 GR	1	2.000,00	2.000,00	02.08.2011	013180	05.08.2011	2554
101	Yerli	35	PROTHERM KÜL FIRINI PLF 150/7	1	12.550,00	12.550,00	11.08.2011	0141477	15.08.2011	2647
102	Yerli	35	DR 5000 UV-VIS SPEKTROFOTOMETRE	1	18.356,55	18.356,55	19/23.08.2011	234633-70	22/24.08.2011	2705-2726
103	Yerli	35	ETÜV KURU HAVA STERİLİZATÖRÜ SRF100580	1	3.650,00	3.650,00	27.08.2011	101022	31.08.2011	2779



Sayfa 5

104	Yerli	35	LABARATUVAR TİPİ PH METRE	1	1.400,00	1.400,00	26.07.2011	162542	27.07.2011	2409
						49.856,55				
105	Yerli	36	VAKUM KAZANI 60 TONLUK	1	329.000,00	**329.000,00**	30.05.2011	000448	30.05.2011	1772
106	Yerli	37	MELAS KARIŞTIRICISI -SON LAPA	1	25.000,00	**25.000,00**	27.06.2011	049441	27.06.2011	2061
107	Yerli	38	KRS LAPA REFRİDERANTI GÖVDE VE KARIŞTIRICI HELOZON	1	80.000,00	80.000,00	30.06.2011	049443	30.06.2011	2123
108	Yerli	38	KRS LAPA REFRİDERANTI TAHRİK ÜNİTESİ	1	20.000,00	20.000,00	22.07.2011	049445	28.07.2011	2422
						100.000,00				
109	Yerli	39	YOĞUNLAŞTIRMA FİLİTRESİ 133 M3	1	82.000,00	**82.000,00**	03.06.2011	072335	11.06.2011	1937
110	Yerli	40	MOTOR KONTROL PANOSU EKİPMANLARI (S.N.40)	1	469.000,00	469.000,00	02.06.2011	041096	02.06.2011	1858
111	Yerli	40	MOTOR KONTROL PANOSU EKİPMANLARI (1) (S.N.40)	1	6.806,81	6.806,81	20.06.2011	041538	20.06.2011	2007
112	Yerli	40	KRC KABLO TAVASI	1	50.000,19	50.000,19	07.06.2011	068381-2	07.06.2011	1906
113	Yerli	40	MOTOR KONTROL PANOSU ELEKTRİK MALZ.	1	15.750,00	15.750,00	22.06.2011	068497-8-9-500	27.06.2011	2063
114	Yerli	40	ANA DAĞITIM PANOSU (ADP)	1	29.400,00	29.400,00	14.07.2011	408095	14.07.2011	2296
115	Yerli	40	KOMPANZASYON PANOSU (KP)	1	11.350,00	11.350,00	14.07.2011	408095	14.07.2011	2296
116	Yerli	40	MOTOR KONTROL PANOSU (MCC)	1	348.300,00	348.300,00	27.06.2011	407938	27.06.2011	2063
						930.607,00				
117	Yerli	41	KURU TİP TRAFO	1	60.366,80	**60.366,80**	25.08.2011	144180	29.08.2011	2771
2011 Yılı Yerli Makine Masraf Toplamı						**7.862.314,17**				

KÜTAHYA
ŞEKER FABRİKASI A.Ş



Sayfa 6

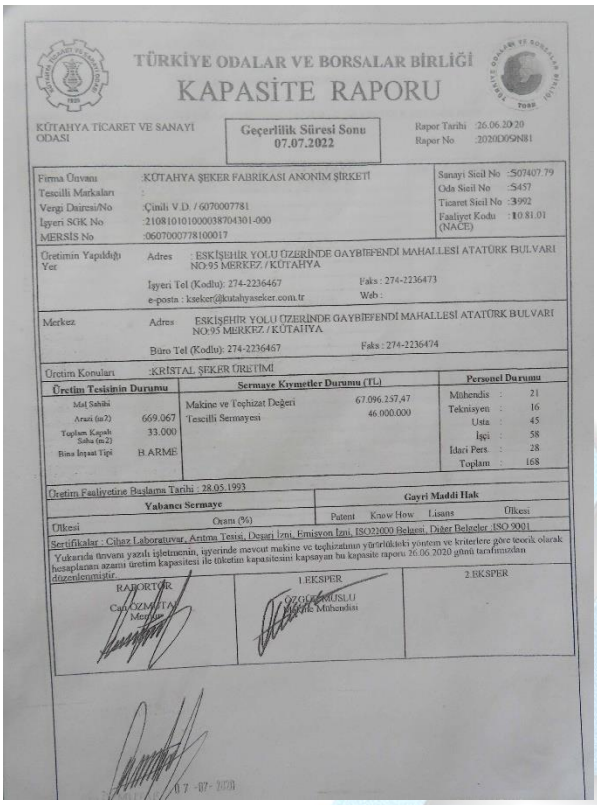
Sıra No	Global Liste	Global Liste No	Makine Adı	Adet	Birim Tutar	Toplam Tutar	Fatura Tarihi	Fatura Numarası	Yevmiye Tarihi	Yevmiye Madde No.
119	Yerli	4	DIŞTAN AKIŞLI TAMBUR IZGARA 1	1	19.774,38	19.774,38	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
120	Yerli	4	DIŞTAN AKIŞLI TAMBUR IZGARA 2	1	13.810,72	13.810,72	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
121	Yerli	4	IZGARA PRESİ 1	1	15.877,57	15.877,57	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
122	Yerli	4	IZGARA PRESİ 2	1	8.587,87	8.587,87	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
123	Yerli	4	KONTROL PANOSU	1	2.287,47	2.287,47	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
124	Yerli	4	KONTROL PANOSU 2	1	2.266,56	2.266,56	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
125	Yerli	4	PÜLP TUTUCU KOMPLE NAKLİYE	1	1.258,68	1.258,68	25.05.2012	37305	25.05.2012	1455
						63.863,25				
126	Yerli	11	PASLANMAZ ÇELİK BUHARLAŞTIRICI BORUSU TAKIM	1	232.552,99	**232.552,99**	13.06.2012	173675	13.06.2012	1616
127	Yerli	12	ŞERBET KOYULAŞ. KAZANI GENLEŞME TANKI	1	10.000,00	10.000,00	17.05.2012	72389	17.05.2012	1403
128	Yerli	12	ŞERBET KOYU.KZN ROBERT TİPİ BUHARLAŞTIRICI 2000 M2	1	220.000,00	220.000,00	07.07.2012	72401	07.07.2012	1859
						230.000,00				
129	Yerli	14	VKT (SÜREKLİ PİŞİRİM KAZANI) İMALATI (1.HAK EDİŞ)	1	207.000,00	207.000,00	09.09.2011	75021	31.08.2012	2216
130	Yerli	14	VKT (SÜREKLİ PİŞİRİM KAZANI) İMALATI (2.HAK EDİŞ)	1	138.000,00	138.000,00	14.11.2011	75031	31.08.2012	2216
						345.000,00				
2012 Yılı Yerli Makine Masraf Toplamı						**871.416,24**				

2010 - 2011 - 2012 Yılı Yerli Makineler Masrafı Toplamı	**16.447.216,78**

20.06.2013

KÜTAHYA
ŞEKER FABRİKASI A.Ş

Kapasite Raporu



TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ

KAPASİTE RAPORU

KÜTAHYA TİCARET VE SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu 07.07.2022

Rapor Tarihi :26.06.2020
Rapor No :2020D05N81

Firma Ünvanı	:KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
Tescilli Markaları	:
Vergi Dairesi/No	:Çinili V.D. / 6070007781
İşyeri SGK No	:21081010100038704301-000
MERSİS No	:0607000778100017
Sanayi Sicil No	:S07407 79
Oda Sicil No	:S457
Ticaret Sicil No	:3992
Faaliyet Kodu (NACE)	:10.81.01

Üretimin Yapıldığı Yer — Adres : ESKİŞEHİR YOLU ÜZERİNDE GAYBİEFENDİ MAHALLESİ ATATÜRK BULVARI NO:95 MERKEZ / KÜTAHYA
İşyeri Tel (Kodlu): 274-2236467 Faks : 274-2236473
e-posta : kseker@kutahyaseker.com.tr Web :

Merkez — Adres : ESKİŞEHİR YOLU ÜZERİNDE GAYBİEFENDİ MAHALLESİ ATATÜRK BULVARI NO:95 MERKEZ / KÜTAHYA
Büro Tel (Kodlu): 274-2236467 Faks : 274-2236474

Üretim Konuları :KRİSTAL ŞEKER ÜRETİMİ

Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri	67.096.237,47	Mühendis	21
Arazi (m2)	669.067	Tesisilli Sermayesi	46.000.000	Teknisyen	16
Toplam Kapalı Saha (m2)	33.000			Usta	45
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi	58
				İdari Pers.	28
				Toplam	168

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 28.05.1993

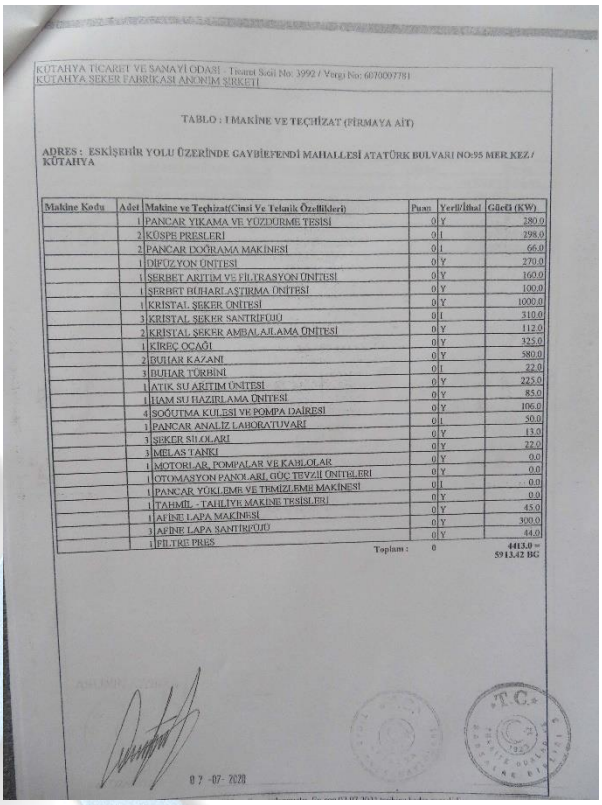
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Deşarj İzni, Emisyon İzni, ISO22000 Belgesi, Diğer Belgeler :ISO 9001

Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 26.06.2020 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR — 1.EKSPER — 2.EKSPER

07 -07- 2020



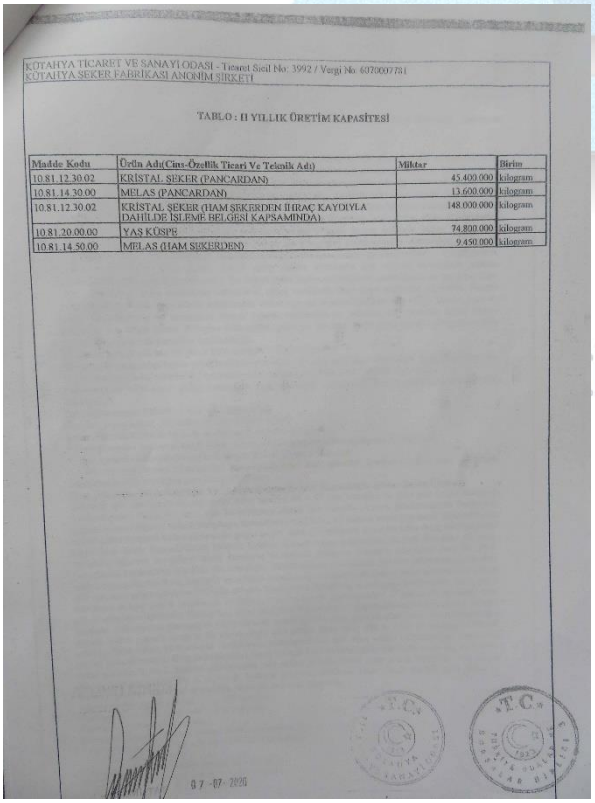
KÜTAHYA TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3992 / Vergi No: 6070007781
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : ESKİŞEHİR YOLU ÜZERİNDE GAYBİEFENDİ MAHALLESİ ATATÜRK BULVARI NO:95 MERKEZ / KÜTAHYA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Paun	Yerli/İthal	(Güçü (KW)
	1	PANCAR YIKAMA VE YÜZDÜRME TESİSİ	0	Y	280.0
	2	KÜSPE PRESLERİ	0	İ	298.0
	2	PANCAR DOĞRAMA MAKİNESİ	0	İ	66.0
	1	DİFÜZYON ÜNİTESİ	0	Y	270.0
	1	SERBET ARITIM VE FİLTRASYON ÜNİTESİ	0	Y	160.0
	1	SERBET BUHARLAŞTIRMA ÜNİTESİ	0	Y	100.0
	1	KRİSTAL ŞEKER ÜNİTESİ	0	Y	1000.0
	3	KRİSTAL ŞEKER SANTRİFÜJÜ	0	İ	310.0
	2	KRİSTAL ŞEKER AMBALAJLAMA ÜNİTESİ	0	Y	112.0
	1	KİREÇ OCAĞI	0	Y	325.0
	2	BUHAR KAZANI	0	İ	580.0
	3	BUHAR TÜRBİNİ	0	İ	22.0
	1	ATIK SU ARITIM ÜNİTESİ	0	Y	225.0
	1	HAM SU HAZIRLAMA ÜNİTESİ	0	Y	85.0
	4	SOĞUTMA KULESİ VE POMPA DAİRESİ	0	Y	106.0
	1	PANCAR ANALİZ LAHORATUVARI	0	İ	50.0
	3	ŞEKER SİLOLARI	0	Y	13.0
	3	MELAS TANKI	0	Y	22.0
	1	MOTORLAR, POMPALAR VE KABLOLAR	0	Y	0.0
	1	OTOMASYON PANOLARI, GÜÇ TEVZİİ ÜNİTELERİ	0	Y	0.0
	1	PANCAR YÜKLEME VE TEMİZLEME MAKİNESİ	0	İ	0.0
	1	TAHMİL - TAHLİYE MAKİNE TESİSLERİ	0	Y	0.0
	1	AFİNE LAPA MAKİNESİ	0	Y	45.0
	3	AFİNE LAPA SANTRİFÜJÜ	0	Y	300.0
	1	FİLTRE PRES	0	Y	44.0
		Toplam :	0		4413.0 = 5913.42 BG

07 -07- 2020

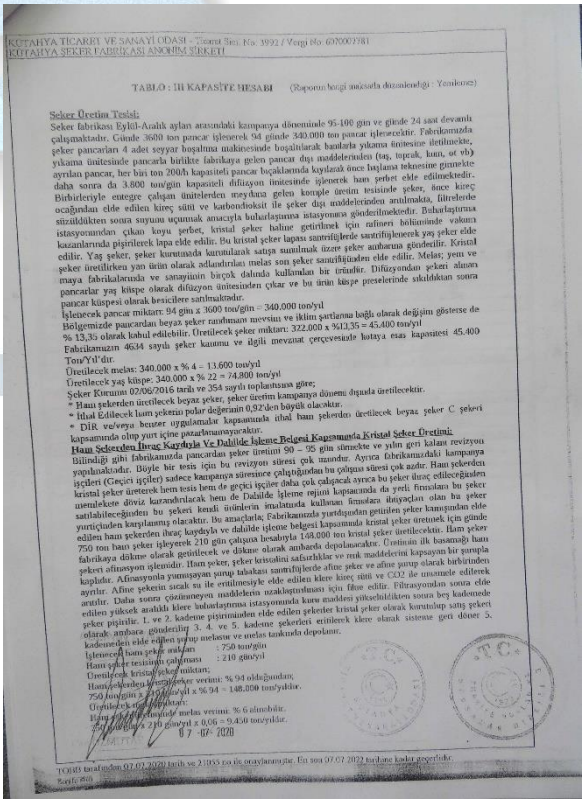


KÜTAHYA TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3992 / Vergi No: 6070007781
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
10.81.12.30.02	KRİSTAL ŞEKER (PANCARDAN)	45.400.000	kilogram
10.81.14.30.00	MELAS (PANCARDAN)	13.600.000	kilogram
10.81.12.30.02	KRİSTAL ŞEKER (HAM ŞEKERDEN İHRAÇ KAYDIYLA DAHİLDE İŞLEME BELGESİ KAPSAMINDA)	148.000.000	kilogram
10.81.20.00.00	YAŞ KÜSPE	74.800.000	kilogram
10.81.14.50.00	MELAS (HAM ŞEKERDEN)	9.450.000	kilogram

07 -07- 2020



KÜTAHYA TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 3992 / Vergi No: 6070007781
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği - Yorumlar)

Şeker Üretim Tesisi:
Şeker fabrikası Eylül-Aralık ayları arasındaki kampanya döneminde 95-100 gün ve günde 24 saat devamlı çalışmaktadır. Günde 3600 ton pancar işlenerek 94 günde 340.000 ton pancar işlenecektir. Fabrikamızda şeker pancarları 4 adet seyyar boşaltma makinesinde boşaltılarak bantlarla yıkama ünitesine ünitelere, yıkama ünitesinde pancarla birlikte fabrikaya gelen pancar dışı maddelerinden (taş, tuğcak, kum, ot vb) ayrılan pancar, her biri ton 200/h kapasiteli pancar boçaklarında kayılarak önce haşlama teknesine gönderilmekte daha sonra da 3.800 ton/gün kapasiteli difüzyon ünitesinde işlenerek ham şerbet elde edilmektedir. Birbirleriyle entegre çalışan ünitelerden meydana gelen komple üretim tesisinde şeker, önce kireç ocağından elde edilen kireç sütü ve karbondioksit ile şeker dışı maddelerinden arındırılmakta, filtrelerde süzüldükten sonra suyunu uçurmak amacıyla buharlaştırma istasyonuna gönderilmektedir. Buharlaştırma istasyonundan çıkan koyu şerbet, kristal şeker hâline getirilmek için rafineri bölümünde vakum kazanlarında pişirilerek lapa elde edilir. Bu kristal şeker lapası santrifüjlerde santrifüjlenerek yaş şeker elde edilir. Yaş şeker, şeker kurutmada kurutularak satışa sunulmak üzere şeker ambarına gönderilir. Kristal şeker üretilirken yan ürün olarak adlandırılan melas son şeker santrifüjünden elde edilir. Melas; yem ve maya fabrikalarında ve sanayiinin birçok dalında kullanılan bir üründür. Difüzyondan şekeri alınan pancarlar yaş küspe olarak adlandırılan bir üründür. Difüzyondan şekeri alınan pancarlar yaş küspe olarak besicilere satılmaktadır.
İşlenecek pancar miktarı: 94 gün x 3600 ton/gün = 340.000 ton/yıl
Bölgemizde pancardan beyaz şeker randımanı mevsimi ve iklim şartlarına bağlı olarak değişim göstese de % 13,35 olarak kabul edilebilir. Üretilecek şeker miktarı: 322.000 x %13,35 = 45.400 ton/yıl
Fabrikamızın 4634 sayılı şeker kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde kotaya esas kapasitesi 45.400 Ton/Yıl'dır.
Üretilecek melas: 340.000 x % 4 – 13.600 ton/yıl
Üretilecek yaş küspe: 340.000 x % 22 = 74.800 ton/yıl
Şeker Kotunun 02/06/2016 tarih ve 354 sayılı toplantısına göre;
* Ham şekerden üretilecek beyaz şeker, şeker üretim kampanya dönemi dışında üretilecektir.
* İthal Edilecek ham şekerin polar değerinin 0,92'den büyük olacaktır.
* DİR ve/veya benzer uygulamalar kapsamında ithal ham şekerden üretilecek beyaz şeker C şekeri kapsamında olup yurt içine pazarlanmayacaktır.

Ham Şekerden İhraç Kaydıyla Ve Dahilde İşleme Belgesi Kapsamında Kristal Şeker Üretimi:
Bilindiği gibi fabrikamızda pancardan şeker üretimi 90 – 95 gün sürmekte ve yılın geri kalanı revizyon yapılmaktadır. Büyle bir tesis için bu revizyon süresi çok uzundur. Ayrıca fabrikamızdaki kampanya işçileri (Geçici işçiler) sadece kampanya süresince çalıştığından bu çalışma süresi çok azdır. Ham şekerden kristal şeker üreterek hem tesis hem de geçici işçiler daha çok çalışacak ayrıca bu şeker ihraç edileceğinden memlekete döviz kazandırılacak hem de Dahilde işleme rejimi kapsamında da yerli firmaların bu şeker satılabileceğinden bu şekeri kendi ürünlerin imalatında kullanan firmalara ihtiyaçları olan bu şeker yurtiçinden karşılanmış olacaktır. Bu amaçlarla; Fabrikamızda yurtdışından getirilen şeker kamışından elde edilen ham şekerden ihraç kaydıyla ve dahilde işleme belgesi kapsamında kristal şeker üretmek için günde 750 ton ham şeker işleyerek 210 gün çalışma hesabıyla 148.000 ton kristal şeker üretilecektir. Ham şeker fabrikaya dökme olarak getirilecek ve dökme olarak ambarda depolanacaktır. Üretimin ilk basamağı ham şekeri afinasyon işlemidir. Ham şeker, şeker kristalini saflaştırıklar ve renk maddelerini kapsayan bir sarupla kaplıdır. Afinasyonla yumuşayan yarup tabakası santrifüjlerde afine şeker ve afine yarup olarak birbirinden ayrılır. Afine şekerin sıcak su ile eritilmesiyle elde edilen klere kireç sütü ve CO2 ile arasmele edilerek arınır. Daha sonra çözünmeyen maddelerin arakılaştırılması için filtre edilir. Filtrasyondan sonra elde edilen yüksek aralıklı klere buharlaştırma istasyonunda kuru maddesi yükseltildikten sonra beş kademede şeker pişirilir. 1. ve 2. kademe pişirimlerden elde edilen şekerler kristal şeker olarak kurutulup sonş şekeri olarak; ambarca gönderilir 3. 4. ve 5. kademe şekerleri eritilerek klere olarak sisteme geri döner 5. kademeden elde edilen yarup melasın ve melas tankında depolanır.
İşlenecek ham şeker miktarı : 750 ton/gün
Ham şeker tesisinin çalışması : 210 gün/yıl
Üretilecek kristal şeker miktarı;
Ham şekerden kristal şeker verimi: % 94 olduğundan;
750 ton/gün x 210 gün/yıl x %94 = 148.200 ton/yıldır.
Üretilecek melas miktarı:
Ham şekerden melas verimi: % 6 olmalıdır.
750 ton/gün x 210 gün/yıl x 0,06 = 9.450 ton/yıldır.

07 -07- 2020

TOBB kararından 07.07.2020 tarih ve 21055 no'lu onaylanmıştır. Bu süre 07.07.2022 tarihine kadar geçerlidir.

Değerleme Konusu Makine Ve Ekipmanların Fotoğrafları

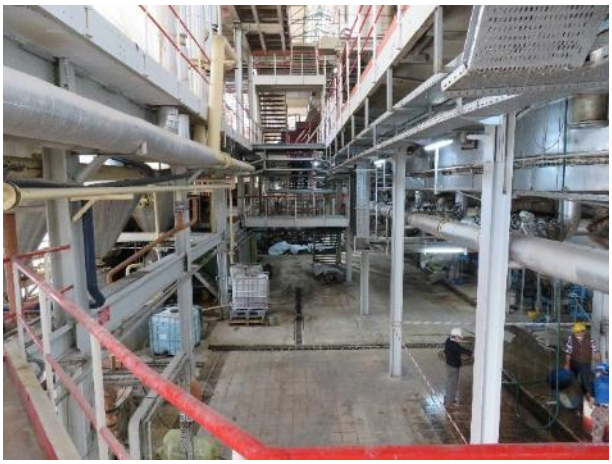
KANTARLAR VE ANALİZ LABORATUVARI

MEYDAN TESİSLERİ

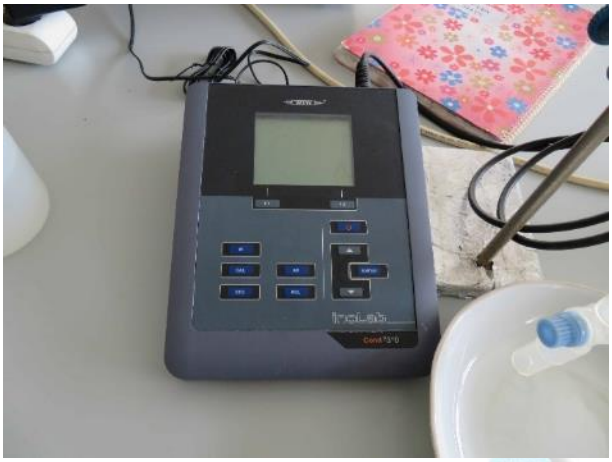
K3 BANDI VE KIYIM MAKİNELERİ

DÜFİZYON KULESİ VE KÜSPE PRESE BÖLÜMÜ

ÜRETİM BÖLÜMLERİ



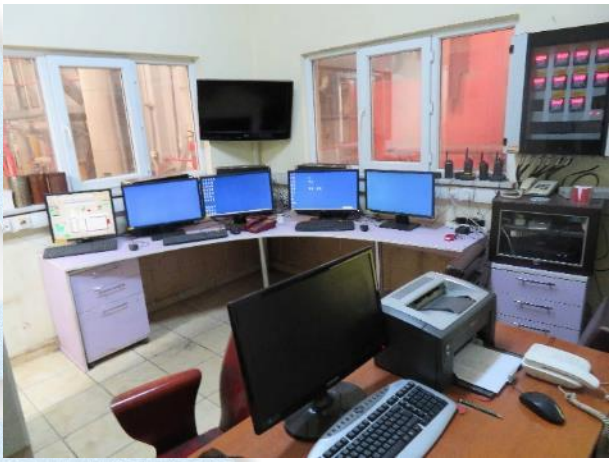
LABORATUVAR CİHAZLARI



KİREÇ TESİSİ

BELT PRES-BRÜCKNER- ARITMA TESİSLERİ

YARDIMCI TESİSLER



T.C.
Başbakanlık
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi

Sayı : 36231672-415.01-E.7738 11.07.2018
Konu : Listeye Alma

EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Haydar Çavuş Mah. Kırk Merdiven Sok. No:12
Bandırma/BALIKESİR

İlgi: 16.01.2018 tarihli başvurunuz.

İlgide belirtilen başvurunuzla Şirketiniz, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunmuştur. Kurulumuz Karar Organı 05.07.2018 tarih ve 28/797 sayılı kararıyla talebinizi olumlu karşılamıştır. Bu çerçevede;

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

b) Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz İnternet sitesinin ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurulumuz Karar Organı Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu karar uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapması gereken bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin işe girişlerinde giriş tarihinden ve bu personelin işten ayrılmaları halinde de ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından

Eskişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000 İnternet: http://www.spk.gov.tr
Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Mustafa ÖZÇAM Tel: (312) 292 82 63 E-Posta: mustafa.ozcam@spk.gov.tr
Bu belge ***b5b0bd87-d5dc-4ccb-9205-7c698cbdbc35*** belge numarası ile elektronik imzalamayla üretilmiştir. https://dogrulama.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrula tabilirsiniz.

bildirimde bulunulması ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin Kurulumuz "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sistemine işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapılması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

Eskişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000 İnternet: http://www.spk.gov.tr
Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Mustafa ÖZÇAM Tel: (312) 292 82 63 E-Posta: mustafa.ozcam@spk.gov.tr
Bu belge ***b5b0bd87-d5dc-4ccb-9205-7c698cbdbc35*** belge numarası ile elektronik imzalamayla üretilmiştir. https://dogrulama.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrula tabilirsiniz.

SERTİFİKALAR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 21.07.2017 No : 407059

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

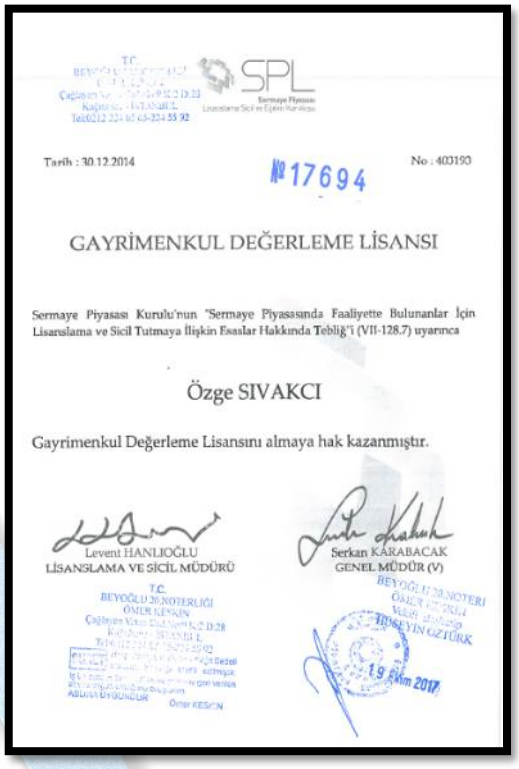
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ali Zafer YALÇIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403193

№17694

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:22.05.2019 **Belge No: 2019-02.4674**

Sayın Ali Zafer YALÇIN

(T.C. Kimlik No: 29707003480- Lisans No: 407059)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ, 437 ADA, 17 VE 18 PARSELDE KAYITLI "BAHÇELİ KAGİR ŞEKER FABRİKASI" VASIFLI ANA TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATLARI

2021_OZL_00112

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 12
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler *12*
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri *12*
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri *13*
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler *15*
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler *15*

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 16

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 16
4.2. EKONOMİK VERİLER 17
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum *17*
4.3. BÖLGE VERİLERİ 26
4.3.1. Kütahya İli *26*

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 28

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 28
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 28
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı *29*
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı *30*
5.2.3. Maliyet yaklaşımı *31*

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 32

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 32
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 33
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 33
6.3.1. Pazar araştırmaları *34*
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi *36*
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı *40*
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 40
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 40

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 40

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 40
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 40
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 41
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 41

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 41

9. RAPOR EKLERİ 43

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 43
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 47
9.3. RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI 57

10. SERTİFİKASYONLAR 59

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 23.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parsellerde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası " vasfındaki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müştemilatları için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193 / Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00112
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	23.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parsellerde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası"niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müştemilatları
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**285.830.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**337.279.400.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**294.880.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**347.958.400.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 adresinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 posta adresinde konumlu Gaybi Efendi Mahallesi, 437 ada 17 ve 18 parsel numarası ile tapu bilgilerine kain Şeker Fabrikası Tesisidir.

Taşınmazlara ulaşım şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlar şehir merkezinin kuzeybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 1,20 km mesafede konumludur. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve yakın çevresinde durağı bulunan şehir içi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Şeker İlkokulu, Gaybi Efendi Mahallesi Muhtarlığı, Musalla Mezarlığı, Şeker Camii, Sera AVM, Kütahya-Afyonkarahisar, Kütahya-Eskişehir, Kütahya-Tavşanlı karayolları, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak üst düzey gelir grubu tarafından yatırım ve ticari, orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup günden güne yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazların kuzey kısmında karayolları üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise cadde üzeri kısımlarda zemin katları işyeri olan 5-6 katlı apartman tarzı diğer kısımlarda ise 3 katlı apartman tarzı yapılar ile kısmen de 1-2 katlı müstakil tarzı yapılar hakim olmakla birlikte bölgede her geçen gün müstakil yapıların yerine yeni apartman tarzı yapıların yapıldığı gözlemlenmektedir. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazların ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**1,20 km**
Zafer Havaalanı	**45,00 km**
Kütahya Valiliği	**1,20 km**
Kütahya Belediyesi	**400 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmazlar yerinde incelenmiş olup taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmazlara yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme/Yığma/Prefabrik/Çelik	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Serbest Nizam	**Su Deposu**	Var
Yapı Sınıfı	1/A – 1/B – 2/A – 2/B – 2/C - 3/A	**Hidrofor**	Var
Kullanım Amacı	Üretim, Depolama ve İdari Binalar	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Doğalgaz Yakıtlı Kalorifer Sistemi	**Paratoner**	Var
Çatı Tipi	Sandviç Panel Çatı / Kiremit Örtülü	**Jeneratör**	Var
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Var

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 437 ada 17 ve 18 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Şeker Fabrikası " vasfındaki ana taşınmazlar ve üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müştemilatlarıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parsellerin etrafının beton duvar üstü demir korkuluk ile çevrili olduğu, parsellerin iç sınırlarının herhangi bir bölücü duvar ile ayrılmadığı, geçiş için açık bırakıldığı tespit edilmiştir. Tesis içine girişler 17 nolu parselin kuzey cephesinde bulunan Kütahya-Tavşanlı Karayolundan ve 18 nolu parselin doğu cephesinde bulunan Atatürk Bulvarından güvenlik kontrollü giriş kapılarından sağlanmaktadır.

437 ADA 18 PARSEL

Arsa Bölümü;

18 nolu parsel 115.201,49 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parsellerin güney-batı cepheleri demiryoluna bitişik olup diğer cepheleri ise imar parselleri ve yollara bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Fabrika (Yapılar) bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 115.201,49 m2 yüzölçümüne sahip, 437 Ada 18 Parsel üzerinde "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası" olarak cins tashihi yapılmış Şeker Fabrikasıdır. Taşınmaz üzerinde **4** adet yasal durumu tespit edilen yapı ile **6** adet yasal durumu tespit edilemeyen yapı olmak üzere toplamda **10** adet yapı bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

- (Yasal) Yapı-1 ve 2: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplamda brüt 30,00 m2 alanlı Bekçi Kulübeleridir.
- (Mevcut) Yapı-3: Mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 132,00 m2 alanlı Merkez Bölge Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-4: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, prefabrik yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 900,00 m2 alanlı kapalı Tenis Kortudur.
- (Mevcut) Yapı-5: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 420,00 m2 alanlı kapalı Otoparktır.
- (Mevcut) Yapı-7: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 31,00 m2 alanlı Kulübedir.
- (Yasal) Yapı-8: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş brüt 654,00 m2 alanı 18 nolu parselde, brüt 190,00 m2 alanı 17 nolu parselde kalan kalan toplam 844,00 m2 alanlı Misafirhanedir. Ayrıca yapının kuzey cephesine bitişik olarak inşa edilmiş 16,00 m2 alanlı yapı bulunmaktadır.
- (Yasal) Yapı-12: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 72,00 m2 alanı 18 nolu parselde, brüt 96,00 m2 alanı 17 nolu parselde kalan toplam 168,00 m2 alanlı Pancar Nizamiyesidir.
- (Mevcut) Yapı-13: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, prefabrik yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 200,00 m2 alanlı İşçi Yemekhanesidir.

- (Mevcut) Yapı-49: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş brüt 1.080,00 m2 alanlı kısmı 18 parselde, brüt 1.416,00 m2 alanlı kısmı 17 parselde yer almakta olup yer altı bant geçirme binasıdır.

437 ADA 17 PARSEL

Arsa Bölümü;

17 nolu parsel 218.196,80 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parsellerin güney-batı cepheleri demiryoluna bitişik olup diğer cepheleri ise imar parselleri ve yollara bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Fabrika (Yapılar) bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 218.196,80 m2 yüzölçümüne sahip, 437 Ada 17 Parsel üzerinde "Bahçeli Kagir Şeker Fabrikası" olarak cins tashihi yapılmış fabrika tesisidir. Taşınmaz üzerinde **17** adet yasal durumu tespit edilen yapı ile **31** adet yasal durumu tespit edilemeyen yapı olmak üzere toplamda **47** adet yapı bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup detayları aşağıdaki gibidir:

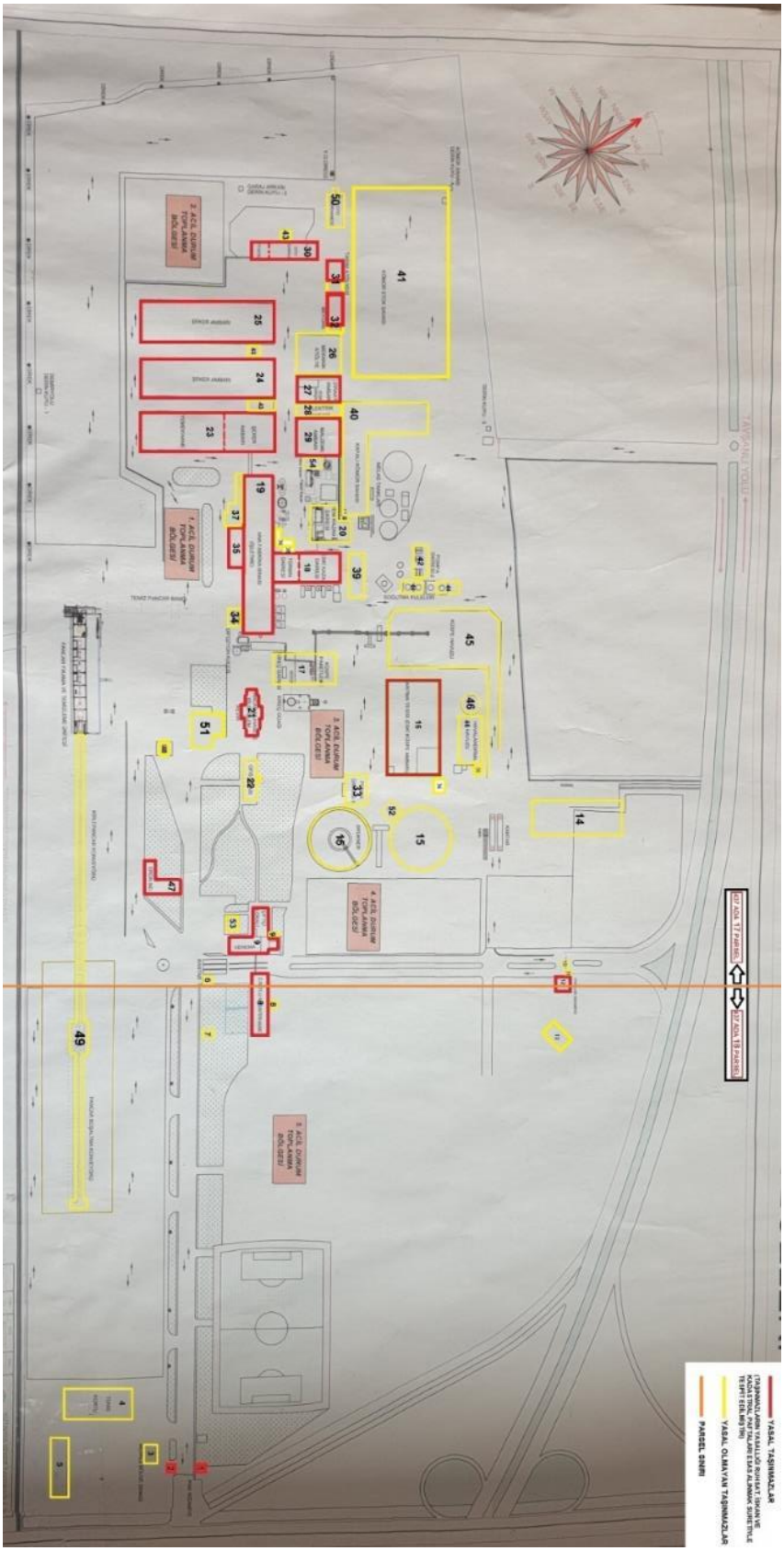
- (Mevcut) Yapı-6: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 22,00 m2 alanlı Kantar Kulübesidir.
- (Yasal) Yapı-8: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş brüt 654,00 m2 alanı 18 nolu parselde, brüt 190,00 m2 alanı 17 nolu parselde kalan kalan toplam 844,00 m2 alanlı Misafirhanedir.
- (Yasal) Yapı-9: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, 2 katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 677,00 m2 alanlı Pancar Analiz Laboratuvarı ve Venema Binasıdır. Ayrıca yapının kuzey cephesine bitişik olarak inşa edilmiş 10,00 m2 alanlı yapı bulunmaktadır.
- (Mevcut) Yapı-10: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 10,00 m2 alanlı Nizamiye Kulübesidir.
- (Mevcut) Yapı-11: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 10,00 m2 alanlı Nizamiye Kulübesidir.
- (Yasal) Yapı-12: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 72,00 m2 alanı 18 nolu parselde, brüt 96,00 m2 alanı 17 nolu parselde kalan toplam 168,00 m2 alanlı Pancar Nizamiyesidir.
- (Mevcut) Yapı-14: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş brüt 1.270,00 m2 alanlı Havuzdur.
- (Mevcut) Yapı-15: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, inşa edilmiş toplam brüt 3.179,00 m2 alanlı brüknerlerdir.
- (Yasal) Yapı-16: Yapı kullanma izin belgesi ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 2.440,00 m2 alanlı binadır.
- (Mevcut) Yapı-17: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, çelik yapı tarzında, üç katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 950,00 m2 alanlı Kireç Dairesi ve Küspe Paketleme Binasıdır.
- (Yasal) Yapı-18: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, çelik yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 1.770,00 m2 alanlı Türbin ve Eski Kazan Dairesidir.

- (Yasal) Yapı-19: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, çelik yapı tarzında, üç katlı olarak inşa edilmiş brüt 5.635,00 m2 alanlı Ana Fabrika Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-20: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, karma yapı tarzında, üç katlı olarak inşa edilmiş brüt 642,00 m2 alanlı Yeni Kazan Dairesidir.
- (Yasal) Yapı-21: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 456,00 m2 alanlı Pancar Muhasebe ve Bilgi İşlem Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-22: Mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 518,00 m2 alanlı Ofis Binasıdır.
- (Yasal) Yapı-23: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, prefabrik yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 2.240,00 m2 alanlı Yemekhane ve Şeker Ambarıdır.
- (Yasal) Yapı-24: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, prefabrik karkas yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 2.261,00 m2 alanlı Şeker Ambarıdır.
- (Yasal) Yapı-25: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, prefabrik yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 2.408,00 m2 alanlı Şeker Ambarıdır.
- (Mevcut) Yapı-26: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 720,00 m2 alanlı Mekanik Atölyedir.
- (Yasal) Yapı-27: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 443,00 m2 alanlı Ziraat Ambarıdır.
- (Mevcut) Yapı-28: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 310,00 m2 alanlı Elektrik Ambarıdır.
- (Yasal) Yapı-29: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş brüt 1558,00 m2 alanlı Malzeme Ambarıdır.
- (Yasal) Yapı-30: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 435,00 m2 alanlı Garaj Ve İtfaiye Binasıdır.
- (Yasal) Yapı-31: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 136,00 m2 alanlı Tarım Atölyesidir.
- (Mevcut) Yapı-31: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilerek yaklaşık 114,00 m2 büyütülerek 250,00 m2 alanlı Tarım Atölyesidir.
- (Yasal) Yapı-32: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında inşa edilmiş brüt 225,00 m2 alanlı Meydan Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-32: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında inşa edilerek yaklaşık 50,00 m2 büyütülerek 275,00 m2 alanlı Meydan Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-33: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma karkas yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 220,00 m2 alanlı 1 No lu Pompa Dairesidir.
- (Mevcut) Yapı-34: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/b yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 149,00 m2 alanlı Trafo Binasıdır.
- (Yasal) Yapı-35: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, üç + yarım katlı olarak inşa edilmiş brüt 963,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-36: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, Betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 190,00 m2 alanlı kapalı Trafo yapılarıdır.

- (Mevcut) Yapı-37: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, karma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 250,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-38: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, çelik yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 25,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-39: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, karma yapı tarzında, 4 katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 524,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-40: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, prefabrik yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 2.274,00 m2 alanlı Kapalı Kömür Sahasıdır.
- (Mevcut) Yapı-41: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş toplam brüt 6.250,00 m2 alanlı Kömür Stok Sahasıdır.
- (Mevcut) Yapı-42: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, karma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 220,00 m2 alanlı 2 No lu Pompa Dairesidir.
- (Mevcut) Yapılar-43: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 205,00 m2 alanlı Binalardır.
- (Mevcut) Yapılar-44: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, karma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 255,00 m2 alanlı Soğutma Kuleleridir.
- (Mevcut) Yapı-45: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, inşa edilmiş brüt 750,00 m2 alanlı Küspe Havuzu Duvarlarıdır.
- (Mevcut) Yapı-46: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş toplamda brüt 600,00 m2 alanlı Havalandırma Havuzlarıdır.
- (Yasal) Yapı-47: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 455,00 m2 alanlı Ürün Müdürlüğü Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-48: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 40,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-49: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş brüt 1.080,00 m2 alanlı kısmı 18 parselde, brüt 1.416,00 m2 alanlı kısmı 17 parselde yer almakta olup yer altı bant geçirme binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-50: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 185,00 m2 alanlı Oto Tamirhanesidir.
- (Mevcut) Yapı-51: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 195,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-52: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, Betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 43,00 m2 alanlı Binadır.
- (Mevcut) Yapı-53: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 50,00 m2 alanlı Kulübedir.
- (Mevcut) Yapı-54: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, karma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 100,00 m2 alanlı Yıldız Kazanıdır.

17 ve 18 parseller üzerinde konumlu ortak yapılar için bulundukları parsel üzerindeki alan üzerinden değerlemeye konu edilmiştir. Parsel üzerinde bulunan sair yapılar demonte özellikte olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Resim 1. Vaziyet Planı



Taşınmazların Konumlu olduğu Vaziyet Planı – (ölçeksizdir)

Yapı Malzeme Özellikleri;

Değerleme konusu ada parseller üzerinde farklı yapı sınıfı, yapı grubu, kat adetleri, yapı yaşları ve kullanım amaçlı yaklaşık 54 adet yapı bulunmaktadır. Yapıların iç mekan özellikleri yapı yaşı ve kullanım amaçları ile birlikte tadilat gören ve görmeyen şeklinde farklılıklar göstermekte olup idari bina kısımları genel olarak bakımlı, teknik kısımlar orta bakımlı olmakla birlikte fabrika tesis binaları ise bina yapı yaşları ile doğru orantılı olarak iç mekan özelliklerine sahiptir. Yapıların iç ve dış mekan kalitesi ek görsellerde ayrıntılı olarak paylaşılmıştır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası" niteliğindeki ana taşınmazlardır. Parsel üzerinde fabrika binası ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	:	KÜTAHYA	
İLÇESİ	:	MERKEZ	
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ M	
MEVKİİ	:	-	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	437	
PARSEL NO	:	17	18
YÜZÖLÇÜMÜ	:	218.196,80 m2	115.201,49 m²
CİLT NO	:	30	
SAYFA NO	:	2951	2952
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ KARGİR ŞEKER FABRİKASI	
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ	
TARİH / YEVMİYE	:	29.12.2006/11337	

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 29.04.2021 tarih 10:18 saat itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesi:

Beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

Şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

(Müşterek) H: Bu parsel lehine ve tapunun Temmuz 939 tarih ve 207 sıra Ağustos 939 tarih ve 98 Eylül 939 tarih 9 ve 12.12.1939 tarih 4-8-38-75 Ocak 940 tarih 41ve 46 sıra ve Nisan 940 tarih 176 ve 29.04.1968 tarih 161 sıra nolu taşınmaz mallar aleyhine su geçirme hakkı vardır. (23-05-1953-625)

*** İlgili irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- 437 ada 17 parsel imar planında 15 – 20m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli Yençok: 5 kat (20.00m), TAKS:0,30, KAKS:0,60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önemli alan (ÖA-1), kısmen de önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir. Taşınmazın bir bölümü Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Belediye Meclis Kararı yazımız ekindedir.

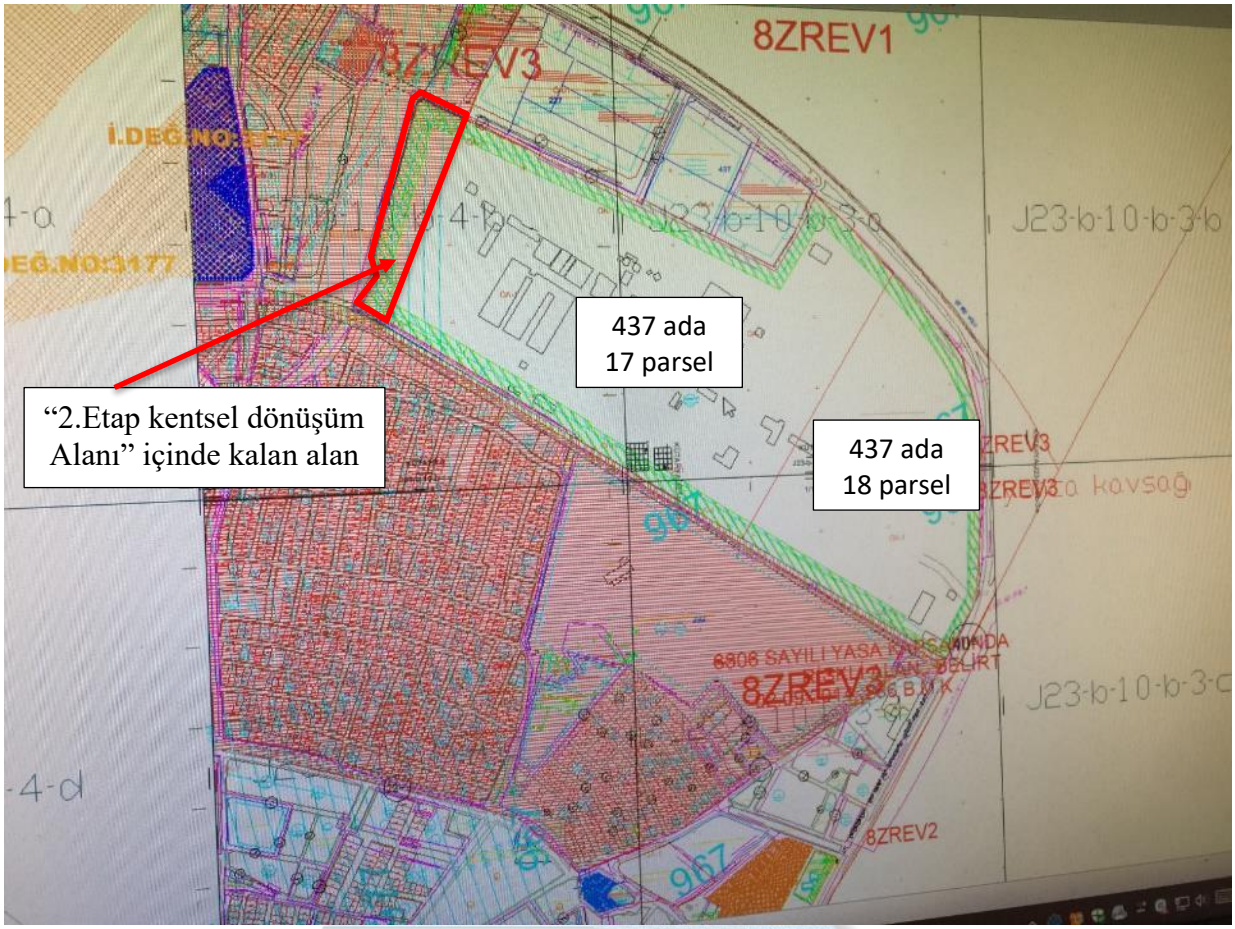
- 437 ada 18 parsel imar planında 15 – 20m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli Yençok: 5 kat (20.00m), TAKS:0,30, KAKS:0,60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önemli alan (ÖA-1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

- 437 ada 18 nolu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. "Kat adetleri maksimum 6 kat olmak koşuluyla farklı bloklar halinde sosyal tesis binaları yapılabilir" şeklinde plan notunun imar planına işlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih, 179 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 28.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parseller; 06.08.1986 tarihli Kütahya Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME

Resim 2. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 28.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; 17 ve 18 parseller Önlemli Alan 1(ÖA-1): Deprem Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlarda kalmaktadır. Ayrıca 17 nolu parselin yaklaşık 12.000 m2 lik kısmı 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında kalmaktadır. Kentsel Dönüşüm kapsamında kalan alan pafta üzerinde işaretlenmiştir.

Kütahya Belediyesi Kentsel Dönüşüm Servisinden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ada/parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.03.2013 tarih ve 1399 sayılı yazısı üzerine Bakanlar Kurulunun 17.04.2013 tarih, 2013/4678 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve 17.05.2013 tarih, 28650 sayılı karar ile resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi kapsamındadır. Kütahya İlinde Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi kapsamında 12 adet mahalle ve 9 adet dere yatağı bulunmaktadır. Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. maddene göre uygulamaya yönelik yapılacak çalışmaların, Belediye Encümeninin 13/09/2012 tarih ve 3175 sayılı kararı ile 5`er yıllık etaplama ile 4 bölümde toplam 20 yıllık bir plan dahilinde yapılması uygun görülmüş olup, konu taşınmaz 2. sıradaki 5 yıllık etapta (2019-2024 yılları) kalmaktadır. Alınan bilgiye göre etaplarda kentsel dönüşüm tarihi gelmiş alanlarda yeni düzenlenecek imar planına göre yapılaşma olacak olup yeni yapı için izin verilmemekle birlikte kentsel dönüşüm tarihi gelmemiş bölgelerde yeni yapılaşma izni verilmektedir. Ayrıca meclis kararı ile etaplarda 5 er yıl süre uzatılmış olup taşınmazın içerisinde kaldığı bölgenin kentsel dönüşüm başlangıç tarihi 2024 yılıdır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yeni yapılaşma izni verilmektedir.

Resim 3. Dönüşüm Bölgeleri

Bölgesel Dönüşüm Bölgeleri – (ölçeksizdir)

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kütahya Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazların dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerlerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Saha incelenmesi sırasında mahallinde bulunan 16 olarak adlandırılan yapıya ait 2.440,00 m2 alan için verilmiş 04.06.1981 tarih ve 3/320 belge numaralı yapı kullanma izin belgesine ulaşılabilmiştir. Aynı belge üzerinden yapıya ait 11.01.1979 tarihli ilk yapı ruhsatının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Ayrıca Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede yapıların Kadastral Paftaları temin edilmiş olup paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir. Kadastral paftalarda ve cins tahsisinde yapıların kat adeti bulunmamakta olup mahallinde birden fazla kata sahip olan yapıların mahallinde yapılan incelemelere göre tüm katlarının bütün halinde beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Belediye'nin imar arşivinde taşınmaza ait dosya bulunmadığı için ruhsat servisine gidilmiş ve ruhsat servisinden alınan bilgiye göre; parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

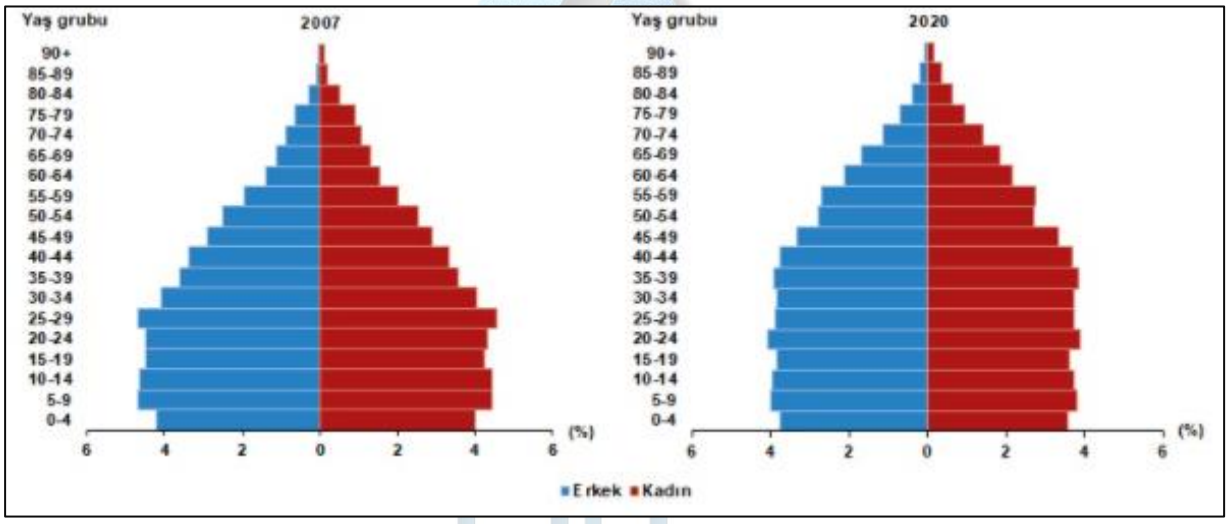
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

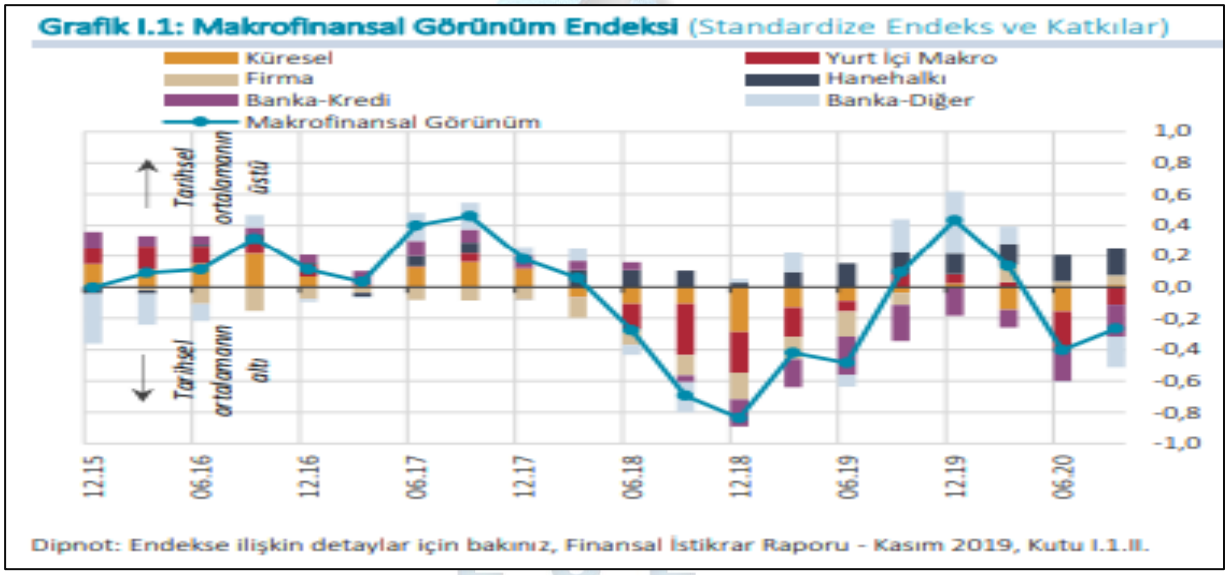
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

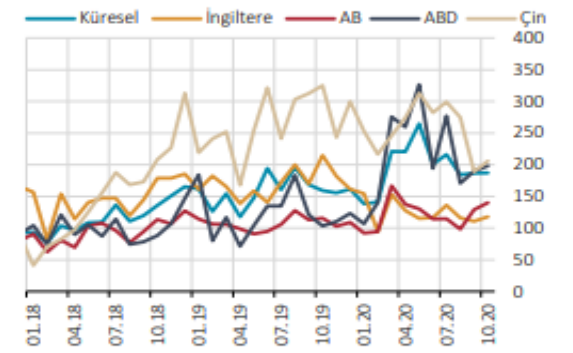


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

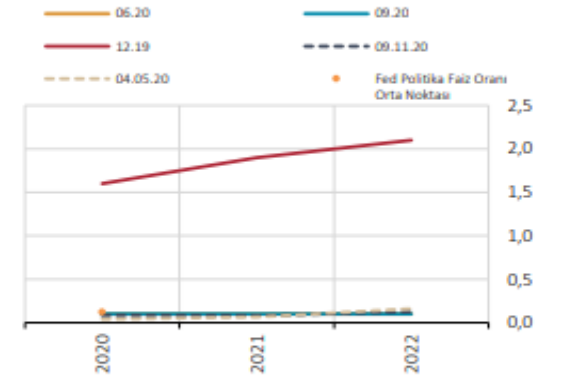
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



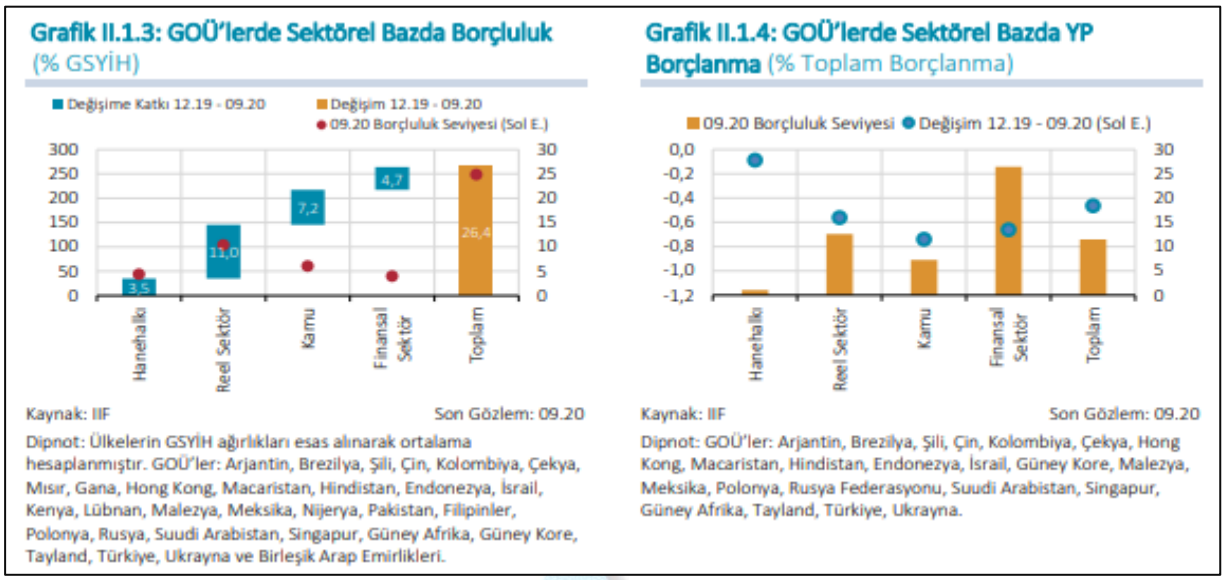
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

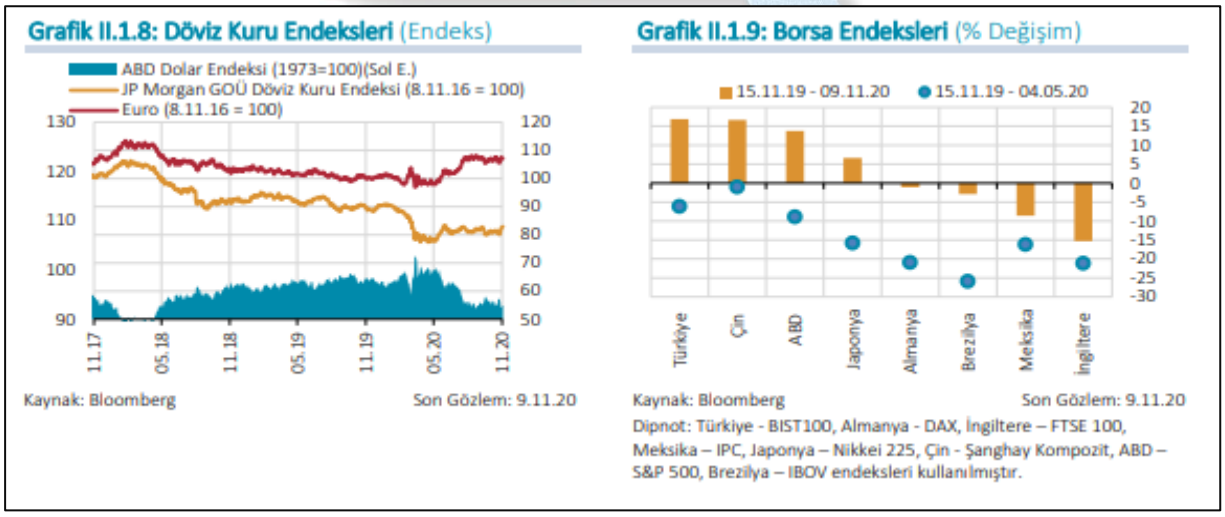
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



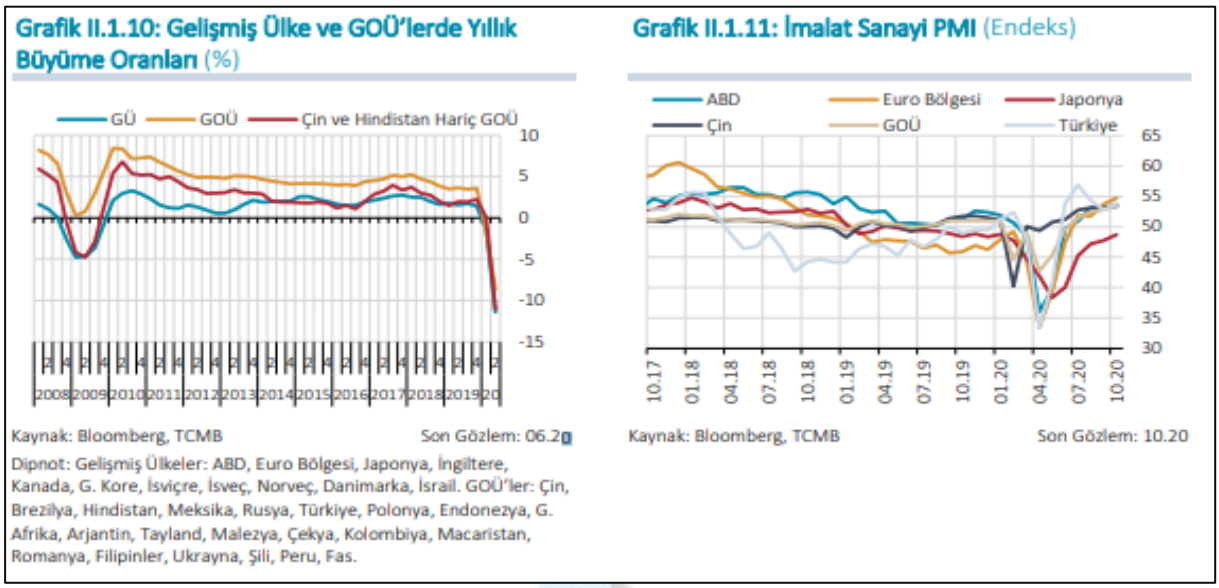
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

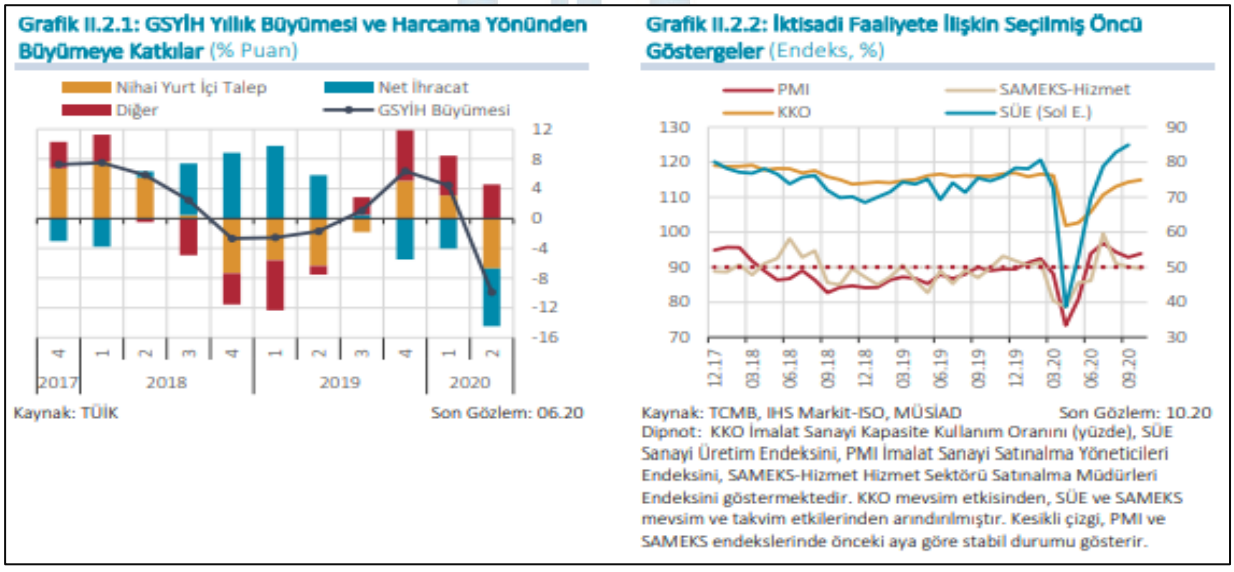
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

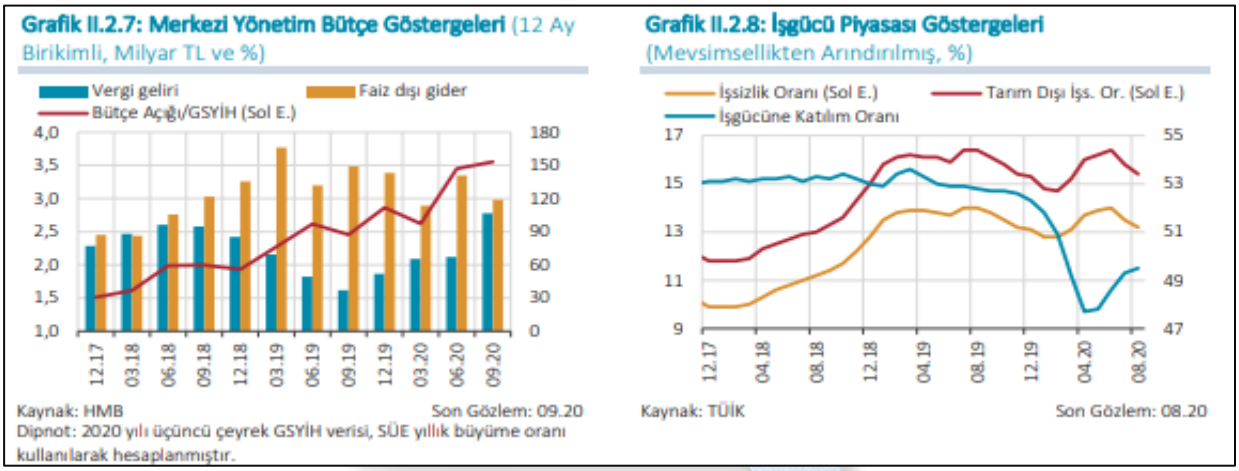
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



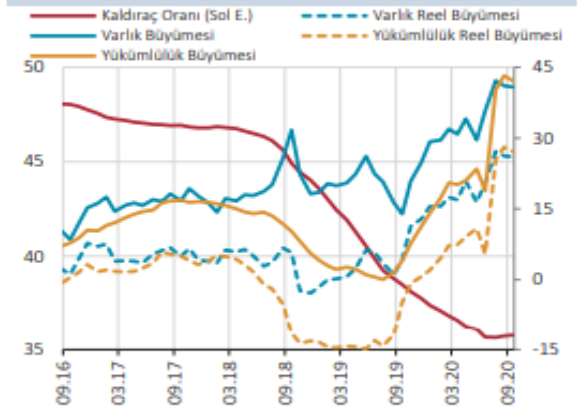
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

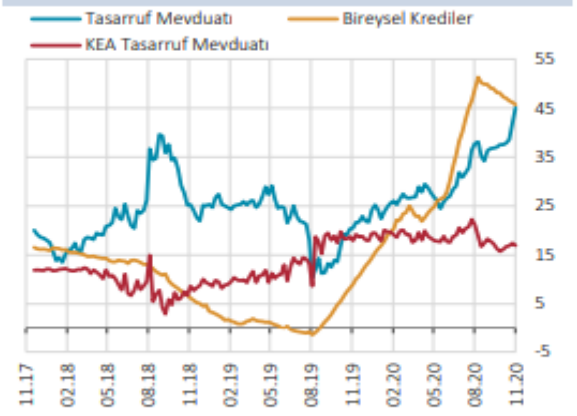
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

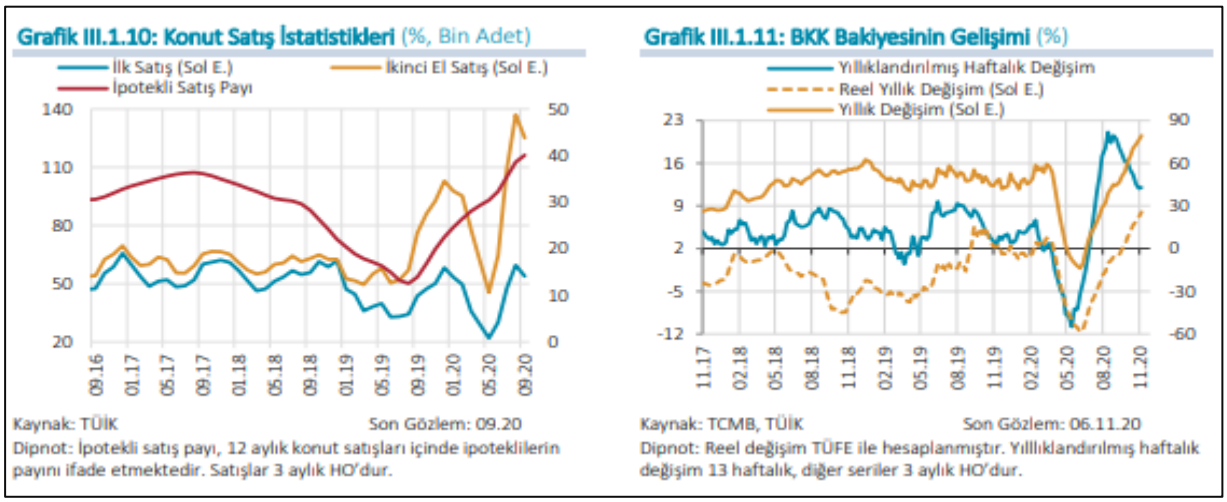
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

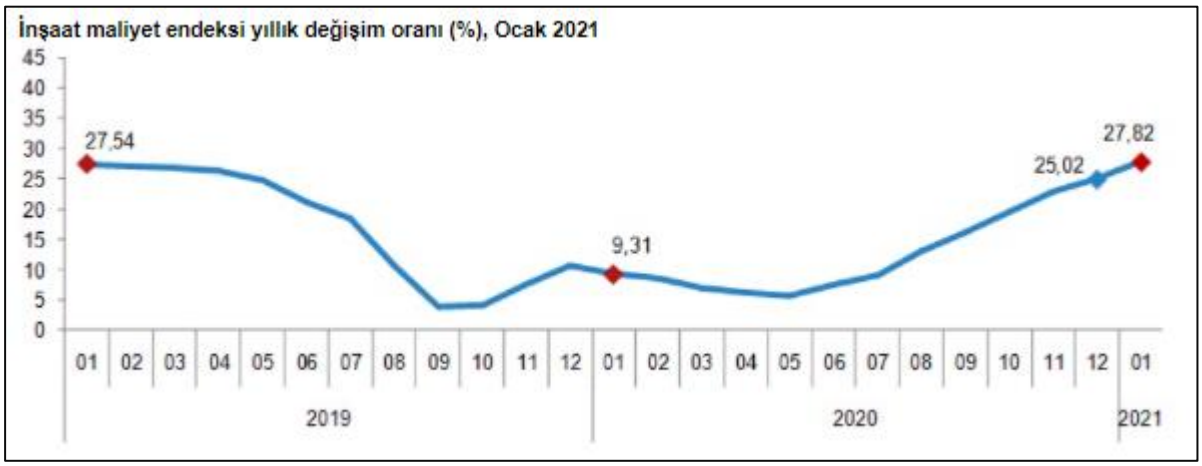
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

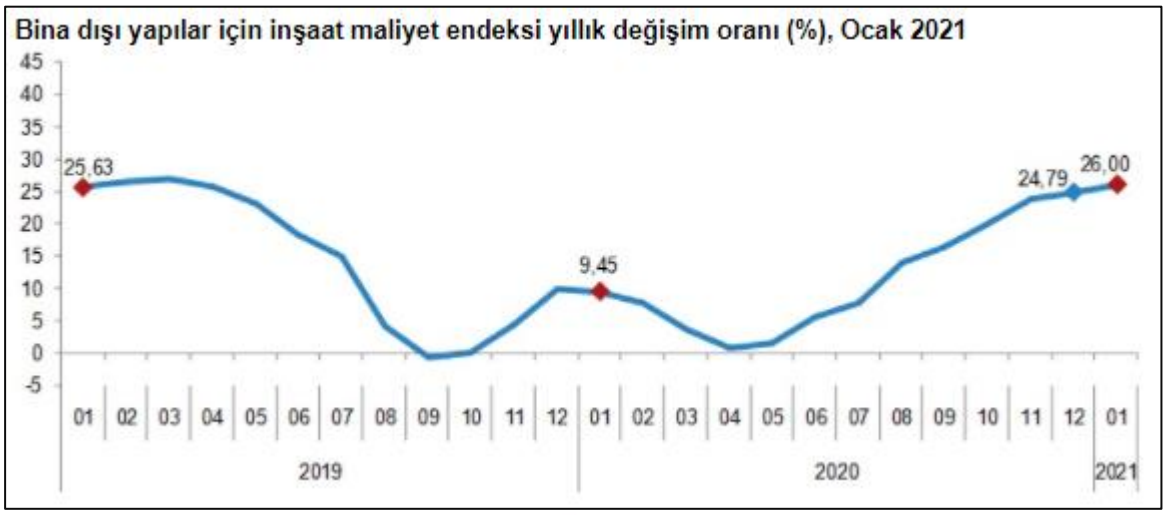


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

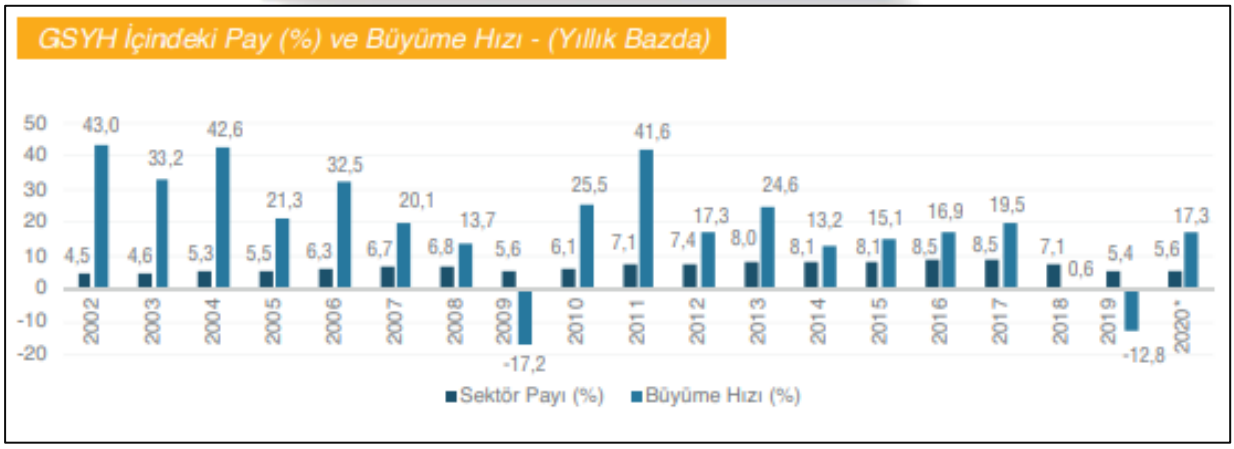
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

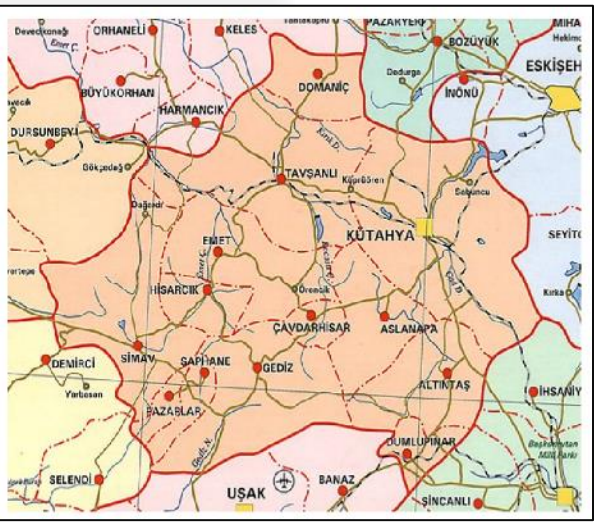
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi

temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Çevreyolu cepheli olması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması
- Talep gören bölgede yer alması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması
- Alt yapısının tamamlanmış olması
- Şehir merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Yapıların yaşlarına oranla bakımlı olmaları
- Zafer Havaalanına yakın konumlu olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Yapıların ekseriyetinin eski olması
- Tesis içerisindeki yapıların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Arsa alanının çok büyük olması

FIRSATLAR

- Kütahya yöresinde şeker enstitüsünün monopol piyasa olması (rekabet ortamının olmaması)
- Kamu otoritesinin yatırımcılara devlet desteği ve hibeleri vasıtasıyla teşvik vermesi
- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları, mevcut yapılaşma ve yapıların konumlanması ve üretilen ürüne yönelik arsa üzerindeki yapılanmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Sanayi Tesisi" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – ARSA***

NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	6.600,00	3.000.000,	454,54	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında yer alan Toki konutları yolu üzerinde yola cepheli 6.600 m² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2021 yılı Ocak ayında 3.000.000,-TL bedelle satıldığı alınmıştır.	LEVENT SARIKAYA (ENES EMLAK) 0 542 312 24 77
Emsal 2	12.465,00	6.000.000,	481,34	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında yer alan Toki konutları yolu üzerinde yola cepheli 12.465 m² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2020 yılında 5.600.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Günümüz değeri 6.000.000,-TL**	İBRAHİM BİLGİN (CEVHER EMLAK) 0 541 423 40 12
Emsal 3	2.000,00	1.250.000	625,00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.000 m² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2019 yılında 950.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Günümüz değeri 1.250.000,-TL**	H. SADİ YARDIM (SAFİR EMLAK) 0 544 223 22 88
Emsal 4	7.485,13	8.500.000,	1.135,58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İnköy Mahallesi 0 ada 5563 parselde konumlu, Otel lejantına sahip 10 kat yapılaşma şartlarına sahip 7.485,13 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 2018 yılı Ağustos ayında Kütahya Belediyesi tarafından 6.100.000,TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır **Günümüz değeri 8.500.000,-TL/m2**	KÜTAHYA BELEDİYESİ 0 850 283 4343
Emsal 5	3.265,81	3.500.000,	1.071.70	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İnköy Mahallesi K.D.K.Ç.A lejantlı Emsal:1,00 Hmak8,50 metre yapılaşma şartlarına 3591 ada 3 parselde konumlu 3.265,81 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 2018 yılında 2.300,000-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Günümüz değeri 3.500.000,-TL**	AHMET BEY (İNŞ.MÜH.) 0535 338 32 43
Beyan	Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük ve konumda arazi miktarının kısıtlı olması, fiyat tespiti açısından zorlayıcı faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebepten dolayı mevkii hakkında gerekli teknik ve piyasa bilgisine sahip bölgeye hakim kişilerden bilgi alınarak elde edilen değerlerin bir nevi sağlaması yapılmıştır. İnşaat Mühendisi ve bölge bilirkişisi Ahmet Bey güncel piyasa şartlarında göre parseller hakkında bir takım detaylı analizler yapıp arsaların değerinin yaklaşık 800,-TL/m2 dolaylarında değer edebileceği bilgisini tarafımıza şifahen beyan etmiştir. Ayrıca şehir merkezinde yerleşim alanlarına yakın konumda benzer büyüklükte arsaların bulunmadığı, bu sebeple gerek yatırımcı gerekse bölge halkları tarafından parsellerin marjinal olarak nitelendirilebilecek taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır.				AHMET BEY (İNŞ.MÜH.) 0535 338 32 43

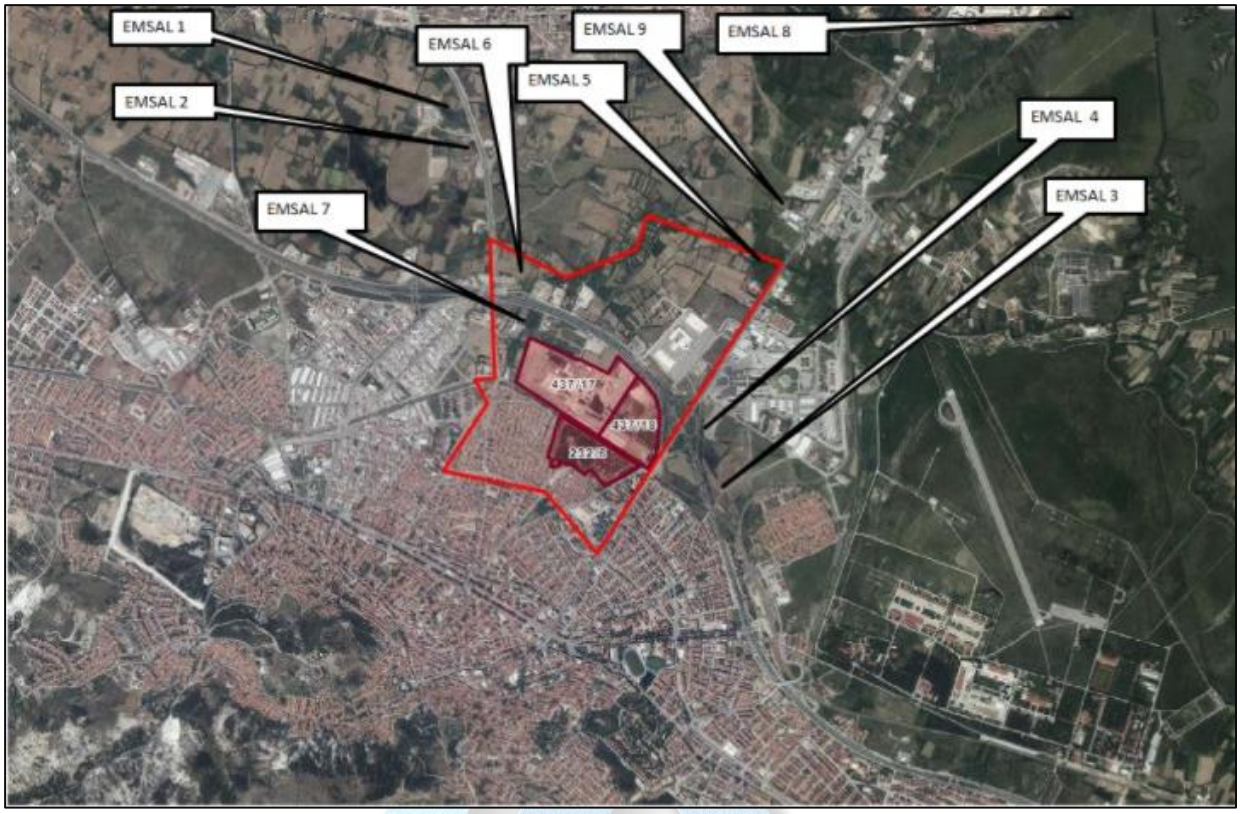
NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	6.600,00	3.000.000	455	-10%	90%	-10%	0%	773
Emsal 2	12.465,00	6.000.000	481	-10%	90%	-10%	0%	818
Emsal 3	2.000,00	1.250.000	625	-10%	50%	-10%	0%	813
Emsal 4	7.485,13	8.500.000	1136	-10%	10%	-30%	0%	795
Emsal 5	3.265,81	3.500.000	1072	-10%	10%	-25%	0%	804
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								800

** Satılmış olan arsa emsallerinin 2021 yılındaki olası değerleri üzerinden emsal karşılaştırma yapılmıştır.*

SATILIK EMSALLER – ARSA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 6	8.767,44	12.000.000	1.368,70	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, Ticaret Lejantlı 5 kat yapılaşma koşullarına sahip, Gaybi Efendi Mahallesi, 222 Ada 171 parselde konumlu 8.767,44 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 12.000.000 TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	SEVGİYOLU EMLAK 0507 253 2891
Emsal 7	5.843,44	6.500.000	1.112,35	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, K.D.K.Ç.A lejantlı Taks:0,30 Kaks:,60 Hmak8,50 metre yapılaşma şartlarına sahip Gaybi Efendi Mahallesi, 227 Ada 41 parselde konumlu 5.843,44 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EVRAN EMLAK 0537 824 03 96
Emsal 8	7.520,09	10.000.000	1.329,77	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, İnköy Mahallesi 0 ada 5389 parselde konumlu, K.D.K.Ç.A lejantına sahip, Taks: 0.50 yapılaşma şartlarına sahip 7.520,09 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 10.000.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	MONOPOL EMLAK 0532 213 64 47
Emsal 9	2.285	2.750.000	995,62	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, karayoluna cepheli olmayan, İnköy Mahallesi 3592 ada 2 parselde konumlu, Ticaret Lejantlı, Emsal:1,00, Hmaks: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip 2.285 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 2.750.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	SEMİHA SİPAHİOĞLU 0532 250 18 88

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	8.767,44	12.000.000	1.369	-10%	0%	-10%	-20%	821
Emsal 2	5.843,44	6.500.000	1.112	-10%	0%	-10%	-10%	779
Emsal 3	7.520,09	10.000.000	1.330	-10%	10%	-20%	-20%	798
Emsal 4	2.285	2.750.000	996	-10%	20%	-10%	-20%	796
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								799



Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **800,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
437 ADA 17 PARSEL	**218.196,80**	**800**	**174.557.440**
437 ADA 18 PARSEL	**115.201,49**	**800**	**92.161.192**

437 ada 17 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **174.557.440,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

437 ada 18 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **92.161.192,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

437 ADA 17 PARSEL						
YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN, m²**	**FİYAT, TL**	**AMORTİSMAN, %**	**YERİNE KOYMA DEĞERİ**
ARSA	-	**-**	218.196,8	800,00	-	174.557.440 TL
YAPI-8	YIĞMA	3/A	190,0	1360,00	32,00	175.712 TL
YAPI-9	YIĞMA	3/A	677,0	1360,00	32,00	626.090 TL
YAPI-12	YIĞMA	3/A	96,0	1360,00	50,00	65.280 TL
YAPI-16	BETONARME	2/B	2.440,0	940,00	32,00	1.559.648 TL
YAPI-18	ÇELİK	2/C	1.770,0	1030,00	32,00	1.239.708 TL
YAPI-19	ÇELİK	2/C	5.635,0	1030,00	32,00	3.946.754 TL
YAPI-21	YIĞMA	3/A	456,0	1360,00	32,00	421.709 TL
YAPI-23	PREFABRİK	2/C	2.240,0	1030,00	32,00	1.568.896 TL
YAPI-24	PREFABRİK	2/C	2.261,0	1030,00	32,00	1.583.604 TL
YAPI-25	PREFABRİK	2/C	2.408,0	1030,00	32,00	1.686.563 TL
YAPI-27	YIĞMA	2/B	443,0	940,00	50,00	208.210 TL
YAPI-29	YIĞMA	3/A	779,0	1360,00	50,00	529.720 TL
YAPI-30	BETONARME	2/B	435,0	940,00	32,00	278.052 TL
YAPI-31	YIĞMA	2/A	136,0	640,00	32,00	59.187 TL
YAPI-32	YIĞMA	2/A	225,0	640,00	32,00	97.920 TL
YAPI-35	YIĞMA	3/A	1.022,0	1360,00	32,00	945.146 TL
YAPI-47	YIĞMA	3/A	455,0	1360,00	32,00	420.784 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		218.196,8	7,50	-	1.636.476 TL
	Bahçe Duvarı (m)		1.670,00	200,0	-	334.000 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**191.940.899 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**191.940.000 TL**

Fabrika binası inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

437 ada 17 parselin maliyet yöntemi ile yasal durum değeri; 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **191.940.000,- TL** olarak hesaplanmıştır.

437 ADA 17 PARSEL						
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	YAPI TÜRÜ	SINIF	ALAN, m²	FİYAT, TL	AMORTİSMAN, %	YERİNE KOYMA DEĞERİ
ARSA	-	-	218.196,80	800,00	-	174.557.440 TL
YAPI-6	BETONARME	1/B	22,00	390,00	32,00	5.834 TL
YAPI-8	YIĞMA	3/A	190,00	1360,00	32,00	175.712 TL
YAPI-9	YIĞMA	3/A	687,00	1360,00	32,00	635.338 TL
YAPI-10	YIĞMA	1/B	10,00	390,00	32,00	2.652 TL
YAPI-11	YIĞMA	1/B	20,00	390,00	32,00	5.304 TL
YAPI-12	YIĞMA	3/A	96,00	1360,00	50,00	65.280 TL
YAPI-14	BETONARME	1/A	1.270,00	255,00	10,00	291.465 TL
YAPILAR-15	BETONARME	1/A	3.179,00	255,00	10,00	729.581 TL
YAPI-16	BETONARME	2/B	2.440,00	940,00	32,00	1.559.648 TL
YAPI-17	ÇELİK	2/B	950,00	940,00	32,00	607.240 TL
YAPI-18	ÇELİK	2/C	1.770,00	1030,00	32,00	1.239.708 TL
YAPI-19	ÇELİK	2/C	5.635,00	1030,00	32,00	3.946.754 TL
YAPI-20	KARMA	2/C	642,00	1030,00	32,00	449.657 TL
YAPI-21	YIĞMA	3/A	456,00	1360,00	32,00	421.709 TL
YAPI-22	YIĞMA	3/A	518,00	1030,00	20,00	426.832 TL
YAPI-23	PREFABRİK	2/C	2.240,00	1030,00	32,00	1.568.896 TL
YAPI-24	PREFABRİK	2/C	2.261,00	1030,00	32,00	1.583.604 TL
YAPI-25	PREFABRİK	2/C	2.408,00	1030,00	32,00	1.686.563 TL
YAPI-26	YIĞMA	2/B	720,00	940,00	50,00	338.400 TL
YAPI-27	YIĞMA	2/B	443,00	940,00	50,00	208.210 TL
YAPI-28	YIĞMA	2/B	310,00	940,00	50,00	145.700 TL
YAPI-29	YIĞMA	3/A	1.558,00	1360,00	50,00	1.059.440 TL
YAPI-30	BETONARME	2/B	435,00	940,00	32,00	278.052 TL
YAPI-31	YIĞMA	2/A	250,00	640,00	32,00	108.800 TL
YAPI-32	YIĞMA	2/A	275,00	640,00	32,00	119.680 TL
YAPI-33	YIĞMA	2/B	220,00	940,00	32,00	140.624 TL
YAPI-34	YIĞMA	2/B	149,00	940,00	20,00	112.048 TL
YAPI-35	YIĞMA	3/A	963,00	1360,00	32,00	890.582 TL
YAPILAR-36	BETONARME	2/B	190,00	940,00	20,00	142.880 TL
YAPI-37	KARMA	2/B	250,00	940,00	32,00	159.800 TL
YAPI-38	ÇELİK	1/A	25,00	255,00	32,00	4.335 TL
YAPI-39	KARMA	2/A	524,00	640,00	32,00	228.045 TL
YAPI-40	PREFABRİK	2/C	2.274,00	1030,00	32,00	1.592.710 TL
YAPI-41	BETONARME	1/A	6.250,00	255,00	50,00	796.875 TL
YAPI-42	KARMA	2/B	220,00	940,00	32,00	140.624 TL
YAPILAR-43	YIĞMA	2/A	205,00	640,00	50,00	65.600 TL
YAPILAR-44	KARMA	2/A	255,00	640,00	50,00	81.600 TL
YAPI-45	BETONARME	1/A	750,00	255,00	50,00	95.625 TL
YAPI-46	BETONARME	1/A	600,00	255,00	10,00	137.700 TL

YAPI-47	YIĞMA	3/A	455,00	1360,00	32,00	420.784 TL
YAPI-48	YIĞMA	1/B	40,00	390,00	32,00	10.608 TL
YAPI-49	BETONARME	1/B	1.416,00	390,00	32,00	375.523 TL
YAPI-50	BETONARME	2/A	185,00	640,00	32,00	80.512 TL
YAPI-51	YIĞMA	2/B	195,00	940,00	32,00	124.644 TL
YAPI-52	BETONARME	2/B	43,00	940,00	20,00	32.336 TL
YAPI-53	YIĞMA	2/B	50,00	940,00	20,00	37.600 TL
YAPI-54	KARMA	2/B	100,00	940,00	32,00	63.920 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		218.196,8	7,50	-	1.636.476 TL
	Bahçe Duvarı (m)		1.670,00	200,0	-	334.000 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**199.922.950 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**199.920.000 TL**

Yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde projeye aykırı büyütmeler ve ek binalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ek inşa edilen binalar yapı sınıfı, inşasında kullanılan yapı malzemesi ve kalitesine göre değerlemede dikkate alınmıştır.

437 ada 17 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **199.920.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

437 ADA 18 PARSEL						
YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN, m²**	**FİYAT, TL**	**AMORTİSMAN, %**	**YERİNE KOYMA DEĞERİ**
ARSA	**-**	-	115.201,49	800,00	-	92.161.192 TL
YAPI-1	YIĞMA	1/B	15,00	390,00	32,00	3.978 TL
YAPI-2	YIĞMA	1/B	15,00	390,00	32,00	3.978 TL
YAPI-8	YIĞMA	3/A	654,00	1360,00	32,00	604.819 TL
YAPI-12	YIĞMA	3/A	72,00	1360,00	50,00	48.960 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		115.201,49	7,5	-	864.011 TL
	Bahçe Duvarı (m)		1.000,00	200,0	-	200.000 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**93.886.938 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**93.890.000 TL**

Fabrika binası inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

437 ada 18 parselin maliyet yöntemi ile yasal durum değeri; 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **93.890.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

437 ADA 18 PARSEL						
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN, m²**	**FİYAT, TL**	**AMORTİSMAN, %**	**YERİNE KOYMA DEĞERİ**
ARSA	**-**	-	115.201,49	800,00	-	92.161.192 TL
YAPI-1	YIĞMA	1/B	15,00	390,00	32,00	3.978 TL
YAPI-2	YIĞMA	1/B	15,00	390,00	32,00	3.978 TL
YAPI-3	YIĞMA	3/A	132,00	1360,00	50,00	89.760 TL
YAPI-4	PREFABRİK	2/B	900,00	940,00	50,00	423.000 TL
YAPI-5	BETONARME	2/A	420,00	640,00	32,00	182.784 TL
YAPI-7	YIĞMA	1/B	31,00	390,00	32,00	8.221 TL
YAPI-8	YIĞMA	3/A	670,00	1360,00	32,00	619.616 TL
YAPI-12	YIĞMA	3/A	72,00	1360,00	50,00	48.960 TL
YAPI-13	PREFABRİK	2/B	200,00	940,00	10,00	169.200 TL
YAPI-49	BETONARME	1/B	1.080,00	255,00	32,00	187.272 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		115.201,49	7,5	-	864.011 TL
	Bahçe Duvarı (m)		1.000,00	200,0	-	200.000 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**94.961.972 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**94.960.000 TL**

Yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde projeye aykırı büyütmeler ve ek binalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ek inşa edilen binalar yapı sınıfı, inşasında kullanılan yapı malzemesi ve kalitesine göre değerlemede dikkate alınmıştır.

437 ada 18 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **94.960.000,- TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar birlikte kullanılan fabrika tesisi olup ortak yapıların istendiği takdirde ayrı ayrı değerlendirilebileceği düşünülerek konu taşınmazlara bağımsız değer verilmiştir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların değer tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olup olmadığı tespit edilememekte olup yasal durumu tespit edilemeyen yapılar mevcut durumda dikkate alınmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkullerin imar durumu, arsa alanları, geometrik şekilleri, topoğrafik durumları, bulundukları muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevrelerinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafeleri, ana yola olan cepheleri, parseller üzerinde bulunan yapıların inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyetleri gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulundukları muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkullerin değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 29.12.2006 tarih, 11337 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası" vasfındaki ana taşınmazlar üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları için arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal Durum Değeri;

437 ADA 17 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	191.940.000

437 ADA 18 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	93.890.000

Mevcut Durum Değeri;

437 ADA 17 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	199.920.000

437 ADA 18 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	94.960.000

437 ada 17 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal durum değeri KDV hariç **191.940.000,-TL (Yüzdoksanbirmilyondokuzyüzkırkbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **199.920.000,-TL (Yüzdoksandokuzmilyondokuzyüzyirmibin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

437 ada 18 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal durum değeri KDV hariç **93.890.000,-TL (Doksanüçmilyonsekizyüzdoksanbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **94.960.000,-TL (Doksandörtmilyondokuzyüzaltmışbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları	**285.830.000**	**337.279.400**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parselde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları	**294.880.000**	**347.958.400**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00112 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 23.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:28:24 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:18:08 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:18:41 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:18

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121176993	20210429-48-F02975	17699

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	437/17
Taşınmaz Kimlik No:	21548474	AT Yüzölçüm(m2):	218196.80
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2951	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KAGİR ŞEKER FABRİKASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE VE TAPUNUN TEMMUZ 939 TARİH VE 207 SIRA AĞUSTOS 939 TARİH VE 98 EYLÜL 939 TARİH 9 VE 12.12.1939 TARİH 4-8-38-75 OCAK 940 TARİH 41VE 46 SIRA VE NİSAN 940 TARİH 176 VE 29.04.1968 TARİH 161 SIRA NOLU TAŞINMAZ MALLAR ALEYHİNE SU		Kütahya - 23-05-1953 00:00 - 625	-

1 / 2

	GEÇİİRME HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49269822	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	218196.80	218196.80	İfraz İşlemi (TSM) 29-12-2006 11337	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **prJn8rilhJ7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:18

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121176993	20210429-48-F02975	17699

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21548510
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ
Kurum Adı:	Kütahya
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	30/2952
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	437/18
AT Yüzölçüm(m2):	115201.49
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR ŞEKER FABRİKASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	H:BU PARSEL LEHİNE TAPUNUN TEMMUZ 939 TARİH VE 207 SIRA AĞUSTOS 939 TARİH VE 98 SIRA VE EYLÜL 1939 TARİH 9 VE 12.12.1939 TARİH 4-8-38 VE 75 SIRA VE OCAK 940 TARİH VE 41 VE 46 SIRA VE NİSAN 940 TARİH VE 176 SIRA VE 29.04.1968 TARİH VE 161 SIRA NOLU		Kütahya - 23-05-1953 00:00 - 625	-

	TAŞINMAZ MALLAR ALEYHİNE SU GEÇİRME HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49269879	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	115201.49	115201.49	İfraz İşlemi (TSM) 29-12-2006 11337	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **keHc7o0ixK7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-98030830 - 115.02.01 - 1623 - 7689 25.05.2021
Konu :

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.

İlgi : 07/05/2021 Tarih ve 1780 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizde mülkiyeti şirketinize ait olan taşınmazlar hakkında bazı bilgiler istenmektedir.

1- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli Kütahya Nazım İmar Planının onay tarihi 05.02.1988'dir. 1/1000 ölçekli Kütahya I-III Etap Uygulama İmar Planının onay tarihi 05.06.1986'dır.

2- Bahse konu taşınmazlardan;

- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 17 parsel imar planında 15 - 20 m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önlemli alan (ÖA-1), kısmen de önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir. Taşınmazın bir bölümü Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Belediye Meclis Kararı yazımız ekindedir.
- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 18 parsel imar planında 15 - 20 m yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Önlemli Alan (ÖA-1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 19 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 232 ada, 4 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de park alanında kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 188 ada, 12 parsel imar planında kısmen yol, kısmen trafo alanında olup, şayuludur. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 222 ada, 21 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

- Gaybiefendi Mahallesi 227 ada, 9 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 232 ada, 6 parsel imar planında kısmen yol, kısmen otopark alanında, kısmen de 5 -8 - 10 -15 m yapı yaklaşma mesafeli, blok nizam 3 kat, Yençok: 9.50 m ,K.A.K.S: 0.40 olan şeker fabrikası, lojmanları, lokal, şeker cami alanında kalmaktadır. Şeker cami bölümünde ibadethane yapılanması halinde Yençok: serbesttir. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

3- Taşınmazların imar planı örnekleri ektedir.

4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ilişkin plan notları ektedir.

13- Gaybi Efendi Mahallesi, 232 ada, 6 no.lu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. İmar planında bulunan Şeker Fabrikası Lojmanları lejantı ve E(emsal): 0.40 yapılaşma koşulları aynen korunarak, Blok nizam 3 kat olan yapılaşma koşulunun Blok nizam 5 kat olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 04.12.2019 tarih, 357 sayılı ve 20.04.2020 tarih, 168 sayılı kararlarıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Gaybi Efendi Mahallesi, 437 ada, 18 no.lu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. "Kat adetleri maksimum 6 kat olmak koşuluyla farklı bloklar halinde sosyal tesis binaları yapılabilir." şeklinde plan notunun imar planına işlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih ve 179 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Bunların dışındaki taşınmazlara yönelik herhangi bir imar planı değişikliği veya revizyon imar planı çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAHŞİ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1 Adet Belediye Meclis Kararı
3 adet imar plan örneği
1 adet imar plan notları örneği

Belgenin Aslı Elektronik
İmzalıdır
1.3 ... 2021
Hatice GÜNGÖR
Büro Personeli

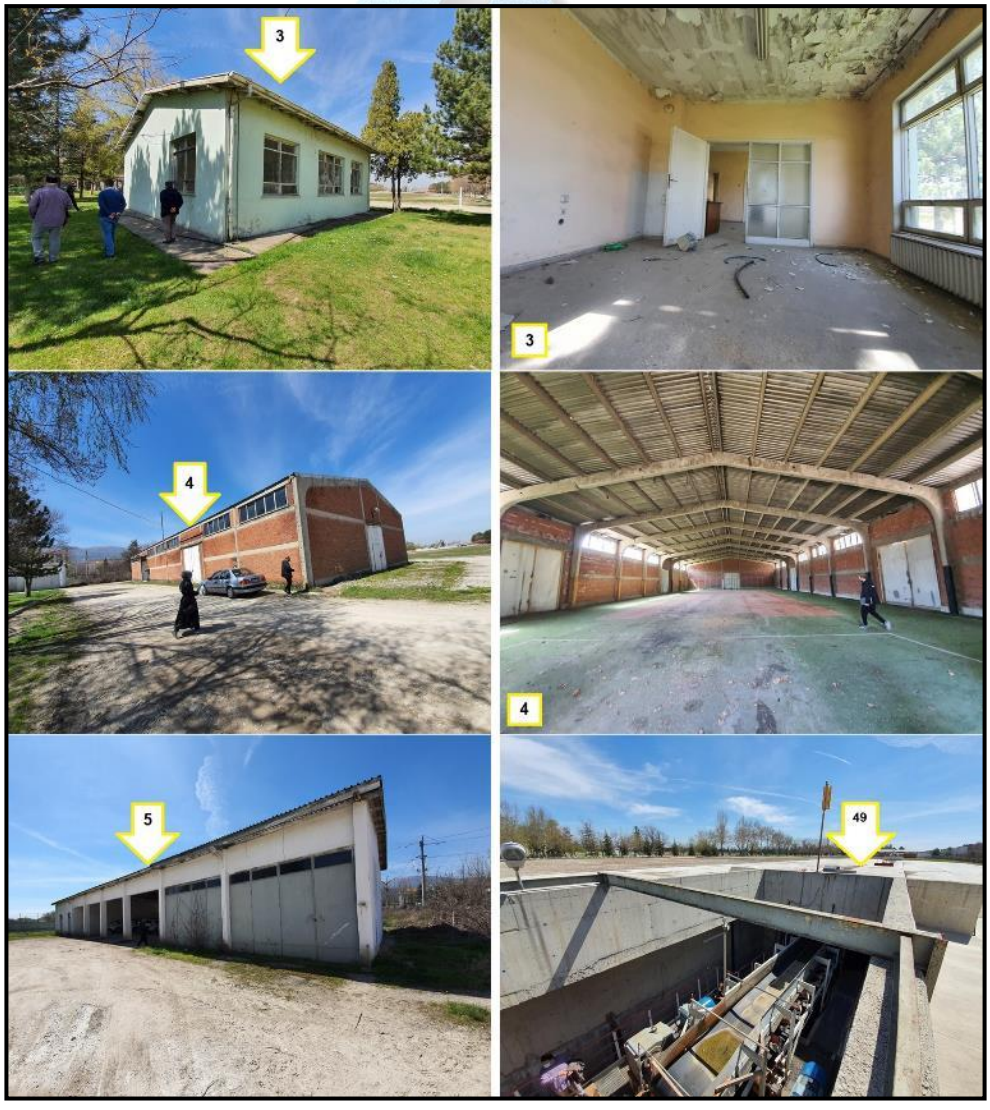
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

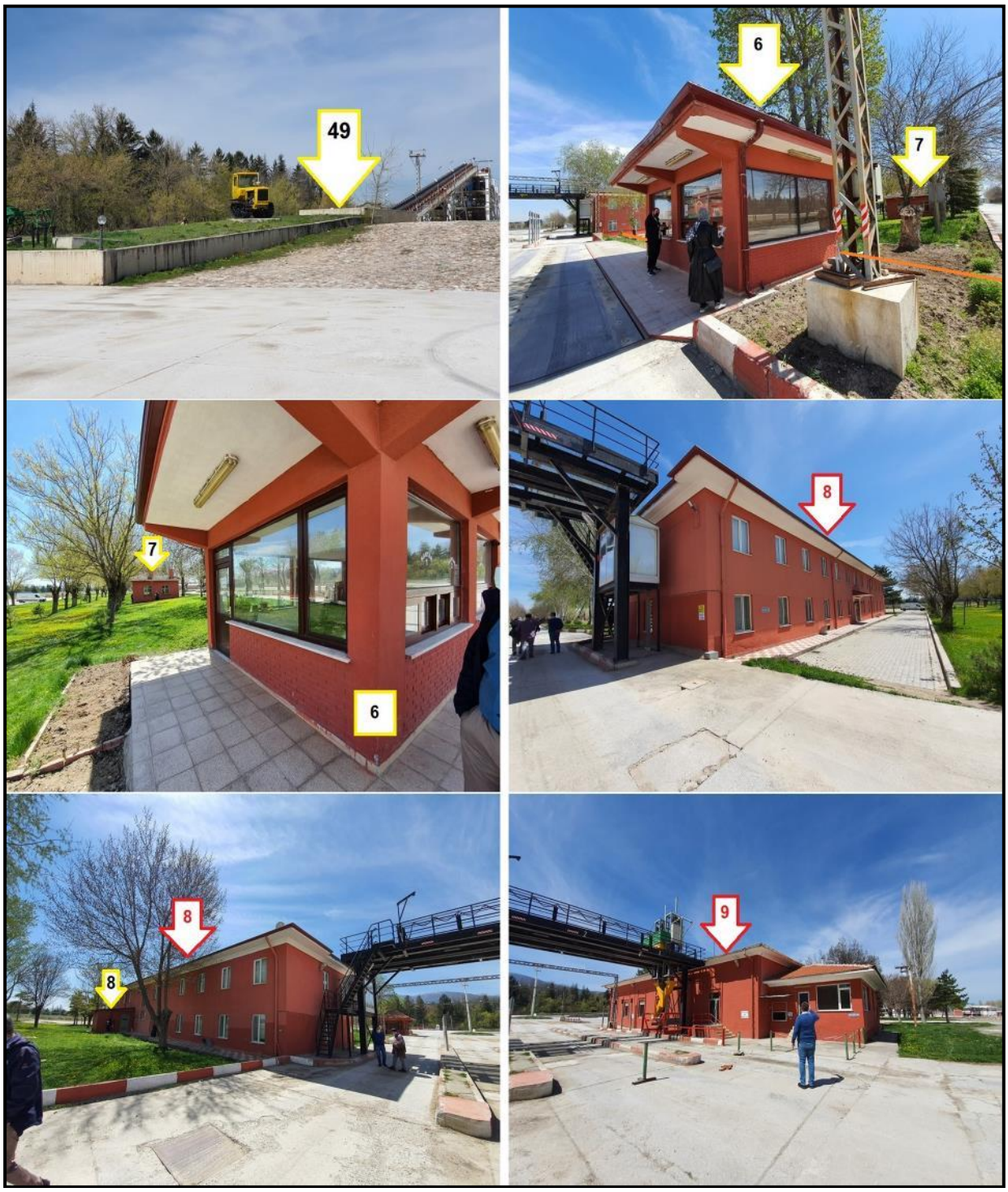
Belge Doğrulama Kodu: 1341080-NThshbzx8BwOOM= Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.kutahya.bel.tr/...

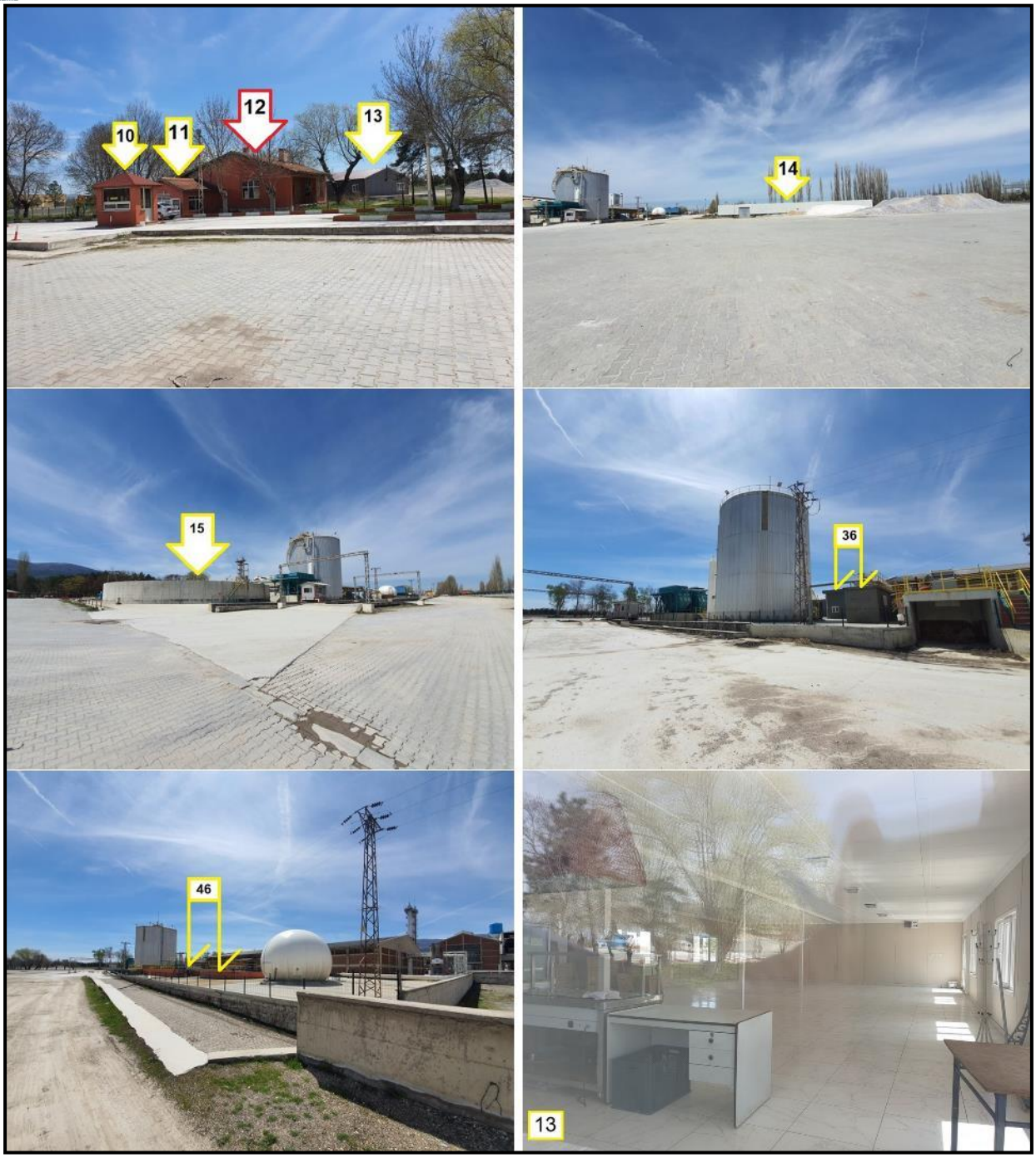
Gaybiefendi Mah. Atatürk Bulvarı No: 83
Tel No: (0 850) 283 43 43 Faks No: (0 274) 223 80 44
e-Posta: İnternet Adresi: www.kutahya.bel.tr
Kep Adresi: kutahyabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : Abdulkadir GÜMÜŞ
Tekniker
Tel.No: 1502
EBYS NO:1341080

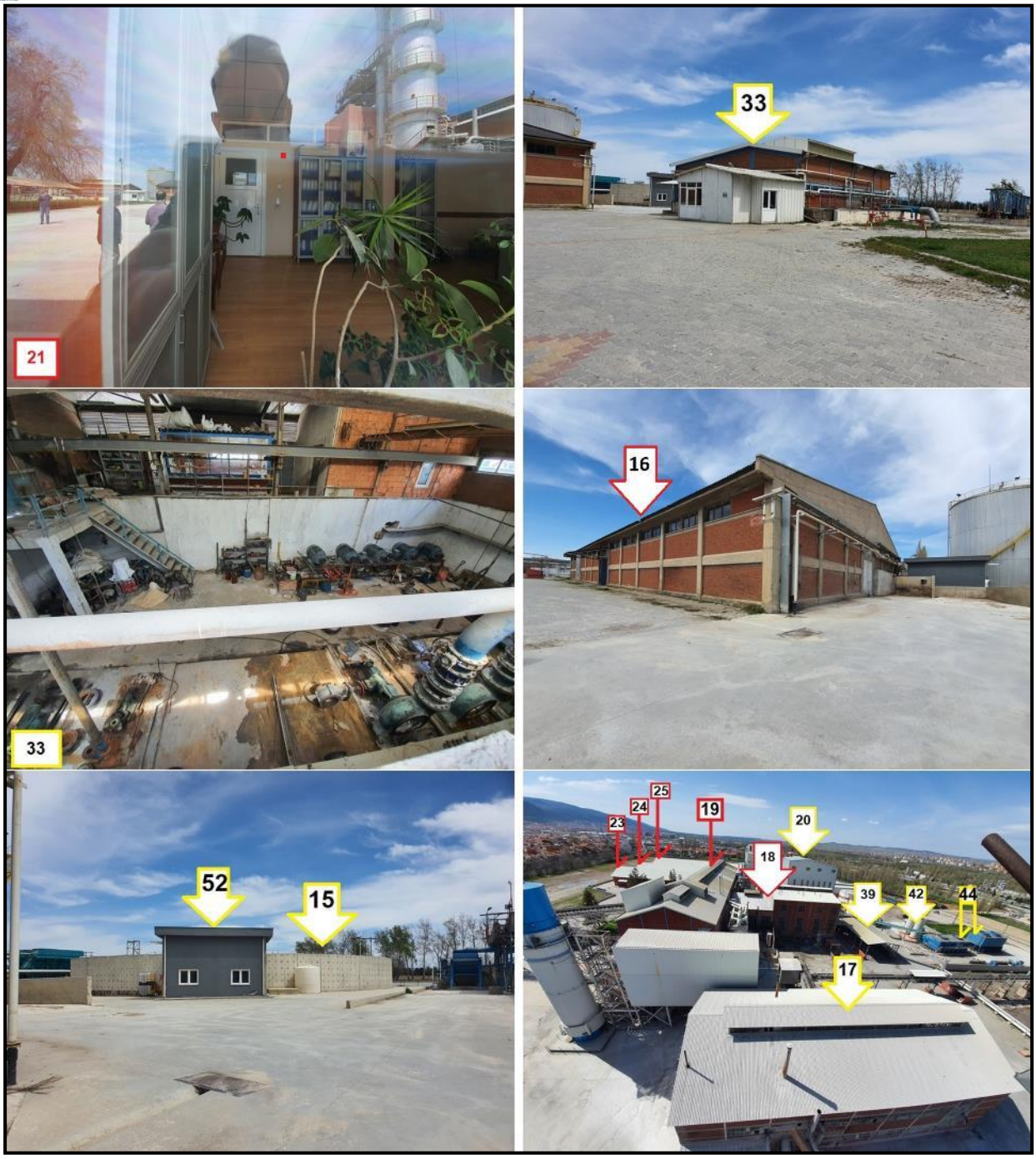
9.2. Mahal Fotoğrafları



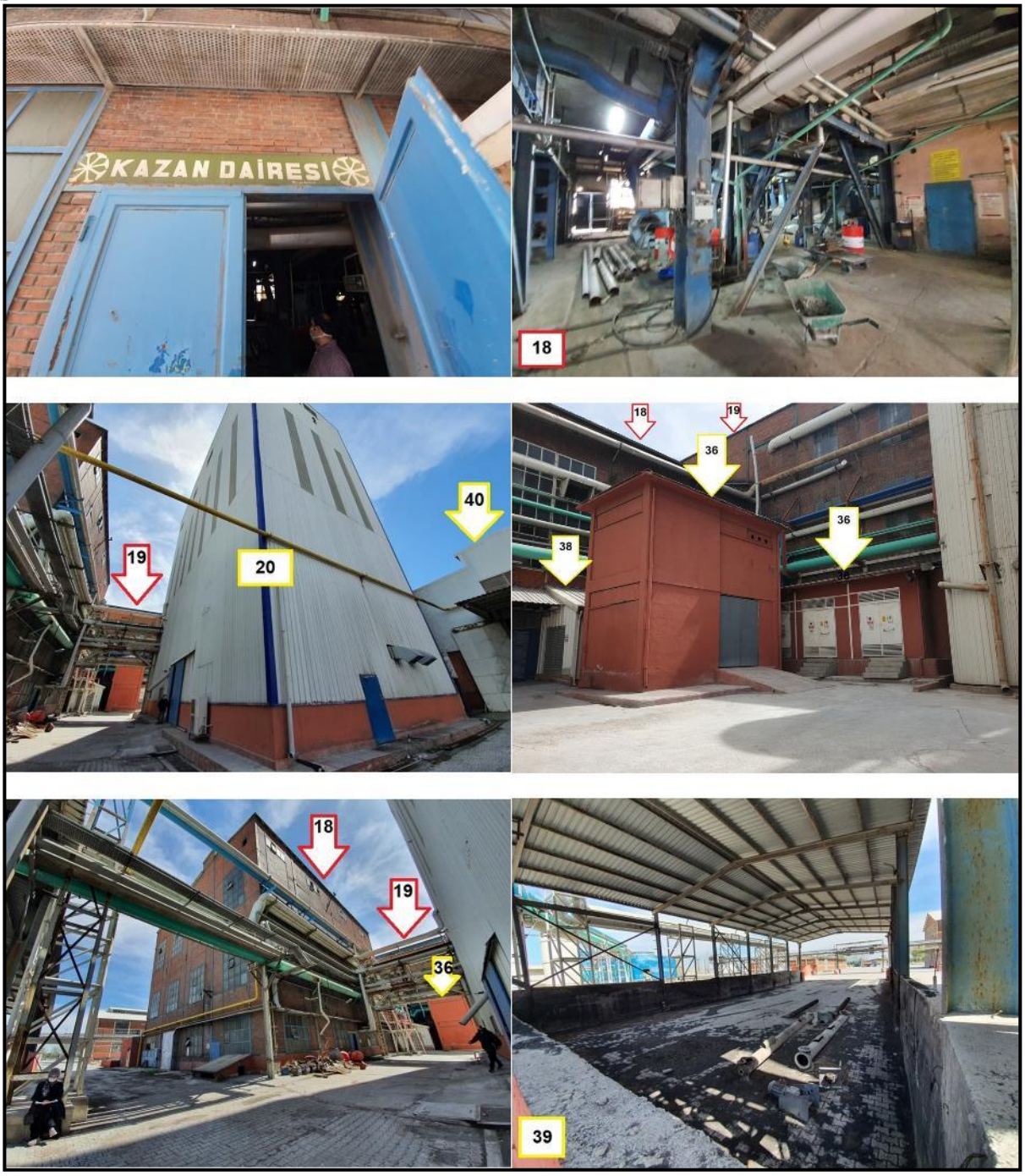

49
6
7
7
6
8
8
8
9

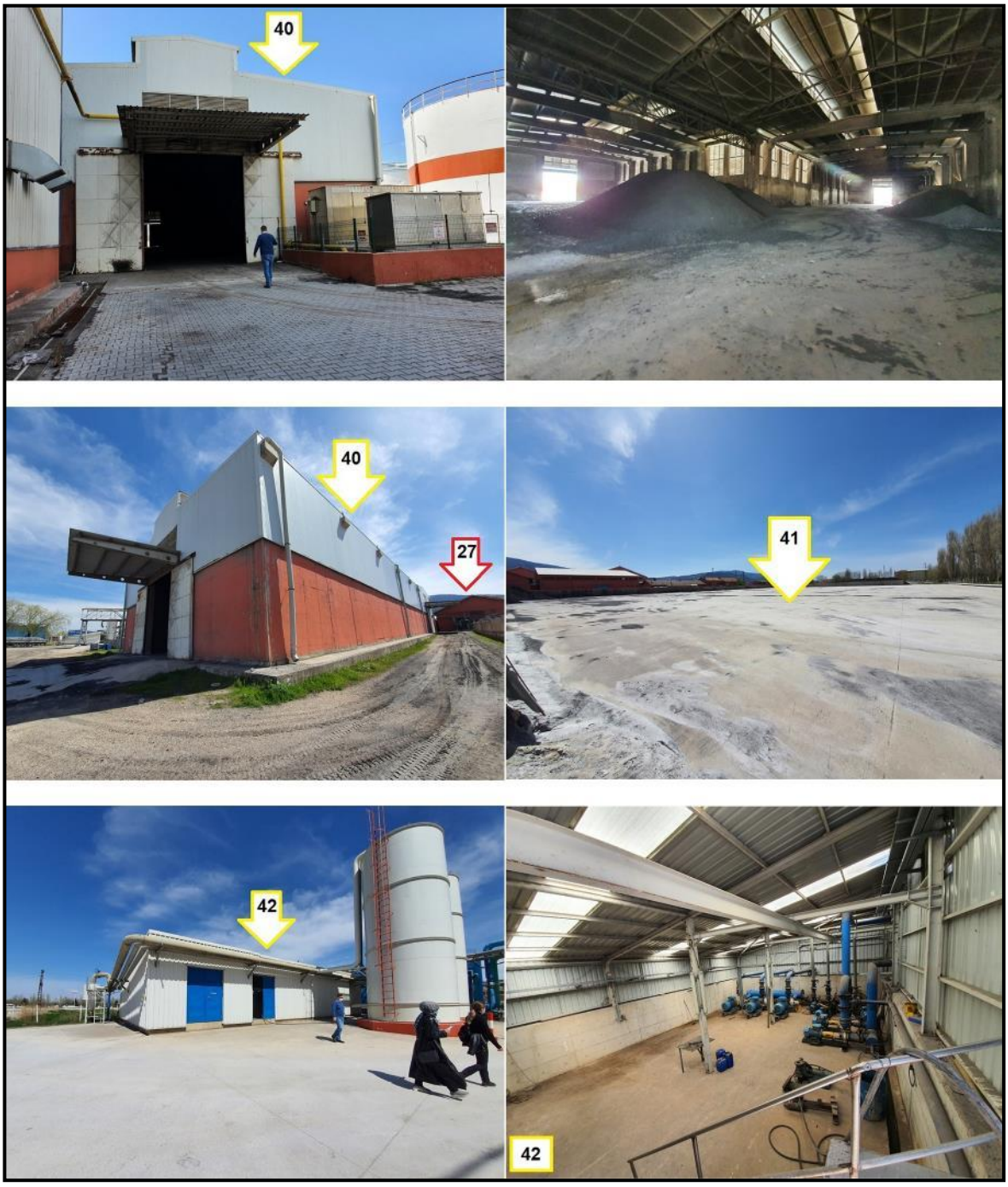

10
11
12
13
14
15
36
46
13

44
44
22
22
DİKKAT!
22
22
22
21


21
33
33
16
52
15
25
24
23
19
20
18
39
42
44
17

17
17
17
19
35
34
37
kütahya şeker fabrikası
34
19

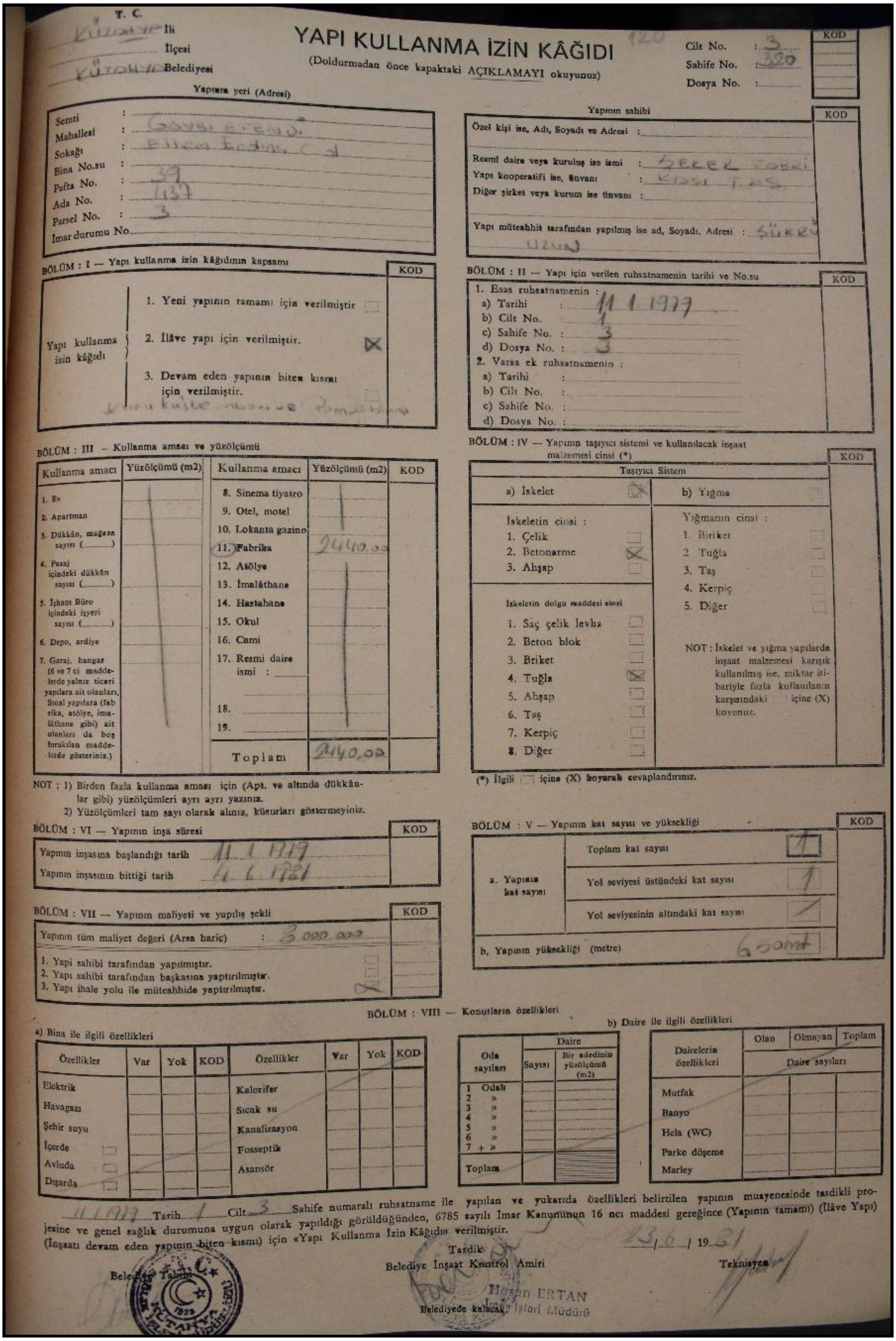

KAZAN DAİRESİ
18
19
20
40
18
19
36
38
36
18
19
36
39


40
40
27
41
42
42

23
29
54
27
26
28
25
31
31
32
32
31
50

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

9.3. Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları



T. C.

Kütahya İli

İlçesi

Kütahya Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. : 3
Sahife No. : 320
Dosya No. :

Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : Gaybi Efendi
Sokağı : Eğitim Erdinç Cd.
Bina No.su :
Pafta No. : 39
Ada No. : 1137
Parsel No. : 3
İmar durumu No. :

Yapının sahibi

Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : Şeker Fabrikası
Yapı kooperatifi ise, ünvanı : Kütahya T.A.Ş.
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise ad, Soyadı, Adresi : Şükrü Uzun

BÖLÜM : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir
2. İlâve yapı için verilmiştir. [X]
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

BÖLÜM : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 11.1.1979
b) Cilt No. : 1
c) Sahife No. : 3
d) Dosya No. : 3
2. Varsa ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

BÖLÜM : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	KOD
1. Ev		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı (.........)		10. Lokanta gazino		
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (.........)		11. Fabrika	2440,00	
5. İşhanı Büro içindeki işyeri sayısı (.........)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7 ci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları, Sınai yapılara (fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire ismi :		
		18.		
		19.		
		Toplam	2440,00	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet [X]

İskeletin cinsi :
1. Çelik
2. Betonarme [X]
3. Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi
1. Saç çelik levha
2. Beton blok
3. Briket
4. Tuğla [X]
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

b) Yığma

Yığmanın cinsi :
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Kerpiç
5. Diğer

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibariyle fazla kullanılanın karşısındaki [ ] içine (X) koyunuz.

(*) İlgili [ ] içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının inşa süresi

Yapının inşasına başlandığı tarih : 11.1.1979
Yapının inşasının bittiği tarih : 4.6.1981

BÖLÜM : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği

a. Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı : 1
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : /
b. Yapının yüksekliği (metre) : 6,00 mt

BÖLÜM : VII — Yapının maliyeti ve yapılış şekli

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç) : 3.000.000
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır. [X]

BÖLÜM : VIII — Konutların özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik				Kalorifer			
Havagazı				Sıcak su			
Şehir suyu				Kanalizasyon			
İçerde				Fosseptik			
Avluda				Asansör			
Dışarda							

Oda sayıları	Daire Sayısı	Bir adedinin yüzölçümü (m2)
1 Odalı		
2 »		
3 »		
4 »		
5 »		
6 »		
7 + »		
Toplam		

b) Daire ile ilgili özellikleri

Dairelerin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayıları		
Mutfak			
Banyo			
Hela (WC)			
Parke döşeme			
Marley			

11.1.1979 Tarih 1 Cilt 3 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden, 6785 sayılı İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (Yapının tamamı) (İlâve Yapı) (İnşaatı devam eden yapının biten kısmı) için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

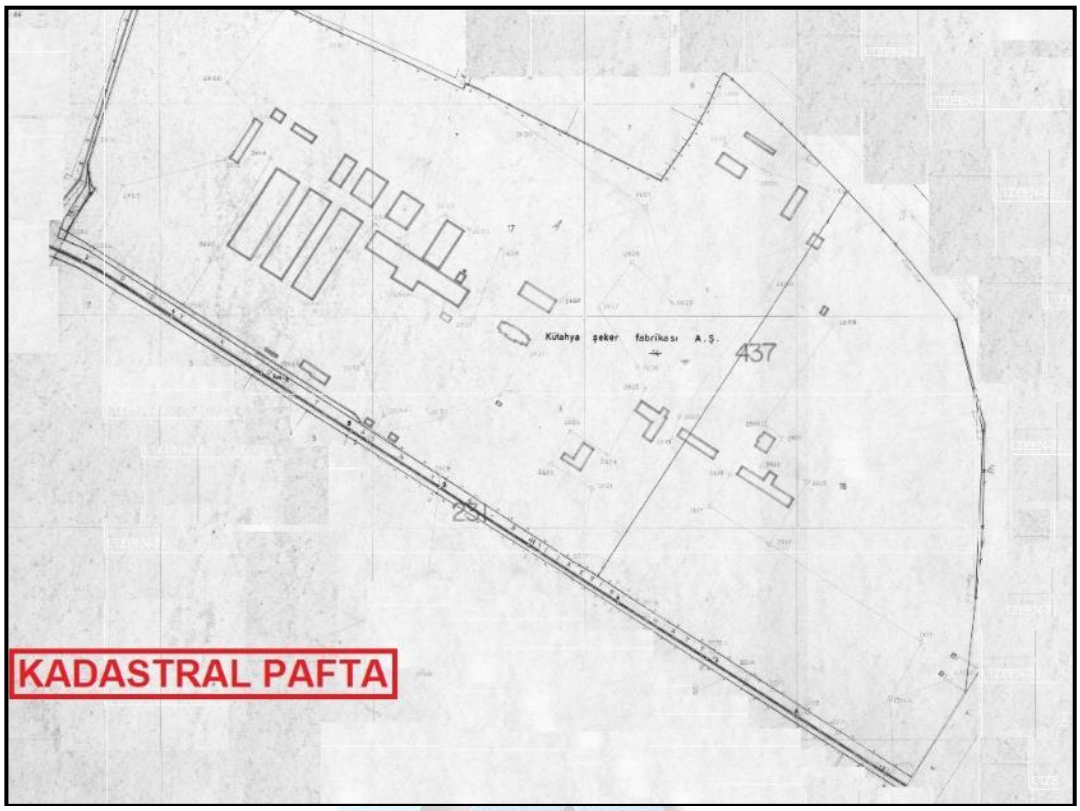
23.6.1981

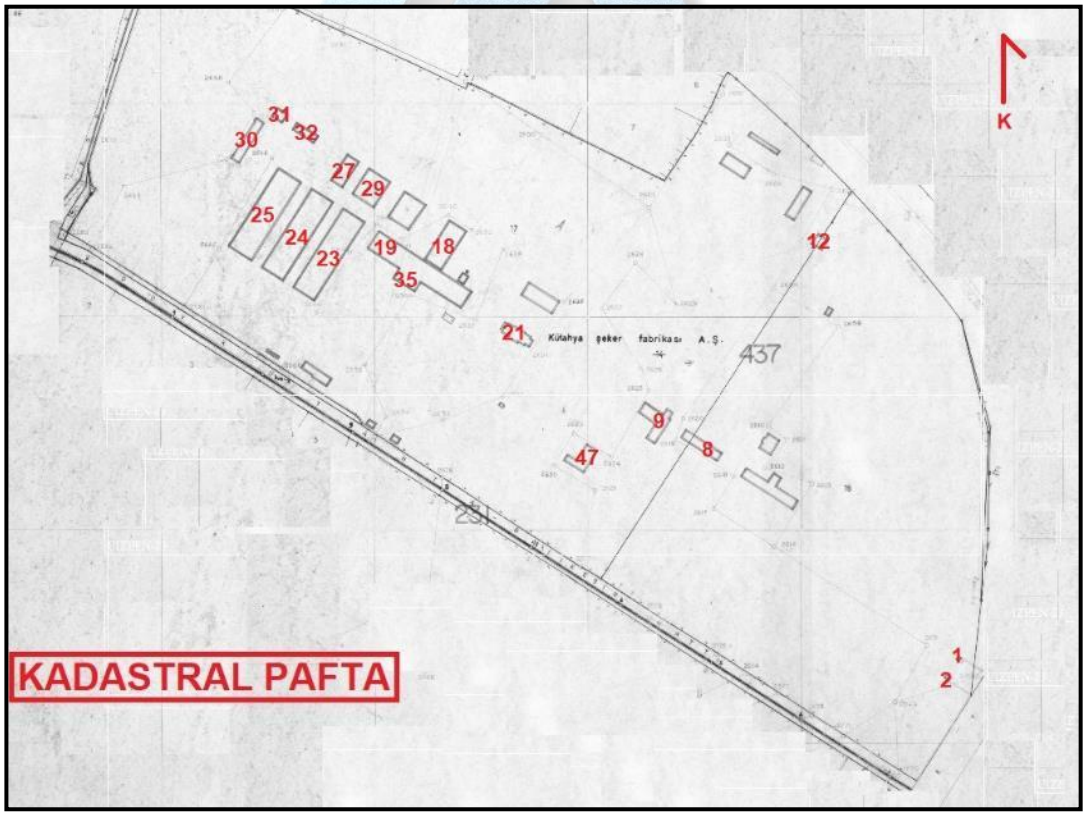
Tasdik

Belediye Tabibi — Belediye İnşaat Kontrol Amiri — Teknisyen

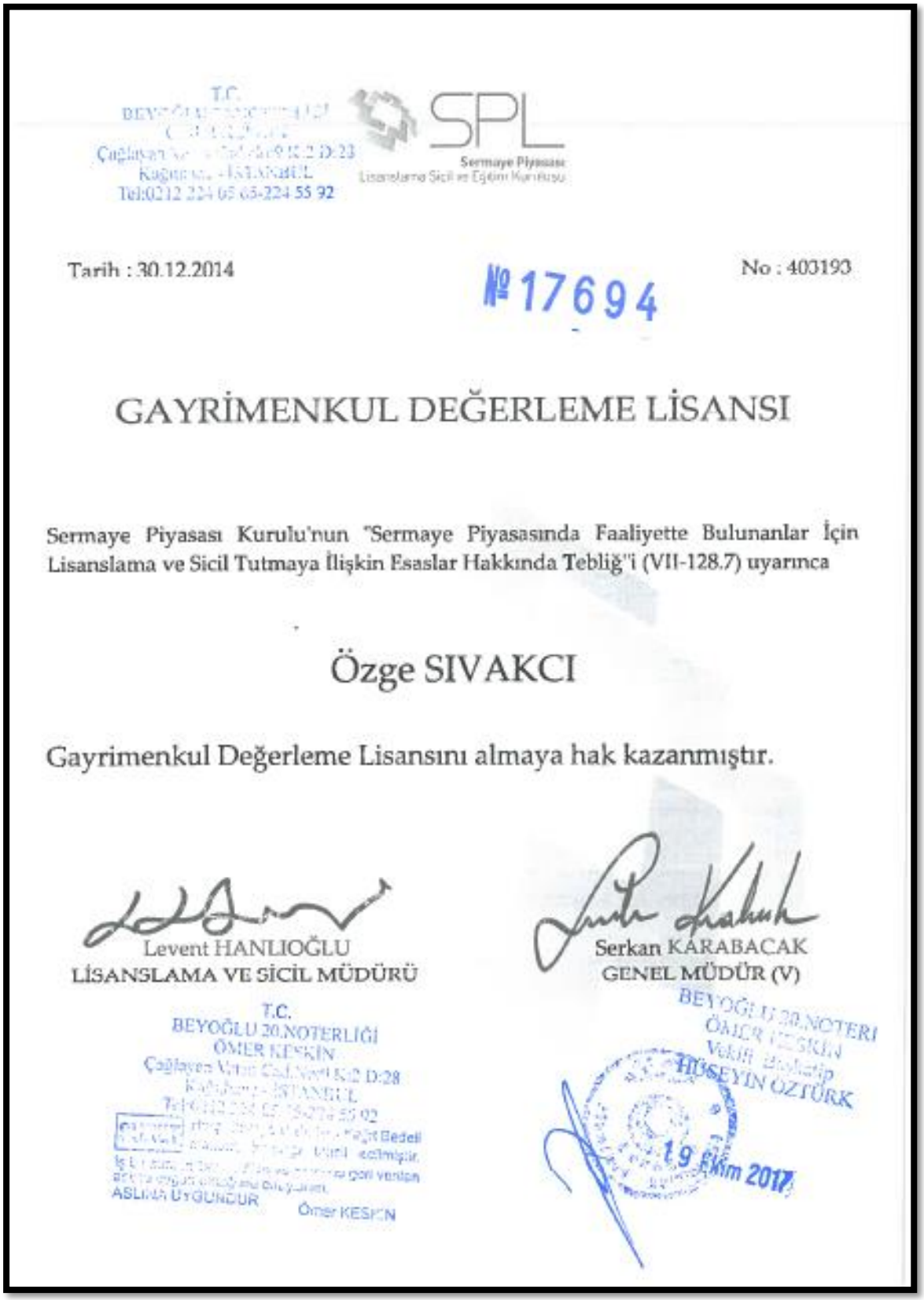
Hüseyin ERTAN
İşleri Müdürü

Belediyede kalacak.


Kütahya şeker fabrikası A.Ş.
437
KADASTRAL PAFTA


K
31
32
30
27
29
25
24
23
19
18
35
21
Kütahya şeker fabrikası A.Ş.
437
12
9
8
47
1
2
KADASTRAL PAFTA

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti Kı2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti Kı2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kayıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ, 437 ADA 19 PARSEL, 232 ADA 4 PARSEL, 188 ADA 12 PARSEL, 222 ADA 21 PARSEL, 227 ADA 9 PARSELDE KAYITLI ANA TAŞINMAZLAR

2021_OZL_00113

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI **3**

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ **4**

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ **4**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER **5**

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler *7*
3.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri *9*
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri *9*
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler *14*
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler *14*

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ **14**

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 14
4.2. EKONOMİK VERİLER 15
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum *15*
4.3. BÖLGE VERİLERİ 24
4.3.1. Kütahya İli *24*

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ **26**

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 26
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 26
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı *27*
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı *28*
5.2.3. Maliyet yaklaşımı *29*

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ **30**

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 30
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 30
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 31
6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi *32*
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı *32*
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 32
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ **32**

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 32
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 32
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 32
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 32

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ **32**

9. RAPOR EKLERİ **35**

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 35
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 42

10. SERTİFİKASYONLAR **45**

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 23.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada 19 Parsel, 232 Ada 4 Parsel, 188 Ada 12 Parsel, 222 Ada 21 Parsel, 227 Ada 9 Parselde kayıtlı ana taşınmazlar için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkullerle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00113
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	23.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada 19 Parsel, 232 Ada 4 Parsel, 188 Ada 12 Parsel, 222 Ada 21 Parsel, 227 Ada 9 Parselde kayıtlı ana taşınmazlar
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**709.354,42-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**837.038,21-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**709.354,42-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**837.038,21-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkuller Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada 19 Parsel, 232 Ada 4 Parsel, 188 Ada 12 Parsel, 222 Ada 21 Parsel ve 227 Ada 9 Parselde konumludurlar.

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada 19 Parsel, 232 Ada 4 Parsel, 188 Ada 12 Parsel, 222 Ada 21 Parsel, 227 Ada 9 Parsel numarası ile tapu bilgilerine kain taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlar şehir merkezinin kuzeybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 1,20 km mesafede konumludur. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve yakın çevresinde durağı bulunan şehir içi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Şeker İlkokulu, Gaybi Efendi Mahallesi Muhtarlığı, Musalla Mezarlığı, Şeker Camii, Sera AVM, Kütahya-Afyonkarahisar, Kütahya-Eskişehir, Kütahya-Tavşanlı karayolları, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak üst düzey gelir gurubu tarafından yatırım ve ticari, orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup günden güne yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazların kuzey kısmında karayolları üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise cadde üzeri kısımlarda zemin katları işyeri olan 5-6 katlı apartman tarzı diğer kısımlarda ise 3 katlı apartman tarzı yapılar ile kısmen de 1-2 katlı müstakil tarzı yapılar hakim olmakla birlikte bölgede her geçen gün müstakil yapıların yerine yeni apartman tarzı yapıların yapıldığı gözlemlenmektedir. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazların ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**1,20 km**
Zafer Havaalanı	**45,00 km**
Kütahya Belediyesi	**400 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Konu taşınmazlar yerinde incelenmiş olup, detayları aşağıdaki gibidir;

- Arsa vasıflı **188 Ada 12 Parsel,** 292,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin yaklaşık %20 lik kısmı yolda geriye kalan kısmı trafo alanında kalmaktadır. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamakta olup şehir içi araç yolu olarak kullanılmaktadır.
- Tarla vasıflı **222 Ada 21 Parsel**, 331,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak üçgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu yönünde 47,10 metre dere yatağı diğer cephelerde ise komşu parsellere cephelidir. Parselin tamamı taşkın nedeni ile yapı yasaklı alanda kalmakta olup yapılaşma izni bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Kavak Fidanlığı vasıflı **227 Ada 9 Parsel**, 2.527,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Güney cephede yaklaşık %20 lik kısmının yola terki bulunmakta olup etrafı imar yolları ve komşu parsellerle çevrilidir. Parselin tamamı taşkın nedeni ile yapı yasaklı alanda kalmakta olup yapılaşma izni bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Bahçeli Kagir Fabrika Lojmaları vasıflı **232 Ada 4 Parsel**, 392,35 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgenf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin ~ %50 lik kısmı yol diğer %50 lik kısmı ise kamusal alanda kalmakta olup etrafı imar yolları ve komşu parselle çevrilidir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **437 Ada 19 Parsel**, 396,81 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak yaklaşık olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu kısmı imar parseline komşu olan parselin diğer kısımları demiryolu güzergahı ve dere yatağı ile cephelidir. Parselin tamamı taşkın nedeni

ile yapı yasaklı alanda kalmakta olup yapılaşma izni bulunmamaktadır. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

Taşınmazların değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Gaybi Efendi Mahallesi, 188 Ada 12 Parsel, 437 Ada 19 Parsel, 232 Ada 4 Parsel, 222 Ada 21 Parsel, 227 Ada 9 Parselde kayıtlı ana taşınmazlardır. Taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

188 ADA 12 PARSEL

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	188
PARSEL NO	:	12
YÜZÖLÇÜMÜ	:	292,00 m²
CİLT NO	:	1
SAYFA NO	:	12
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	14.09.1971 / 0

222 ADA 21 PARSEL

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ
MEVKİİ	:	FETTAH SÖĞÜTLERİ
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	222
PARSEL NO	:	21
YÜZÖLÇÜMÜ	:	331,00 m²
CİLT NO	:	2
SAYFA NO	:	136
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	TARLA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	14.09.1971 / 0

227 ADA 9 PARSEL

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ
MEVKİİ	:	FETTAH SÖĞÜTLERİ
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	227
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.527,00 m²
CİLT NO	:	2
SAYFA NO	:	193
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	KAVAK FİDANLIĞI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	14.09.1971 / 0

232 ADA 4 PARSEL

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	232
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	392,35 m²
CİLT NO	:	31
SAYFA NO	:	3035
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ KAGİR FABRİKA LOJMANLARI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	15.08.2012 / 12785

188 ADA 12 PARSEL

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	437
PARSEL NO	:	19
YÜZÖLÇÜMÜ	:	396,81 m²
CİLT NO	:	30
SAYFA NO	:	2953
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	29.12.2006 / 11337

3.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:21 ile 10:22 aralığında web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgeleri incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

188 ADA 12 PARSEL:

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

222 ADA 21 PARSEL VE 227 ADA 9 PARSEL:

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde şerh kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde

- Vakfedilmiştir. (05.08.2008-9939)

*** Vakıf şerhi taviz bedeli beyan değerinin %10'kadar olup 222 ada 12 parselin taviz bedeli 6.160,90,-TL, 227 ada 9 parselin ise taviz bedeli 47.916,36,-TL'dir. Taviz bedeli ödenmesi durumunda taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

232 ADA 4 PARSEL:

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bir adet beyan kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- Eskişehir 2. İdare Mahkemesinin bila tarih 2015/49 E 2015/1308 K sayılı mahkeme müzekkeresi (Kesinleşmemiş iptal hükümlü mahkeme kararı vardır.) (18.02.2016-3331)

*** İlgili beyan taşınmazın satış kabiliyetini kısıtlamaktadır. Mahkeme kararı neticesinde satılabilirliği netleşecektir.

437 ADA 19 PARSEL:

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bir adet irtifak kaydı bulunmaktadır.

İrtifak Bilgileri Hanesinde

- H:Bu parsel lehine ve tapunun Temmuz 939 tarih ve 207 sıra, Ağustos 939 tarih ve 98 sıra ve Eylül 1939 tarih ve 12.12.1939 gün 4-8-38 ve 75 sıra ve Ocak 940 tarih ve 41-46 sıra ve Nisan 1940 tarih ve 176 sıra ve 29.04.1968 tarih ve 165 sıra nolu taşınmaz mallar aleyhine su geçirme hakkı vardır. (23.05.1953-625)

*** İlgili irtifakların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- 437 ada 19 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet

Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

- 232 ada 4 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de park alanında kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

- 188 ada 12 parsel imar planında kısmen yol, kısmen trafo alanında olup, şuyuludur. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

- 222 ada 21 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

- 227 ada 9 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

222 ada 21 parsel, 227 ada 9 parsel, 437 ada 19 parseller 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında, 232 ada 4 parsel ile 188 ada 12 parsel ise 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında kalmaktadır. Kentsel Dönüşüm kapsamında kalan alan pafta üzerinde işaretlenmiştir.

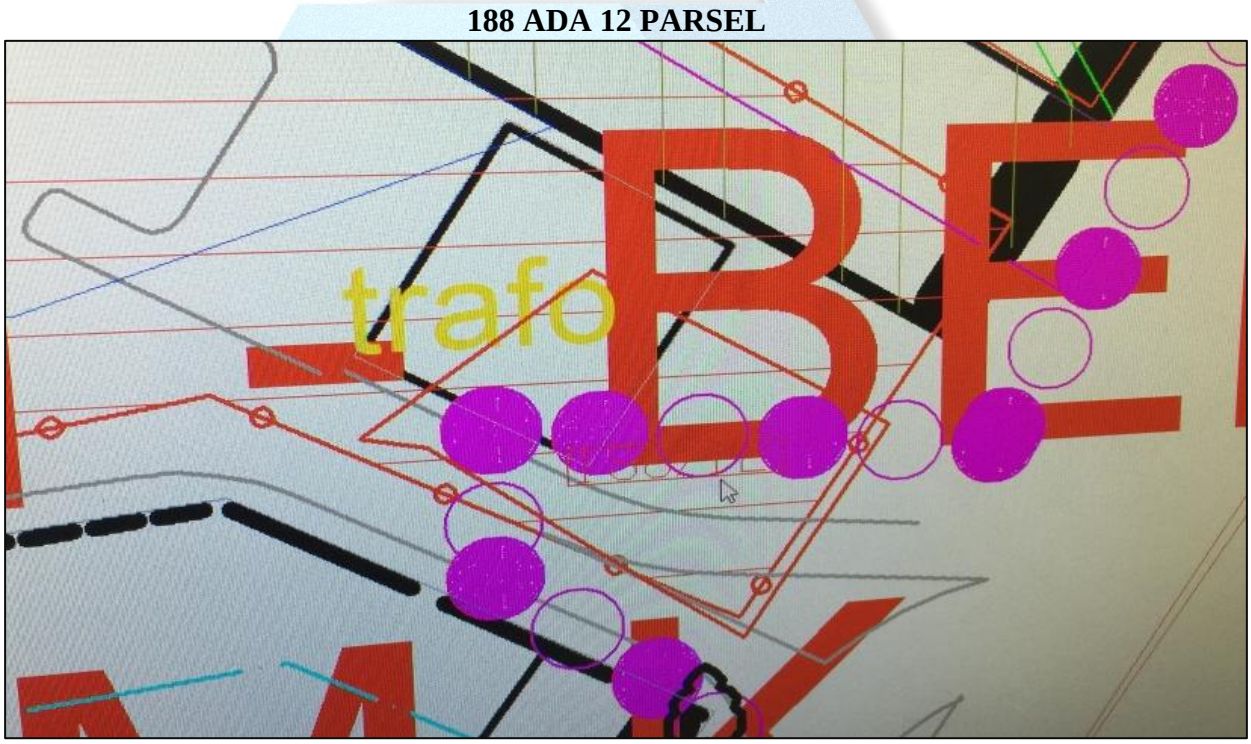
Kütahya Belediyesi Kentsel Dönüşüm Servisinden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ada/parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.03.2013 tarih ve 1399 sayılı yazısı üzerine Bakanlar Kurulunun 17.04.2013 tarih, 2013/4678 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve 17.05.2013 tarih, 28650 sayılı karar ile resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi kapsamındadır. Kütahya İlinde Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi kapsamında 12 adet mahalle ve 9 adet dere yatağı bulunmaktadır. Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. maddene göre uygulamaya yönelik yapılacak çalışmaların, Belediye Encümeninin 13/09/2012 tarih ve 3175 sayılı kararı ile 5`er yıllık etaplama ile 4 bölümde toplam 20 yıllık bir plan dahilinde yapılması uygun görülmüş olup konu taşınmazlar 2. 5 yıllık etap 2.(2019-2024 yılları) ve 4. 5 yıllık etaplar (2029-2034 yılları) kalmaktadır. Alınan bilgiye göre etaplarda kentsel dönüşüm tarihi gelmiş alanlarda yeni düzenlenecek imar planına göre yapılaşma olacak olup yeni yapı için izin verilmemekle birlikte kentsel dönüşüm tarihi gelmemiş bölgelerde yeni yapılaşma izni verilmektedir. Ayrıca meclis kararı ile etaplarda 5 er yıl süre uzatılmış olup

taşınmazların içerisinde kaldığı 2. etap bölgenin kentsel dönüşüm başlangıç tarihi 2024 yılı, 4. Etap bölgenin kentsel dönüşüm başlangıcı ise 2029 yılıdır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge mevcut imar planını halen korumakta olup imar planına göre yeni yapılaşma izni verilmektedir.

Resim 1. Kentsel Dönüşüm Bölgeleri

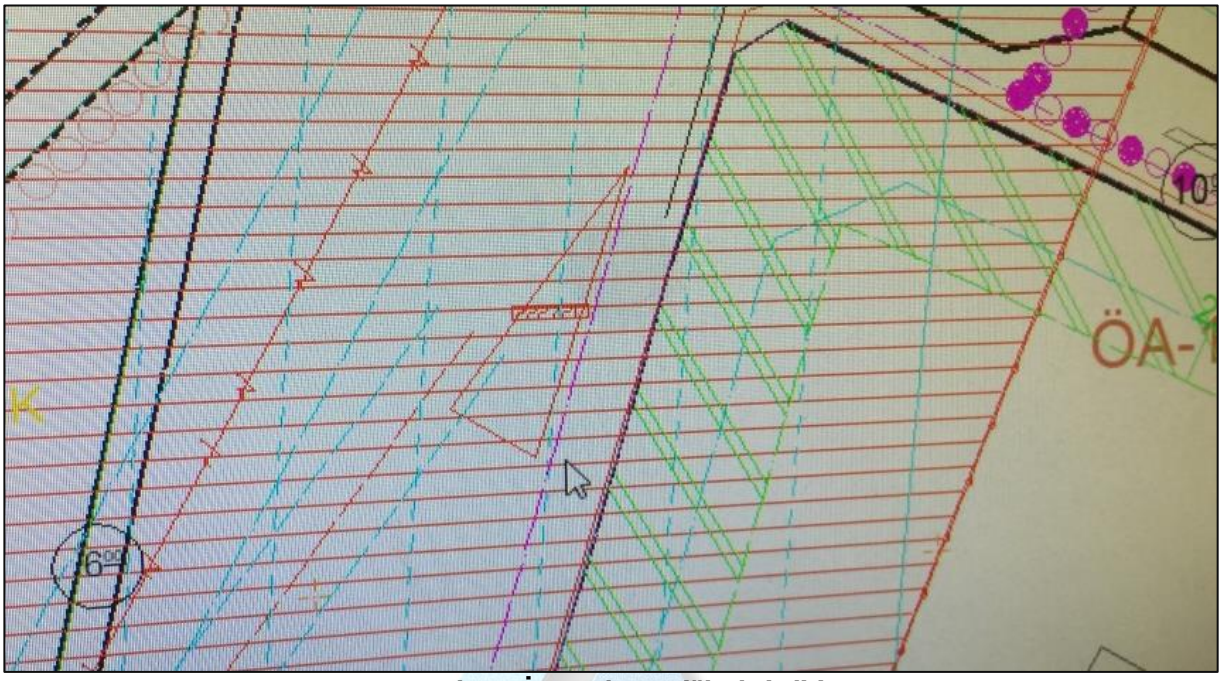
Bölgesel Dönüşüm Bölgeleri – (ölçeksizdir)

Resim 2. Uygulama İmar Planları



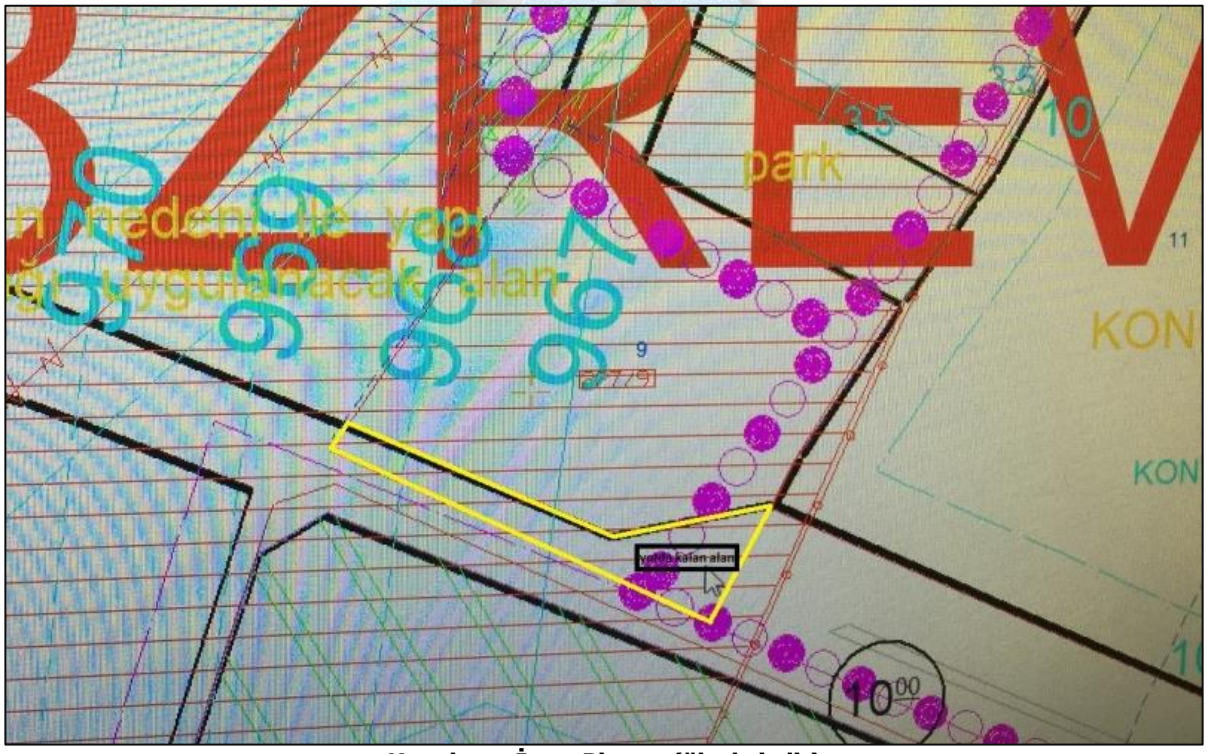
Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

222 ADA 21 PARSEL



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

227 ADA 9 PARSEL

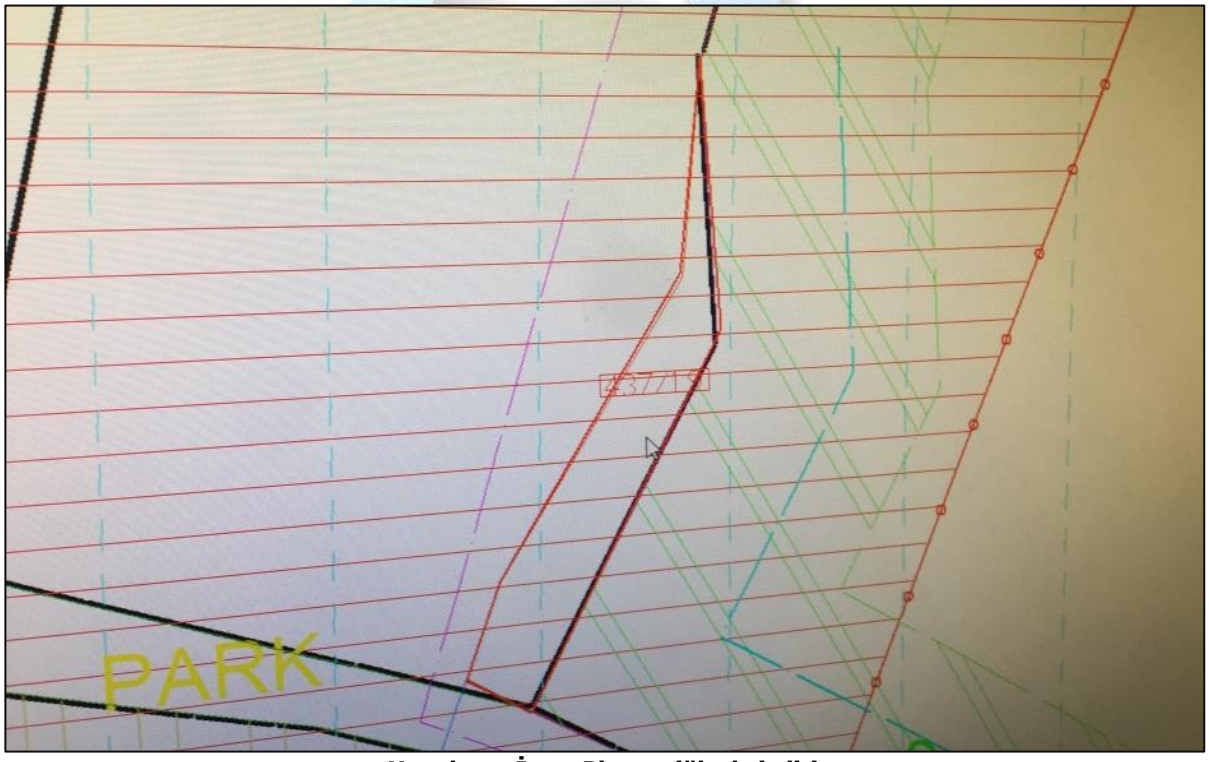


Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

232 ADA 4 PARSEL

Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

437 ADA 19 PARSEL



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Kütahya Belediyesi imar servisinden alınan parselasyon planı ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsellere ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

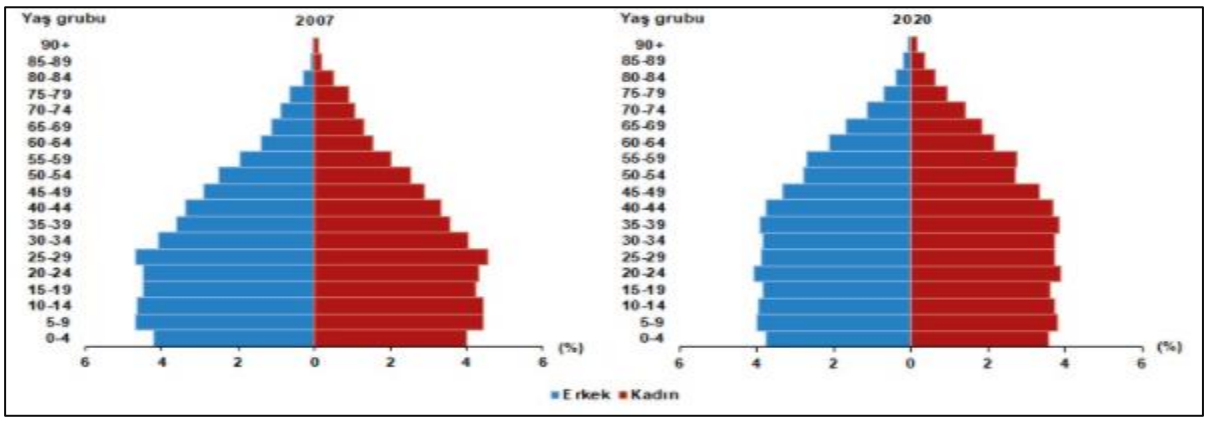
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

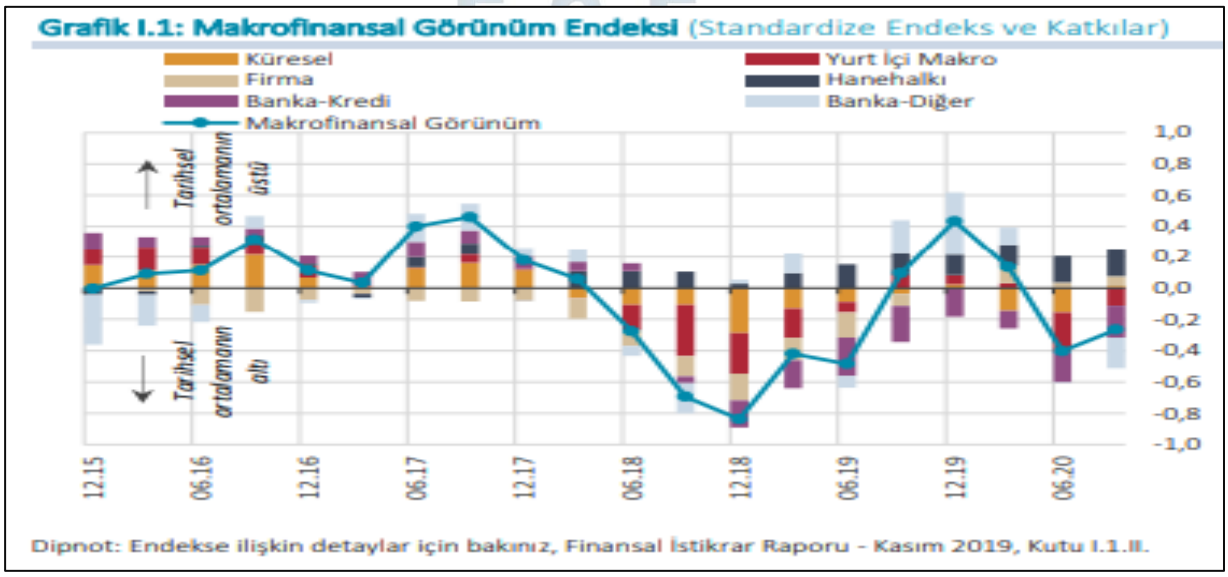
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

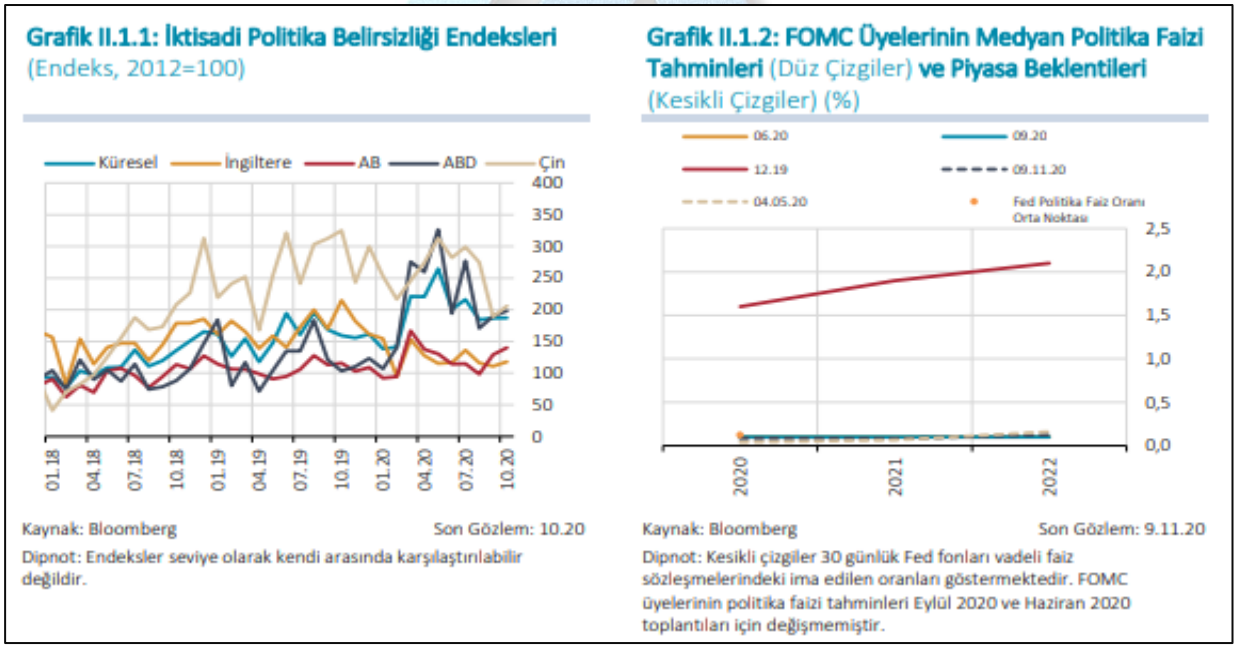
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

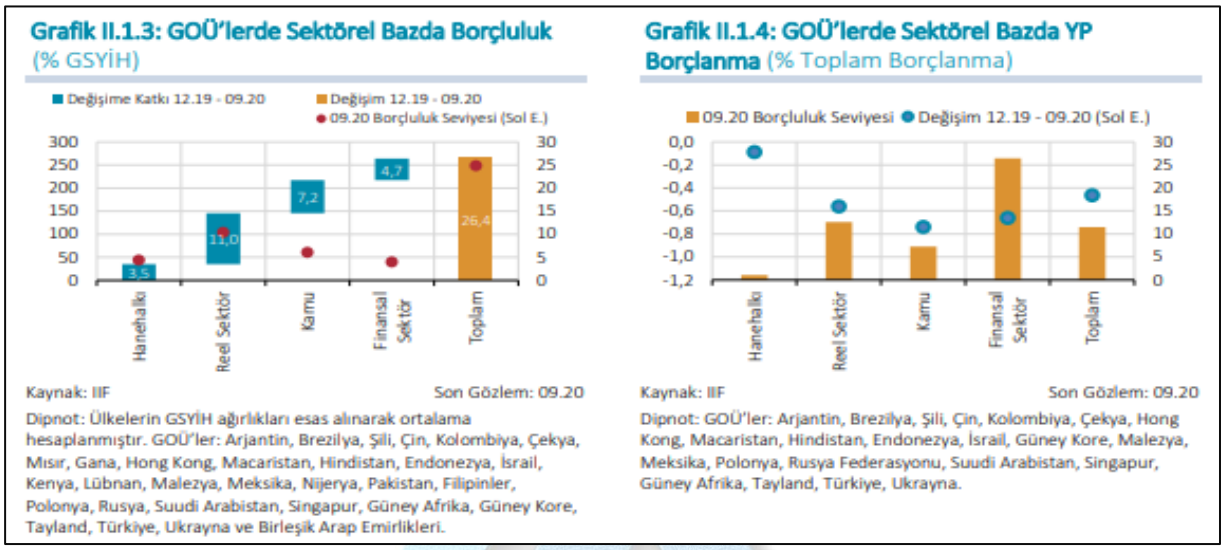
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

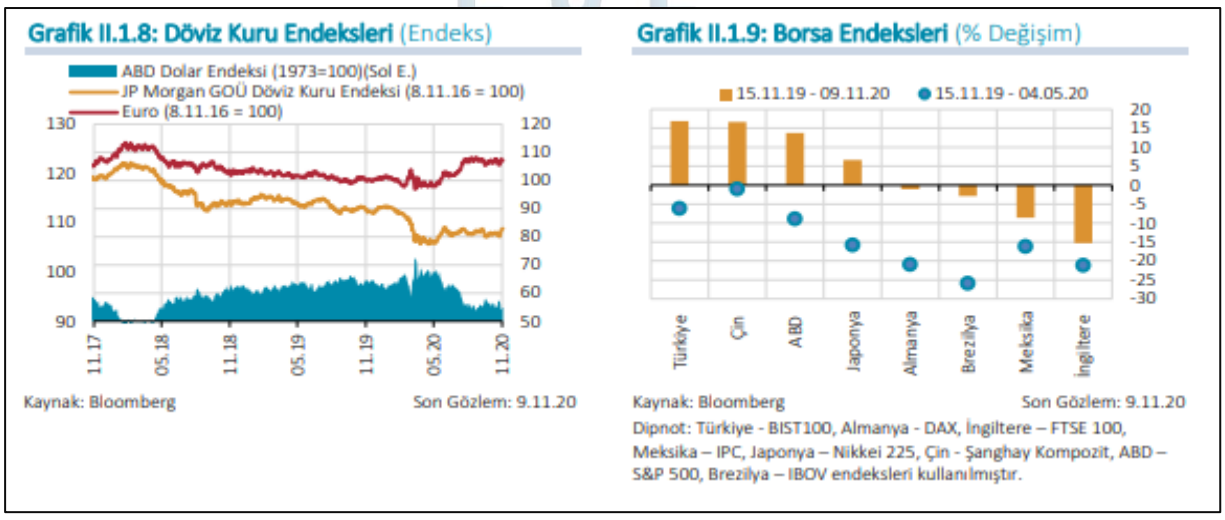
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



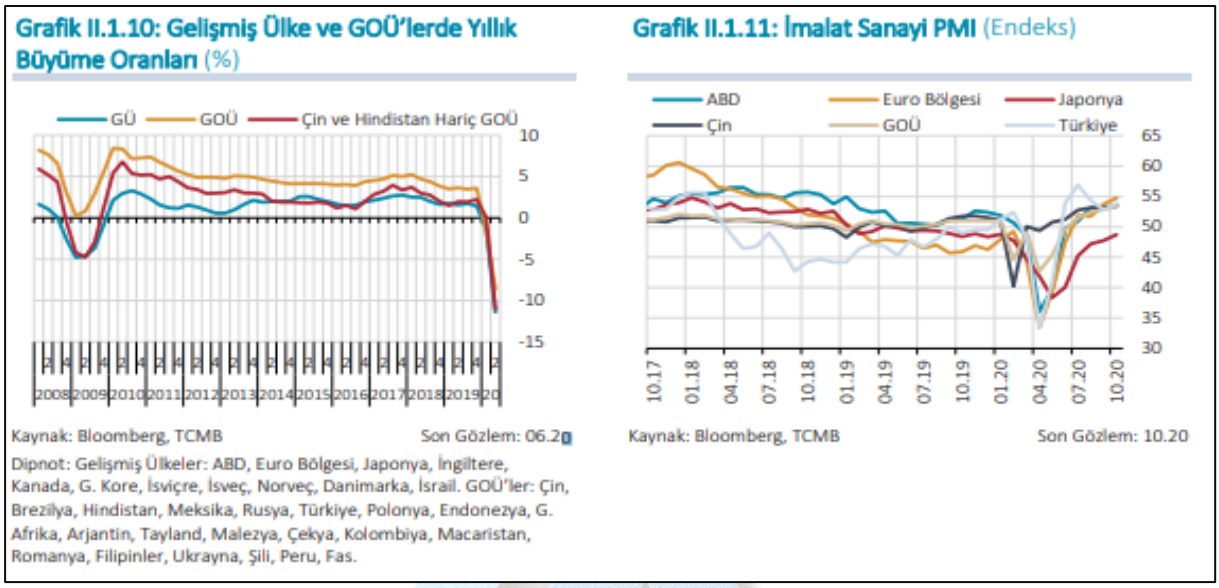
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

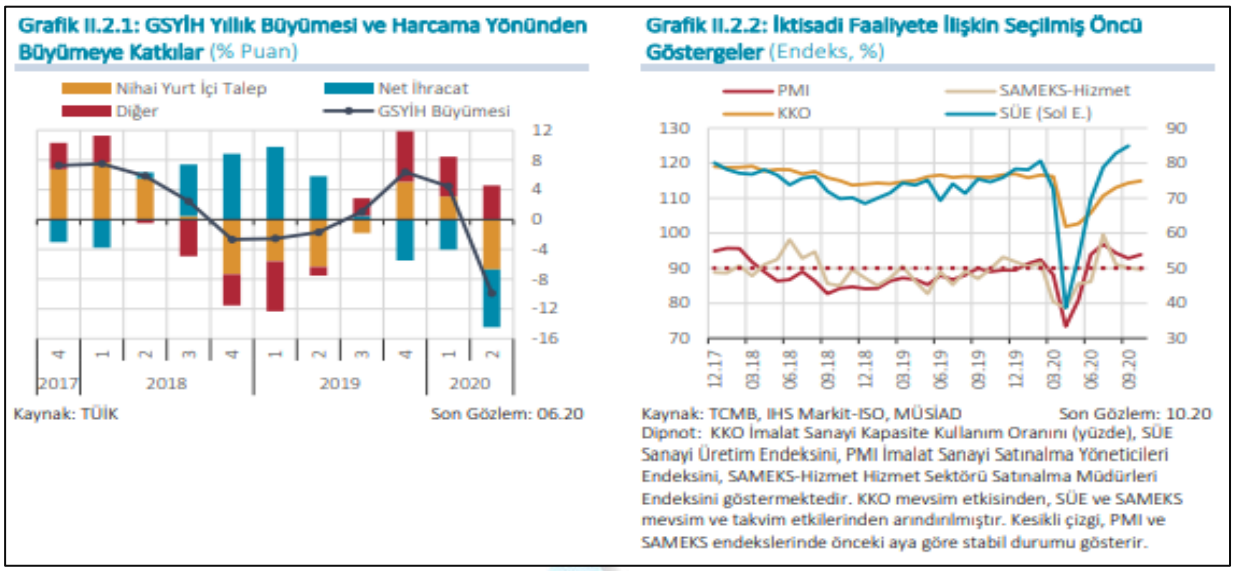
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

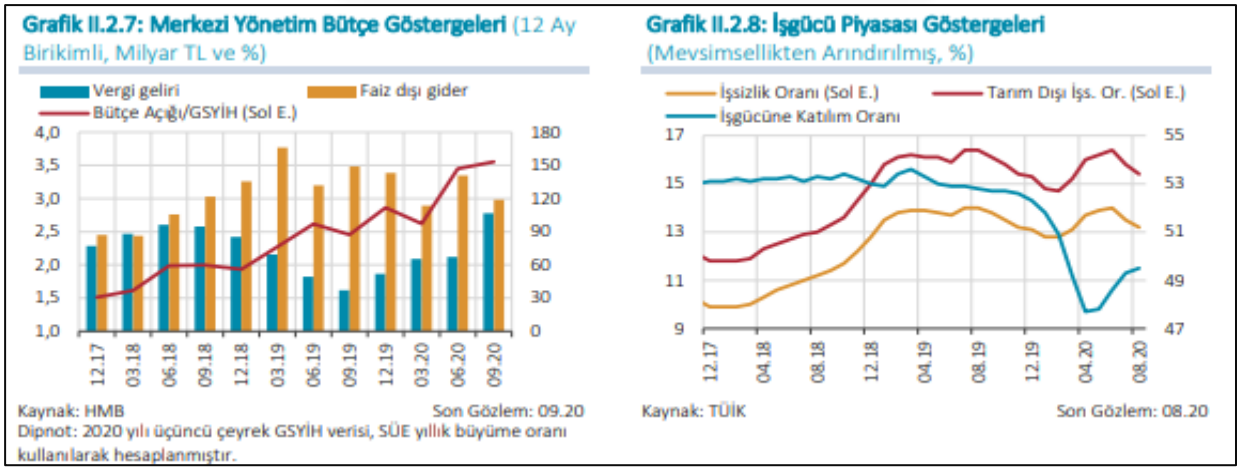
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

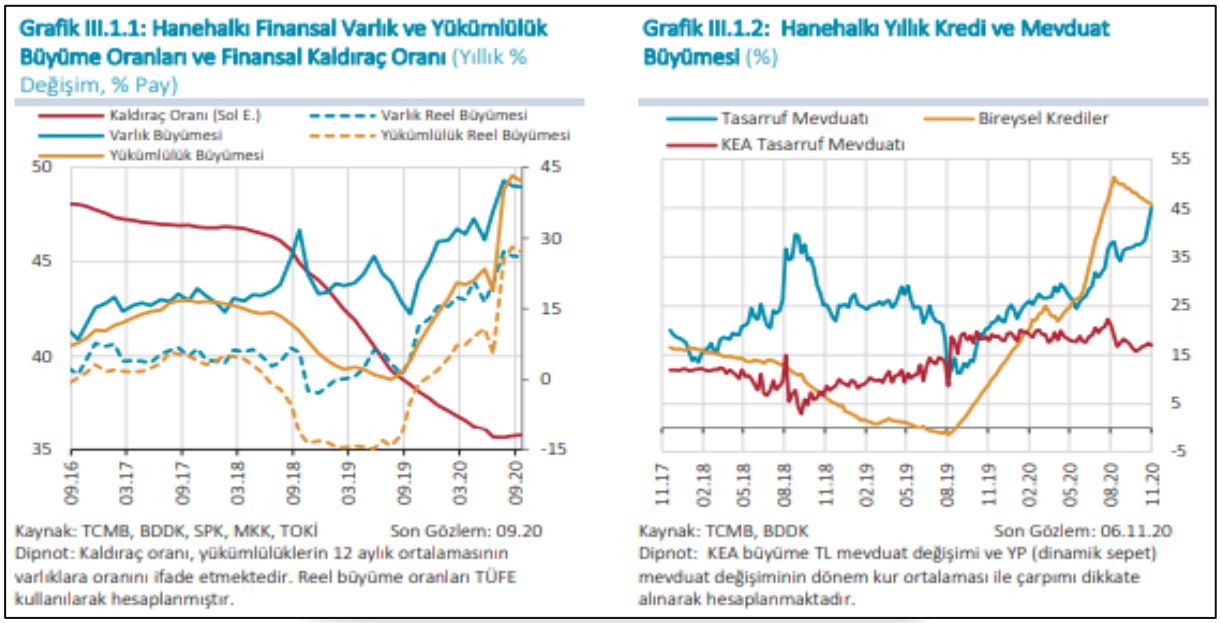


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

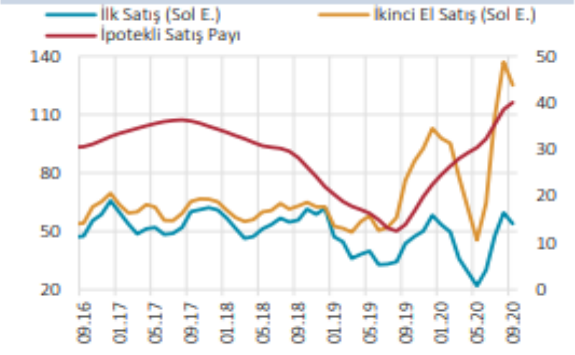
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

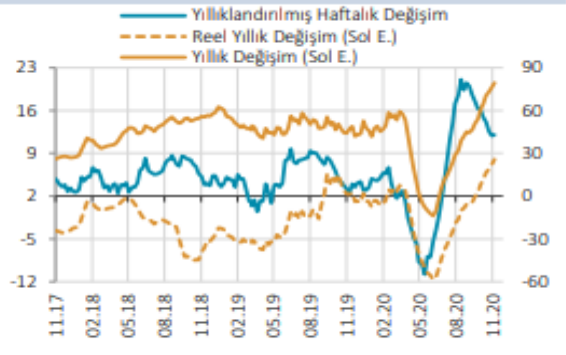
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

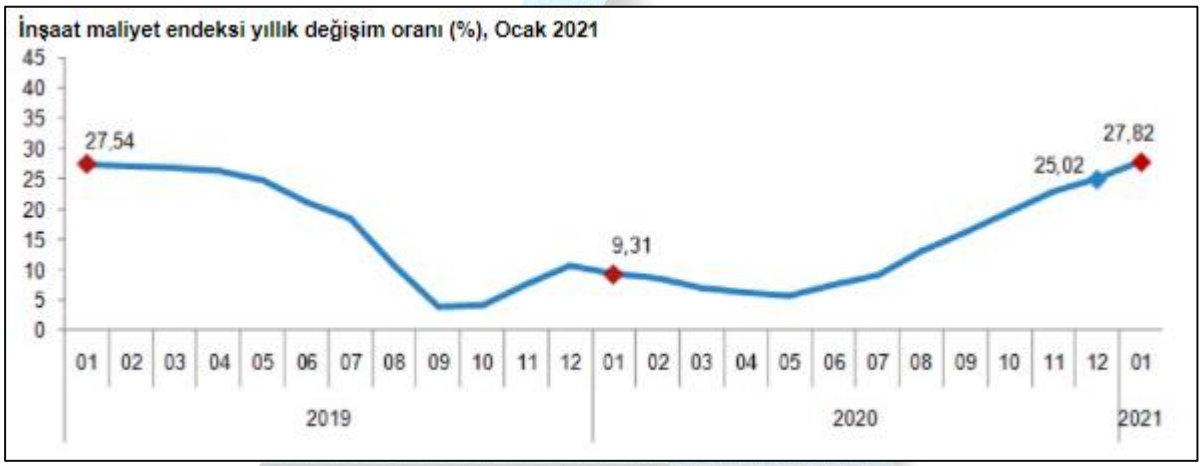
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

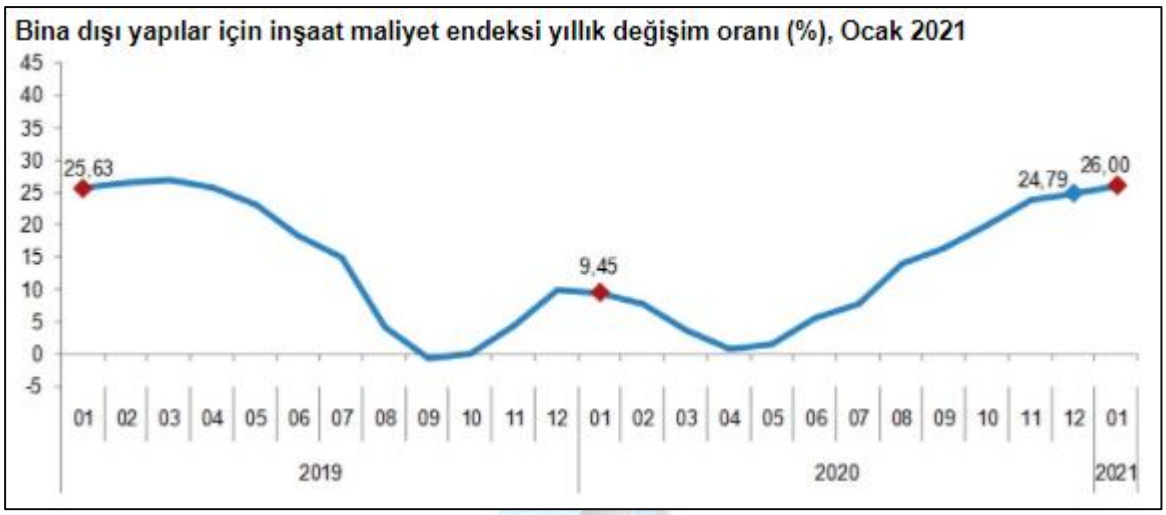


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

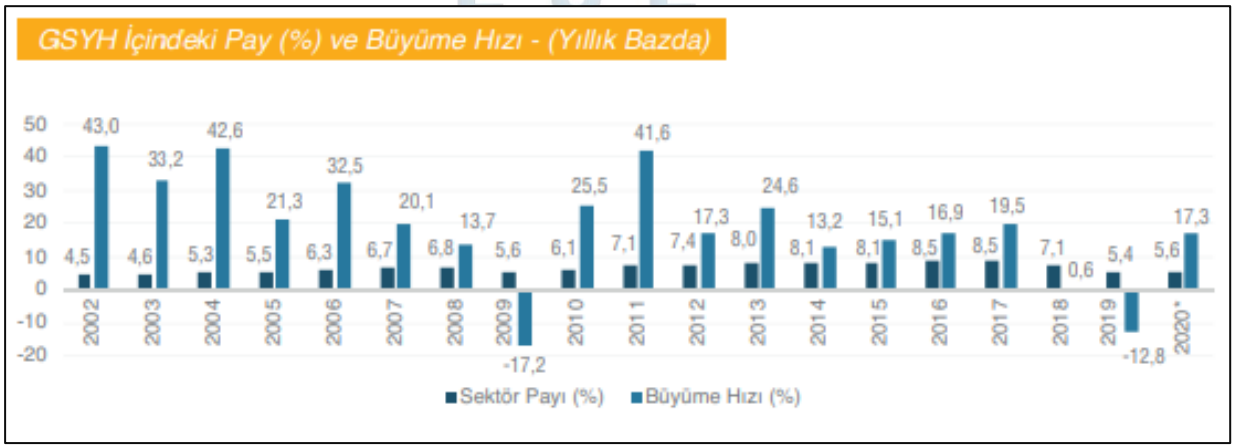
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

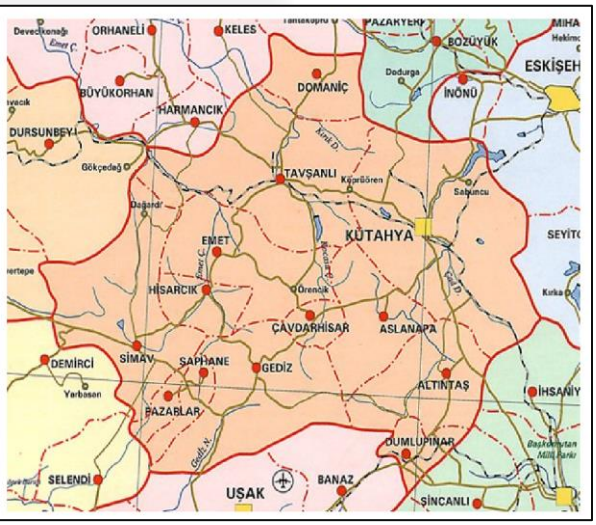
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup il nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi

temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Talep gören bölgede yer alması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması
- Şehir merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Zafer Havaalanına yakın konumlu olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Arazilerin tek başlarına yapılaşma haklarının bulunmaması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının arsa vasıflı taşınmazlarda kamulaştırma işlemlerinin yaptırılması tarla vasıflı taşınmazlarda ise tarımsal faaliyet olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulleri geçerli imar durumları ve mevcut kullanımları dikkate alınarak değerleme yöntemleri kullanılmayarak rayiç değer üzerinden taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

Arsa vasıflı taşınmazların yol, park gibi kamulaştırılacak alanda kalması tarla vasıflı taşınmazların ise yapı yasaklı taşkın alanda kalıyor olması sebebiyle hiçbir suretle imarlı yapılaşma hakları olmayacaktır. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde rayiç bedeller esas alınmıştır.

Kütahya Belediyesinden temin 2021 emlak rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KONU TAŞINMAZ	KÜTAHYA BELEDİYESİ 2021 YILI EMLAK RAYİÇ BEDELLERİ (TL/m2)
188 ADA 12 PARSEL	360,54
222 ADA 21 PARSEL	186,13
227 ADA 9 PARSEL	186,30
232 ADA 4 PARSEL	130,16
437 ADA 19 PARSEL	186,13

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM RAYİÇ DEĞERİ (TL/m²)	RAYİÇ DEĞERİ (TL)
188 ADA 12 PARSEL	292,00	360,54	105.277,68
222 ADA 21 PARSEL	331,00	186,13	61.609,03
227 ADA 9 PARSEL	2.527,00	186,30	470.780,10
232 ADA 4 PARSEL	392,35	130,16	51.068,28
437 ADA 19 PARSEL	396,81	186,13	73.858,25

188 ada 12 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **105.277,68-TL** olarak hesaplanmıştır.

222 ada 21 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **55.448,03-TL** olarak hesaplanmıştır. Vakıf şerhi sebebiyle ödenmesi gereken taviz bedeli değerden düşülmüştür.

227 ada 9 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **423.702,17-TL** olarak hesaplanmıştır. Vakıf şerhi sebebiyle ödenmesi gereken taviz bedeli değerden düşülmüştür.

232 ada 4 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **51.068,28-TL** olarak hesaplanmıştır.

437 ada 19 parselin arsa değeri, 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **73.858,25-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların üstünde yapı bulunmadığından Maliyet Yaklaşım Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan benzer nitelikli taşınmazlar mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda imar paftaları esas alınarak rayiç değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rapor kapsamında taşınmazlar için yapılan incelemeler raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Ancak taşınmazların tamamında yapılaşma yasağı bulunduğundan Kütahya Belediyesi 2021 emlak rayiç bedelleri esas alınarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

Mülkiyetleri, 188 ada 12 parsel (14.09.1971 tarih, 0 yevmiye), 222 ada 21 parsel (14.09.1971 tarih, 0 yevmiye), 227 ada 9 parsel (14.09.1971 tarih, 0 yevmiye), 232 ada 4 parsel (18.02.2016 tarih, 3331 yevmiye), 437 ada 19 parsel (29.12.2006 tarih, 625 yevmiye) ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesinde kayıtlı ana taşınmazlar için arsa tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değerleri	DEĞER, TL
188 ADA 12 PARSEL	105.277,68
222 ADA 21 PARSEL*	55.448,13
227 ADA 9 PARSEL*	423.702,10
232 ADA 4 PARSEL	51.068,28
437 ADA 19 PARSEL	73.858,25

*Vakıf şerhi sebebiyle ödenmesi gereken taviz bedeli değerden düşülmüştür.

188 ada 12 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **105.277,68-TL (Yüzbeşbinikiyüzyetmişyedi Türk Lirası Altmışsekiz Kuruş)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

222 ada 21 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **55.448,13-TL (Ellibeşbindörtyüzkırksekiz Türk Lirası Onüç Kuruş)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

227 ada 9 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **423.702,09-TL (Dörtyüzyirmiüçbinyediyüziki Türk Lirası Dokuz Kuruş)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

232 ada 4 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **51.068,28-TL (Ellibirbinaltmışsekiz Türk Lirası Yirmisekiz Kuruş)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

437 ada 19 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **73.858,24-TL (Yetmişüçbinsekizyüzellisekiz Türk Lirası Yirmibeş Kuruş)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal- Mevcut ;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada 19 Parsel	**73.858,24**	**87.152,72**
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 232 Ada 4 Parsel	**51.068,27**	**60.260,56**
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 188 Ada 12 Parsel	**105.277,68**	**124.227,66**
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 222 Ada 21 Parsel	**55.448,13**	**65.428,79**
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 227 Ada 9 Parsel	**423.702,09**	**499.968,47**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00113 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 23.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:27:17 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:21:14 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:20:36 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:21

webtapu
tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177032	20210429-48-F03004	17703

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	188/12
Taşınmaz Kimlik No:	21539628	AT Yüzölçüm(m2):	292.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/12	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49256806	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	292.00	292.00	Tesis Kadastrosu 14-09-1971 0	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **vXMNA_t53Eg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:21

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177032	20210429-48-F03004	17703

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	222/21
Taşınmaz Kimlik No:	21539772	AT Yüzölçüm(m2):	331.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	FETTAH SÖĞÜTLERİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/136	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49257112	(SN:5540135) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	331.00	331.00	Tesis Kadastrosu 14-09-1971 0	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Vakfedilmiştir.	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6223966) VAKIF ŞERHİ VARDIR VKN:	Kütahya - 05-08-2008 12:13 - 9939	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **XPUQmPw1H2f** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:22

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177032	20210429-48-F03004	17703

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	227/9
Taşınmaz Kimlik No:	21540023	AT Yüzölçüm(m2):	2527.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	FETTAH SÖĞÜTLERİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/193	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KAVAK FİDANLIĞI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49257566	(SN:5540135) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2527.00	2527.00	Tesis Kadastrosu 14-09-1971 0	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Vakfedilmiştir.	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6223966) VAKIF ŞERHİ VARDIR VKN:	Kütahya - 05-08-2008 12:13 - 9939	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **B1LCdGko6SH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:22

webtapu
tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177032	20210429-48-F03004	17703

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	232/4
Taşınmaz Kimlik No:	78605232	AT Yüzölçüm(m2):	392.35
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3035	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ESKİŞEHİR 2. İDARE MAHKEMESİ nin bila tarih 2015/49 E 2015/1308 K sayılı Mahkeme Müzekkeresi (Kesinleşmemiş iptal hükümlü mahkeme kararı vardır)(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 18-02-2016 10:23 - 3331	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
219633985	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	392.35	392.35	İfraz İşlemi (TSM) 15-08-2012 12785	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **huCj0psK2oi** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:22

webtapu
tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177032	20210429-48-F03004	17703

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21548532
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ
Kurum Adı:	Kütahya
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	30/2953
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	437/19
AT Yüzölçüm(m2):	396.81
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	H:BU PARSEL LEHİNE VE TAPUNUN TEMMUZ 939 TARİH VE 207 SIRA AĞUSTOS 939 TARİH VE 98 SIRA VE EYLÜL 1939 TARİH VE 12.12.1939 GÜN 4-8-38 VE 75 SIRA VE OCAK 940 TARİH VE 41-46 SIRA VE NİSAN 1940 TARİH VE 176 SIRA VE 29.04.1968 TARİH VE 165 SIRA NOLU		Kütahya - 23-05-1953 00:00 - 625	-

	TAŞINMAZ MALLAR ALEYHİNE SU GEÇİRME HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49269903	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	396.81	396.81	İfraz İşlemi (TSM) 29-12-2006 11337	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **m_bzZ7U1EYO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-98030830 - 115.02.01 - 1623 - 7689 25.05.2021
Konu :

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.

İlgi : 07/05/2021 Tarih ve 1780 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizde mülkiyeti şirketinize ait olan taşınmazlar hakkında bazı bilgiler istenmektedir.

1- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli Kütahya Nazım İmar Planının onay tarihi 05.02.1988'dir. 1/1000 ölçekli Kütahya I-III Etap Uygulama İmar Planının onay tarihi 05.06.1986'dır.

2- Bahse konu taşınmazlardan;

- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 17 parsel imar planında 15 - 20 m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önlemli alan (ÖA-1), kısmen de önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir. Taşınmazın bir bölümü Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Belediye Meclis Kararı yazımız ekindedir.
- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 18 parsel imar planında 15 - 20 m yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Önlemli Alan (ÖA-1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 19 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 232 ada, 4 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de park alanında kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 188 ada, 12 parsel imar planında kısmen yol, kısmen trafo alanında olup, şayuludur. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 222 ada, 21 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

- Gaybiefendi Mahallesi 227 ada, 9 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarında mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

- Gaybiefendi Mahallesi 232 ada, 6 parsel imar planında kısmen yol, kısmen otopark alanında, kısmen de 5 -8 - 10 -15 m yapı yaklaşma mesafeli, blok nizam 3 kat, Yençok: 9.50 m ,K.A.K.S: 0.40 olan şeker fabrikası, lojmanları, lokal, şeker cami alanında kalmaktadır. Şeker cami bölümünde ibadethane yapılanması halinde Yençok: serbesttir. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

3- Taşınmazların imar planı örnekleri ektedir.

4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ilişkin plan notları ektedir.

13- Gaybi Efendi Mahallesi, 232 ada, 6 no.lu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. İmar planında bulunan Şeker Fabrikası Lojmanları lejantı ve E(emsal): 0.40 yapılaşma koşulları aynen korunarak, Blok nizam 3 kat olan yapılaşma koşulunun Blok nizam 5 kat olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 04.12.2019 tarih, 357 sayılı ve 20.04.2020 tarih, 168 sayılı kararlarıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Gaybi Efendi Mahallesi, 437 ada, 18 no.lu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. "Kat adetleri maksimum 6 kat olmak koşuluyla farklı bloklar halinde sosyal tesis binaları yapılabilir." şeklinde plan notunun imar planına işlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih ve 179 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Bunların dışındaki taşınmazlara yönelik herhangi bir imar planı değişikliği veya revizyon imar planı çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAHŞİ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır
Hatice GÜNGÖR
Büro Personeli

Ek :
1 Adet Belediye Meclis Kararı
3 adet imar plan örneği
1 adet imar plan notları örneği

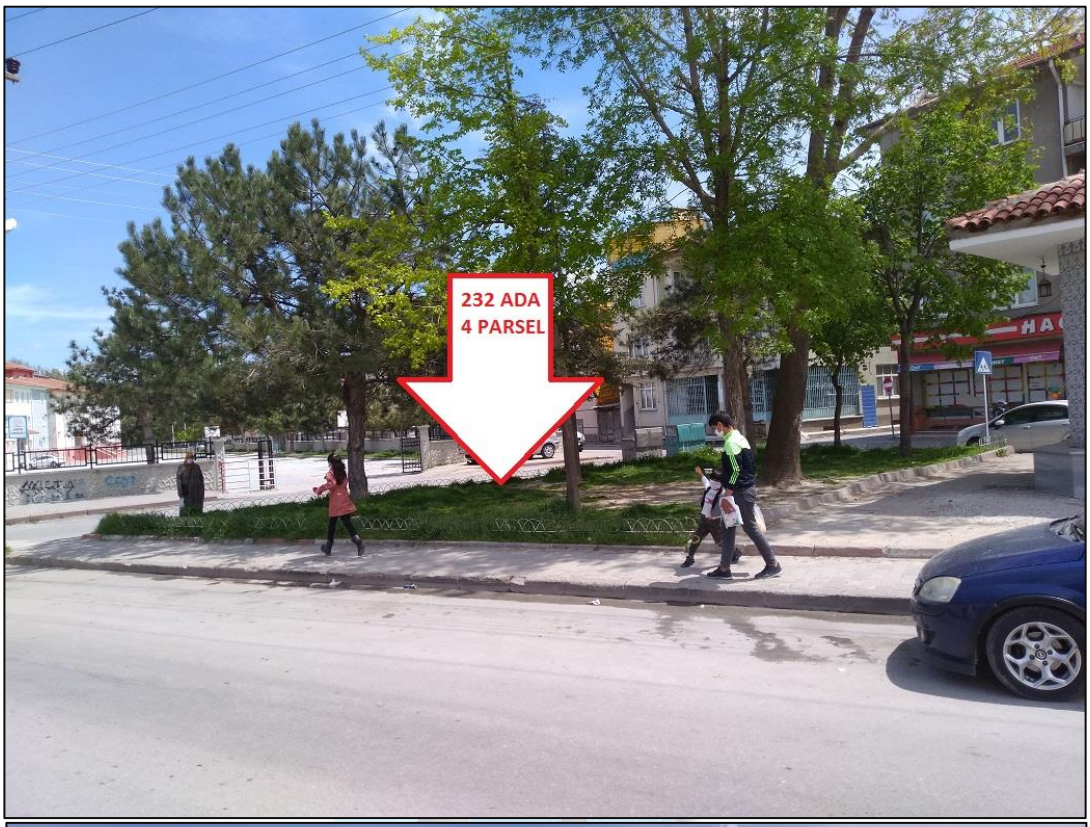
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 1341093-NThsMjcxMjkwOGM= Belge Doğrulama Adresi: https://ebelediye.kutahya.bel.tr/webportal/index.php?...

Gaybiefendi Mah. Atatürk Bulvarı No: 83
Tel.No: (0 850) 280 43 43 Faks No: (0 274) 223 80 44
e-Posta: İnternet Adresi:www.kutahya.bel.tr
Kep Adresi:kutahyabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : Abdulkadir GÜMÜŞ
Tekniker
Tel.No: 1502
EBYS NO:1341093

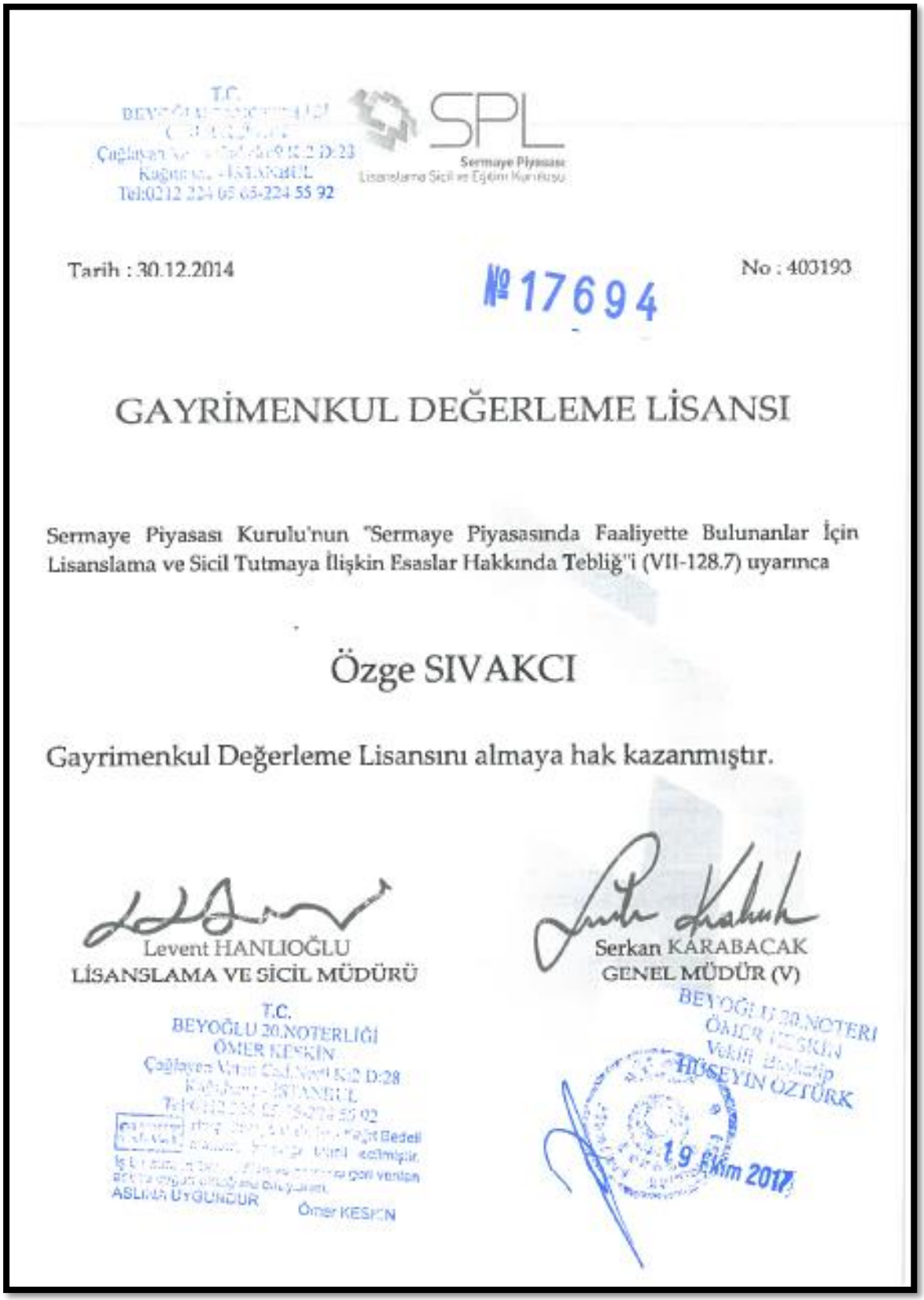
9.2. Mahal Fotoğrafları


232 ADA
4 PARSEL

437 ADA
19 PARSEL

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kayıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, GAYBİ EFENDİ MAHALLESİ, 232 ADA, 6 PARSELDE KAYITLI "BAHÇELİ KAGİR FABRİKA LOJMANLARI " VASIFLI ANA TAŞINMAZ ÜZERİNDE LOJMANLAR VE MÜŞTEMİLATLARI

2021_OZL_00114

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI ... 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ ... 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ... 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ... 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ... 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER ... 8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler ... 8
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 9
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri ... 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ ... 12

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER ... 12
4.2. EKONOMİK VERİLER ... 13
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum ... 13
4.3. BÖLGE VERİLERİ ... 22
4.3.1. Kütahya İli ... 22

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ ... 24

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER ... 24
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER ... 24
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ... 25
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı ... 26
5.2.3. Maliyet yaklaşımı ... 27

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ ... 28

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) ... 28
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ ... 29
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ ... 29
6.3.1. Pazar araştırmaları ... 30
6.3.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 33
6.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi ... 34
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ ... 36
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ ... 36

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 36

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI ... 36
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR ... 37
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER ... 37
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ ... 37

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ ... 37

9. RAPOR EKLERİ ... 39

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU ... 39
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI ... 42
9.3. RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI ... 48

10. SERTİFİKASYONLAR ... 52

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 23.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR Bilgileri

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 232 Ada, 6 Parselde Kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları" vasıflı ana taşınmaz üzerinde fabrika lojmanları ve müştemilatları için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00114
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	23.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 232 Ada, 6 Parselde Kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları" vasıflı ana taşınmaz üzerinde fabrika lojmanları ve müştemilatları
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**114.973.000,-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**135.668.140,-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**115.998.000,-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**136.877.640,-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, Şeker lojmanları Küme Evler, No:3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26 adresinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Atatürk Bulvarı, Şeker lojmanları Küme Evler, No:3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26 posta adresinde konumlu Gaybi Efendi Mahallesi, 232 ada 6 parsel numarası ile tapu bilgilerine kain Şeker Fabrikası Lojman Binalarıdır.

Taşınmazlara ulaşım şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlar şehir merkezinin kuzeybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 1,20 km mesafede konumludur. Bölgeye ulaşım özel araçlar ve yakın çevresinde durağı bulunan şehir içi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Şeker İlkokulu, Gaybi Efendi Mahallesi Muhtarlığı, Musalla Mezarlığı, Şeker Camii, Sera AVM, Kütahya Afyonkarahisar, Kütahya Eskişehir, Kütahya Tavşanlı karayolları, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak üst düzey gelir gurubu tarafından yatırım ve ticari, orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup günden güne yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazın kuzey kısmında karayolları üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise cadde üzeri kısımlarda zemin katları işyeri olan 5-6 katlı apartman tarzı diğer kısımlarda ise 3 katlı apartman tarzı yapılar ile kısmen de 1-2 katlı müstakil tarzı yapılar hakim olmakla birlikte bölgede her geçen gün müstakil yapıların yerine yeni apartman tarzı yapıların yapıldığı gözlemlenmektedir. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**1,10 km**
Zafer Havaalanı	**45,00 km**
Kütahya Belediyesi	**1,10 km**
Kütahya Belediyesi	**300 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme / Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Serbest Nizam	**Su Deposu**	Var
Yapı Sınıfı	1/A,1/B, 2/B, 3/A	**Hidrofor**	Var
Kullanım Amacı	Lojman, Sosyal Tesis ve Müştemilat	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Doğalgaz Yakıtlı Kalorifer Sistemi	**Paratoner**	Var
Çatı Tipi	Kiremit Örtülü	**Jeneratör**	Var
Manzarası (Bakı Analizi)	Doğa (Ağaçlık Alan)	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Var

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 232 ada 6 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları " vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş lojman binaları ve müştemilatlarıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede

parsel etrafının beton duvar üstü demir korkuluk ile çevrili olduğu gözlemlenmiştir. Lojman yerleşkesine girişler parselin doğu cephesinde bulunan güvenlik kontrollü giriş kapısından sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 104.640,52 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey-doğu cephesi demiryoluna bitişik olup diğer cepheleri ise imar parselleri ve yollara bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Lojman bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde **15** adet yasal durumu tespit edilen yapı ile **7** adet yasal durumu tespit edilemeyen yapı olmak üzere toplamda **22** adet yapı bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup detayları aşağıdaki gibidir:

- (Yasal) Yapı-1: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş olup bodrum katta brüt 35,00 m2 zemin katta brüt 510,00 m2 olmak üzere yasal durumda toplam brüt 660,00 m2 alanlı Sosyal Tesisdir. Mevcut durumda taşınmazın zemin kat alanı 35,00 m2 alanlı olarak büyütülmüş olup yapı mevcut durumda toplam brüt 695,00 m2 alanlıdır.
- (Yasal) Yapı-2: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 110,00 m2 alanı Depodur.
- (Yasal) Yapı-3: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 76,00 m2 alanlı Lojmandır.
- (Mevcut) Yapı-4: Mahalinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 200,00 m2 alanlı Depodur.
- (Yasal) Yapı-5: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 60,00 m2 alanlı Lojmandır. Ayrıca 30,00 m2 lik büyüme mevcuttur.
- (Mevcut) Yapı-6: Mahalinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 75,00 m2 alanlı Depodur.
- (Yasal) Yapı-7: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında inşa edilmiş brüt 75,00 m2 alanlı Su Deposudur.
- (Yasal) Yapı-8: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 880,00 m2 alanlı Misafirhanedir.
- (Mevcut) Yapı-9: Mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 82,00 m2 alanlı Lojmandır.
- (Mevcut) Yapı-10: Mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 433,00 m2 alanlı Sosyal Tesisdir.
- (Mevcut) Yapı-11: Mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş toplam brüt 90,00 m2 alanlı Binadır
- (Mevcut) Yapı-12: Mahalinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 20,00 m2 alanlı Bekçi Kulübesidir.
- (Mevcut) Yapı-A (1): Mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, zemin + 1 normal katlı olarak inşa edilmiş her katta 200 m2 alanlı olmak üzere toplam brüt 400,00 m2 alanlı Lojmandır. Blokta 4 adet daire bulunmaktadır.

- (Yasal) Yapı-A (2,3): Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, bodrum + zemin + 1 normal katlı olarak inşa edilmiş her katta 320,00 m2 alanlı olmak üzere toplam brüt 1.920,00 m2 alanlı Lojmanlardır. Her bir blokta 4 adet daire bulunmaktadır.
- (Yasal) Yapı-B (1,2,4,5): Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 880,00 m2 alanlı Lojmanlardır. Her bir blokta 4 adet daire bulunmaktadır.
- (Yasal) Yapı-B (3,6): Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, iki katlı olarak inşa edilmiş brüt 620,00 m2 alanlı Lojmanlardır. Her bir blokta 4 adet daire bulunmaktadır.
- (Yasal) Yapı CAMİ : Dini tesis olduğundan değerlemeye dahil edilmemiştir.

Tüm yapıların konumlarına yönelik yapılan çalışma ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Değerleme konusu ada parsel üzerinde farklı yapı sınıfı, gurubu, kat adetleri, yapı yaşları ve kullanım amaçlı yaklaşık 22 adet yapı bulunmaktadır. Yapıların iç mekan özellikleri yapı yaşı ve kullanım amaçları ile birlikte tadilat gören ve görmeyen şeklinde farklılıklar göstermekte olup lojman kısımları genel olarak bakım ihtiyacı olan durumda sosyal tesis ve misafirhane binaları ise bina yapı yaşlarına göre daha bakımlı iç mekan özelliklerine sahiptir. Yapıların iç ve dış mekan kalitesi ek görsellerde ayrıntılı olarak paylaşılmıştır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybiefendi Mahallesi, 232 Ada 6 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları" vasfındaki ana taşınmazlardır. Parsel üzerinde lojman ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 232 Ada 6 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	GAYBİ EFENDİ M
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	232
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	104.640,52 m²
CİLT NO	:	31
SAYFA NO	:	3037
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ KAGİR FABRİKA LOJMANLARI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	15.08.2012 / 12785

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 29.04.2021 tarih 10:29 saat itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesi:

Eskişehir 2. İdare Mahkemesi nin bila tarih 2015/49 E 2015/1308 K sayılı Mahkeme Müzekkeresi (Kesinleşmemiş iptal hükümlü mahkeme kararı vardır)(18.02.2016-3331)

*** İlgili beyan taşınmazın satışına engeldir.

Şerhler Hanesinde

Beyan kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

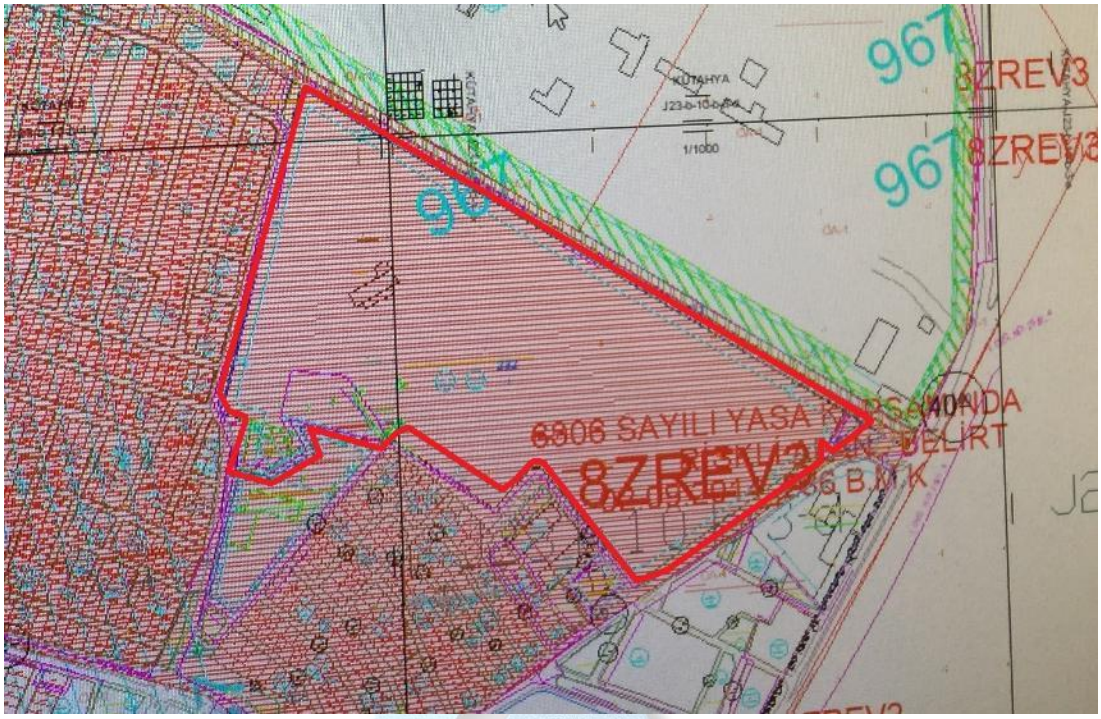
Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- 232 ada 6 parsel imar planında kısmen yol, kısmen otopark alanında, kısmen de 5-8-10-15 m yapı yaklaşma mesafeli, blok nizam 3 kat, Yençok:9,50m, KAKS:0,40 olan şeker fabrikası, lojmanları, lokal, şeker cami alanında kalmaktadır. Şeker cami bölümünde ibadethane yapılanması halinde Yençok: serbesttir. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.

- 232 ada 6 nolu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. İmar planında bulunan Şeker Fabrikası Lojmanları lejantı ve E(emsal):0,40 yapılaşma koşulları korunarak, blok nizam 3 kat olan yapılaşma koşulunun Blok nizam 5 kat olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 04.12.2019 tarih, 357 sayılı ve 20.04.2020 tarih, 168 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 28.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel; 06.08.1986 tarihli Kütahya Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 28.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre;

- Yapılaşma şartları: 3 Kat, Blok nizam, Kaks:0.40
- Çekme Mesafeleri: (Göktürk Caddesi) Batı ve (Tren Yolu) Kuzey cephelerde: 10.00 metre, (Gaybiefendi Caddesi) Güneybatı ve (İsmet Hala Sokak) Cephelerde: 5.00 metredir.
- Kültür Varlıkları Koruma Kurulu kararı ile parsel üzerindeki ağaçlık bölgede yapılaşmaya izin verilmemekte olup lojman olarak kullanılan yapıların bulunduğu kısımlarda yapılaşmaya izin verilmektedir.
- Parsel Önlemli Alan 1(ÖA-1): Deprem Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlarda kalmaktadır.
- Parselin tamamı 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında kalmaktadır. Kentsel Dönüşüm kapsamında kalan alan pafta üzerinde işaretlenmiştir.

Kütahya Belediyesi Kentsel Dönüşüm Servisinden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ada/parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.03.2013 tarih ve 1399 sayılı yazısı üzerine Bakanlar Kurulunun 17.04.2013 tarih, 2013/4678 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve 17.05.2013 tarih, 28650 sayılı karar ile resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi kapsamındadır. Kütahya İlinde Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi kapsamında 12 adet mahalle ve 9 adet dere yatağı bulunmaktadır. Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. maddene göre uygulamaya yönelik yapılacak çalışmaların, Belediye Encümeninin 13/09/2012 tarih ve 3175 sayılı kararı ile 5`er yıllık etaplama ile 4 bölümde toplam 20 yıllık bir plan dahilinde yapılması uygun görülmüş olup, konu taşınmaz 2. sıradaki 5 yıllık etapta (2019-2024 yılları) kalmaktadır. Alınan bilgiye göre etaplarda kentsel dönüşüm tarihi gelmiş alanlarda yeni düzenlenecek imar planına göre yapılaşma olacak olup yeni yapı için izin verilmemekle birlikte kentsel dönüşüm tarihi gelmemiş bölgelerde yeni yapılaşma izni verilmektedir. Ayrıca meclis kararı ile etaplarda 5 er yıl süre uzatılmış olup taşınmazın içerisinde kaldığı bölgenin kentsel dönüşüm başlangıç tarihi 2024 yılıdır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yeni yapılaşma izni verilmektedir.

Resim 2. Dönüşüm Bölgeleri

Bölgesel Dönüşüm Bölgeleri – (ölçeksizdir)

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kütahya Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında parsel üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Yapılan incelenmesi sırasında Cami ye ait 200,00 m2 alan için verilmiş 26.11.1976 tarih ve 18/305 belge numaralı ilk yapı ruhsatı ve 06.07.1982 tarih ve 42/136 belge numaralı yenileme ruhsatına ulaşılabilmiştir.

Kütahya Kadastro Müdürlüğünde Yapıların Kadastral Paftaları temin edilmiş olup Paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir. Kadastral paftalarda ve cins tahsisinde yapıların kat adeti bulunmamakta olup mahallinde birden fazla kata sahip olan yapıların mahallinde yapılan teknik incelemelere göre tüm katlarının beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

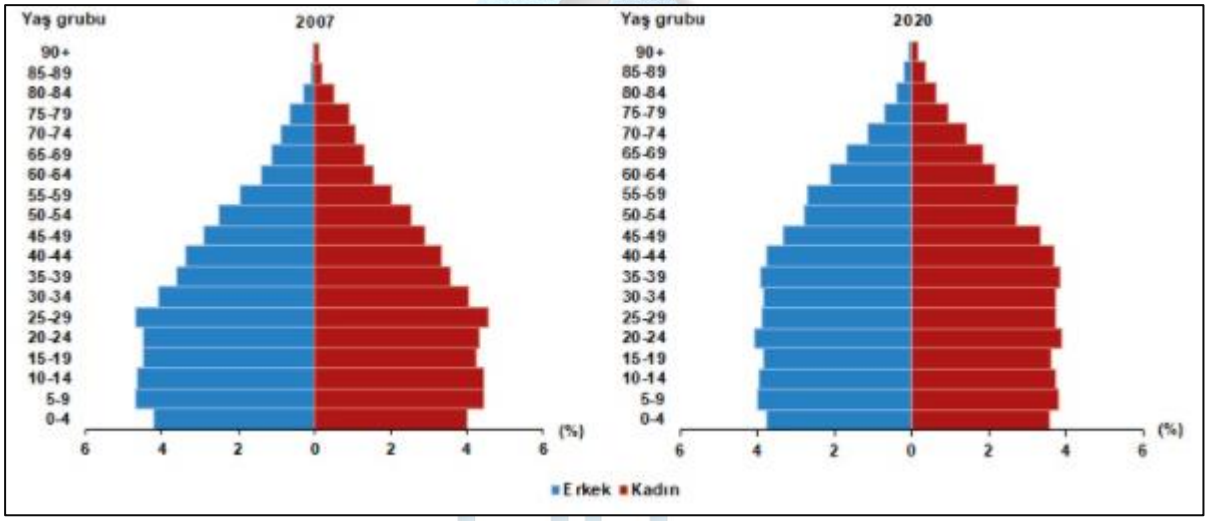
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

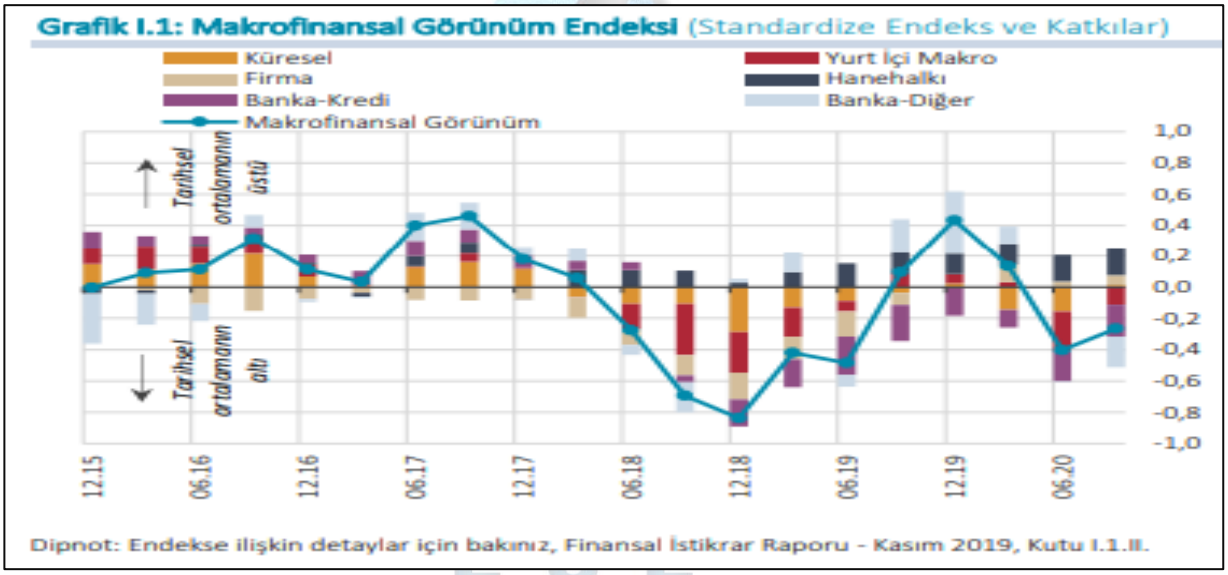
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

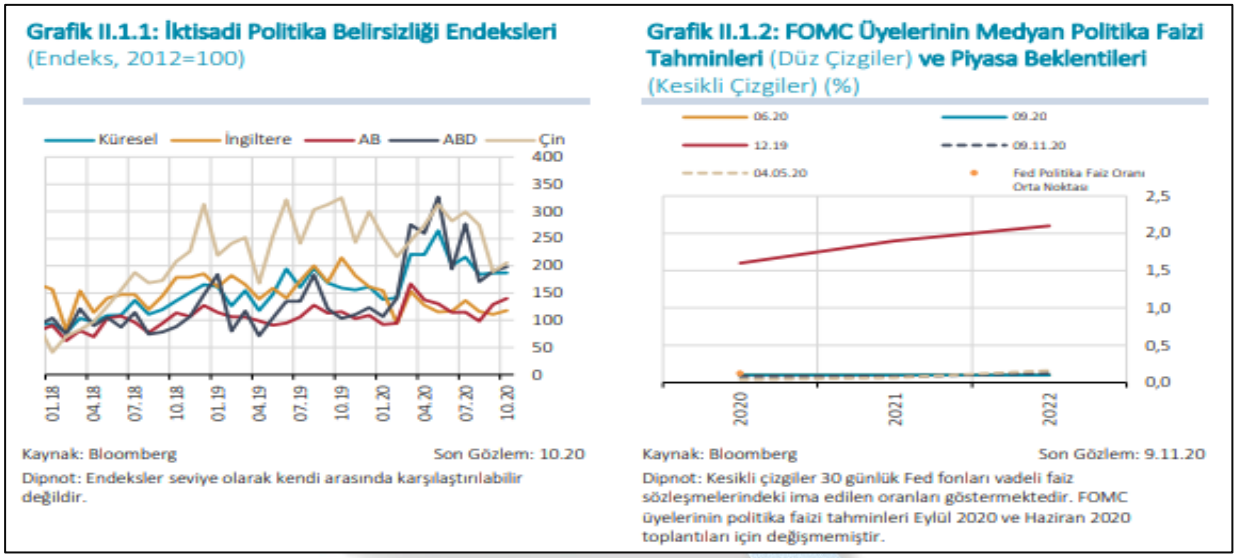
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

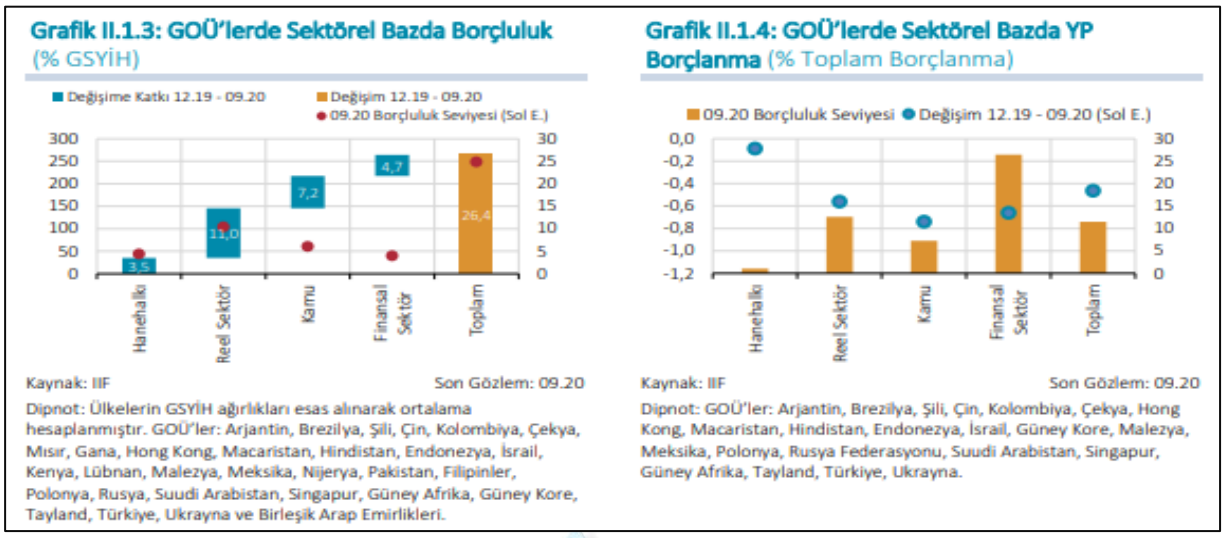
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

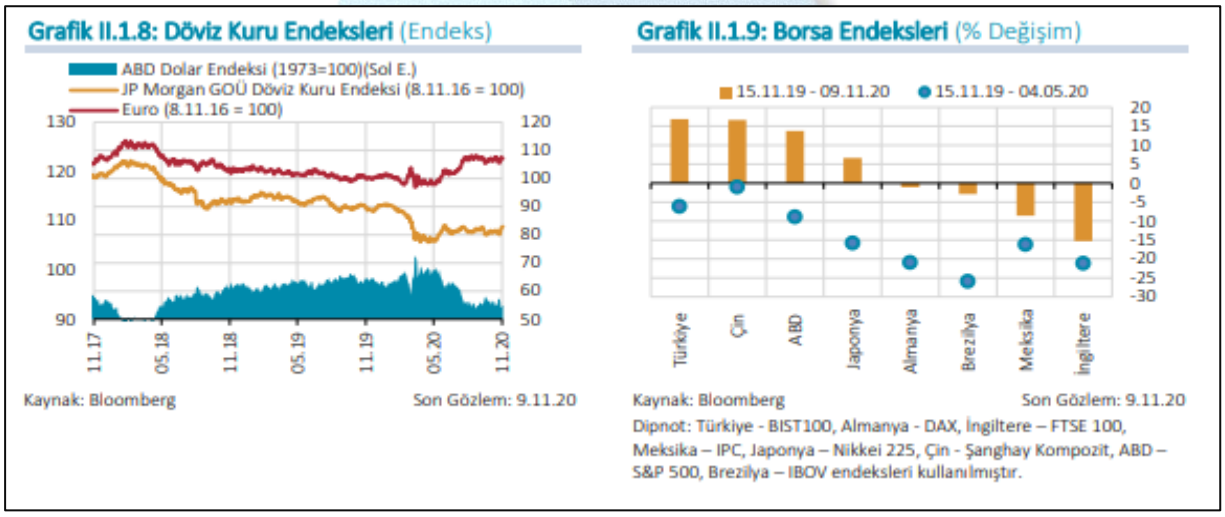
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



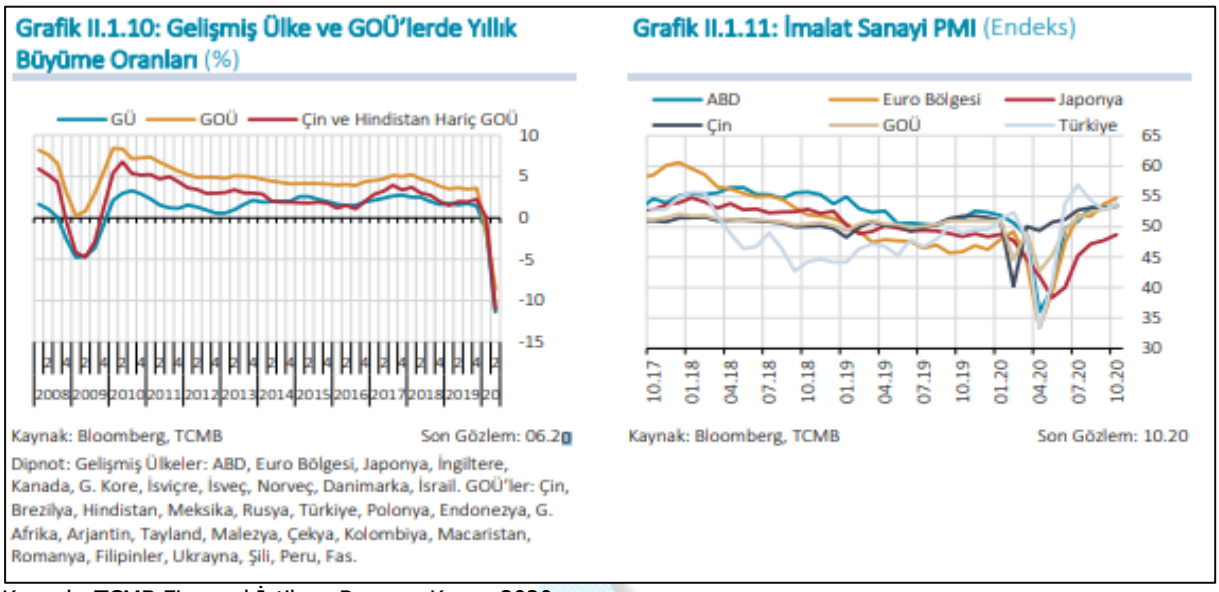
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

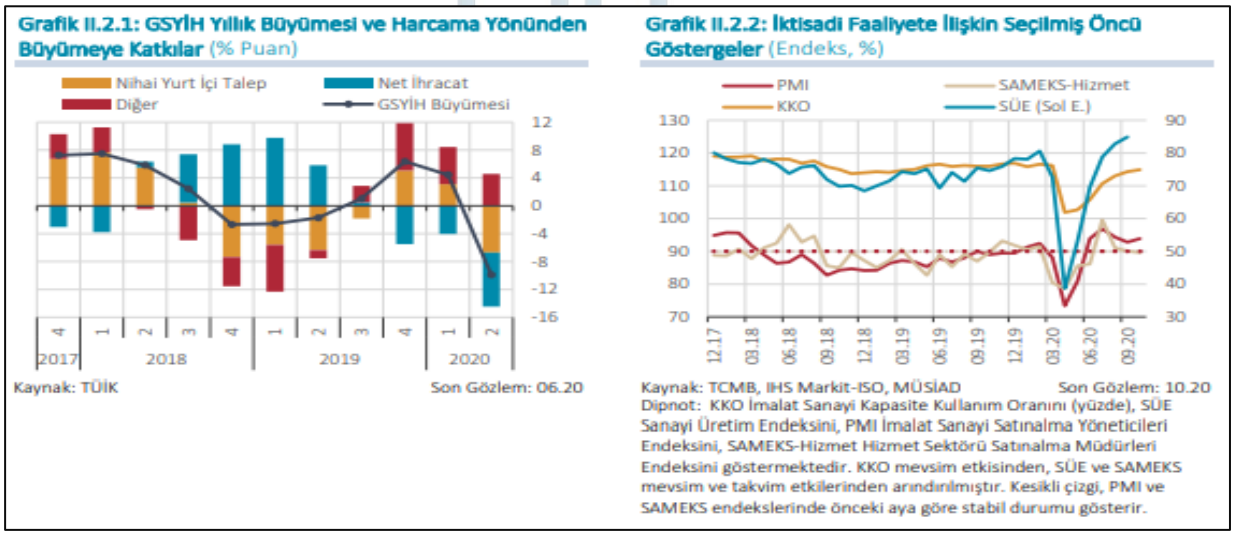
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

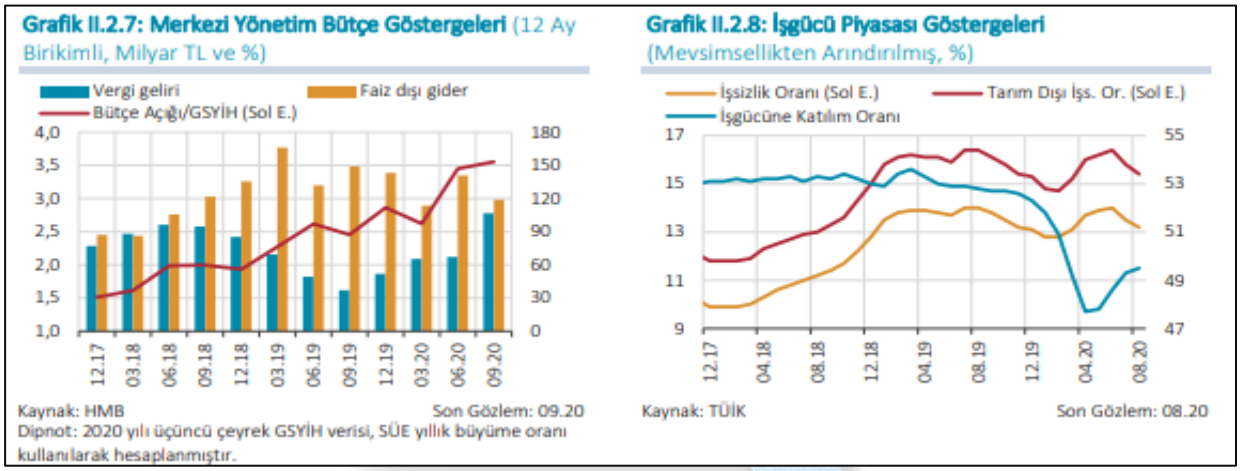
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



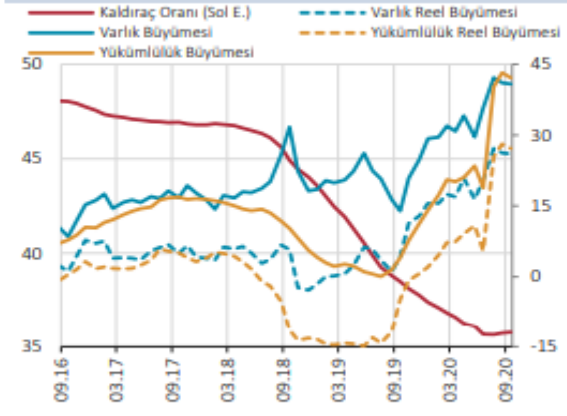
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

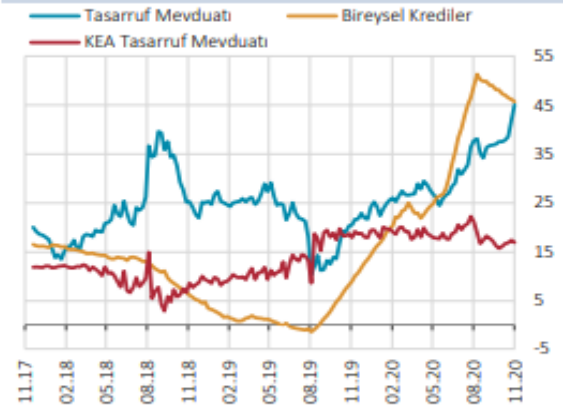
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

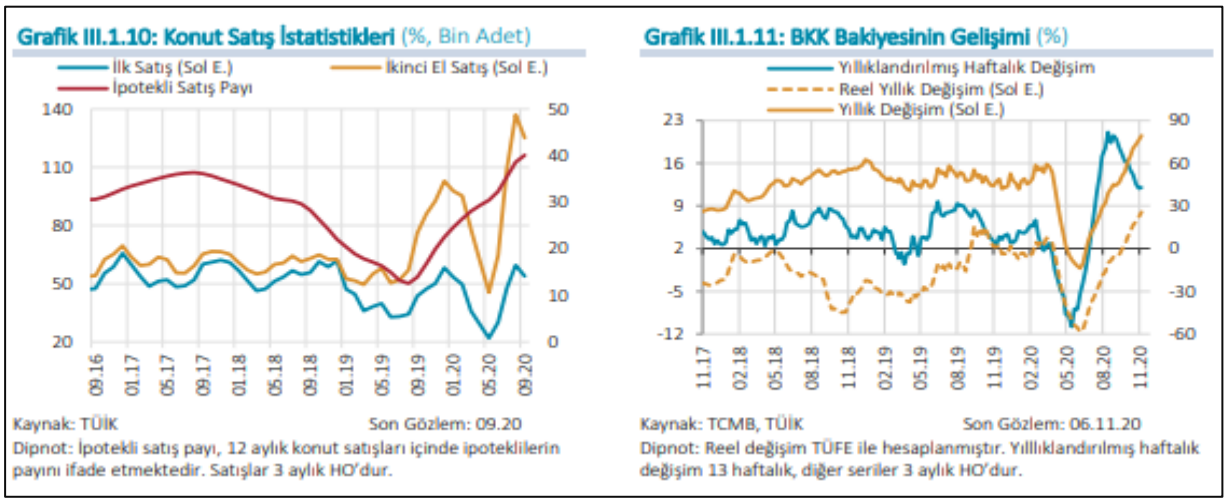
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

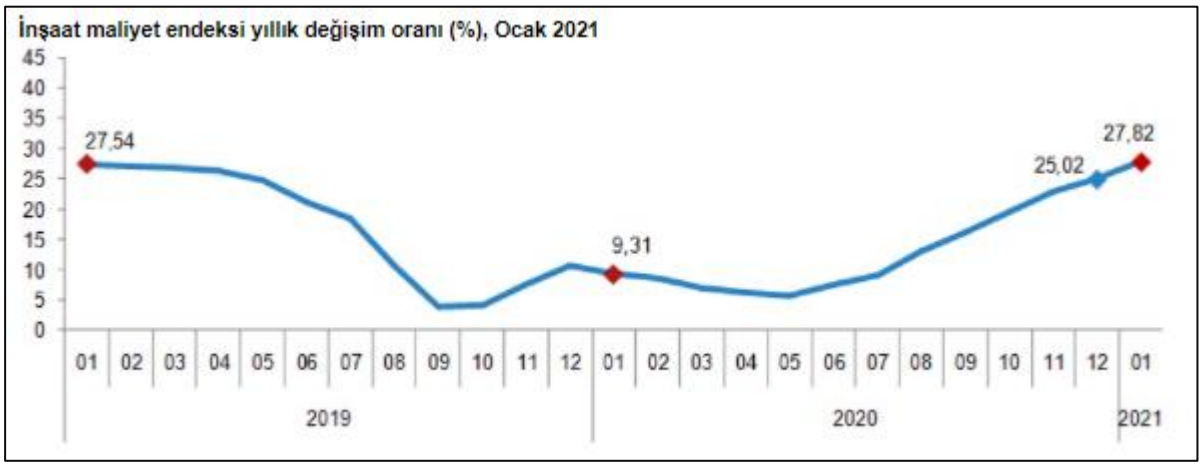
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

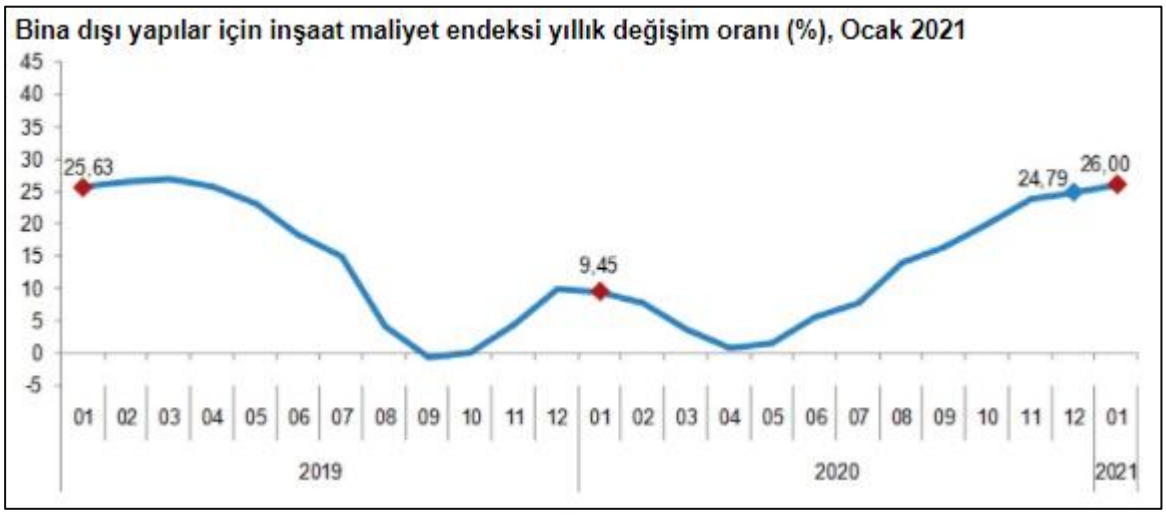


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

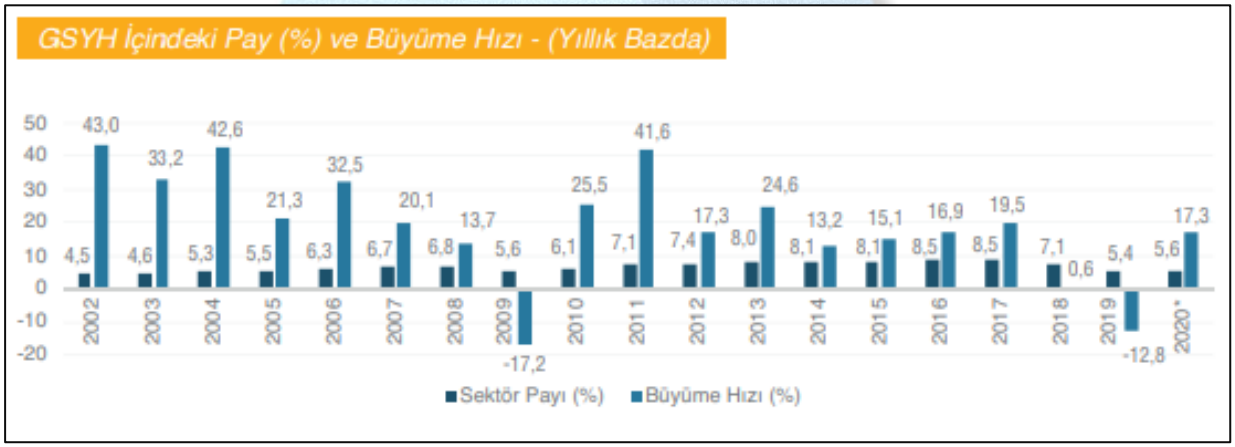
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

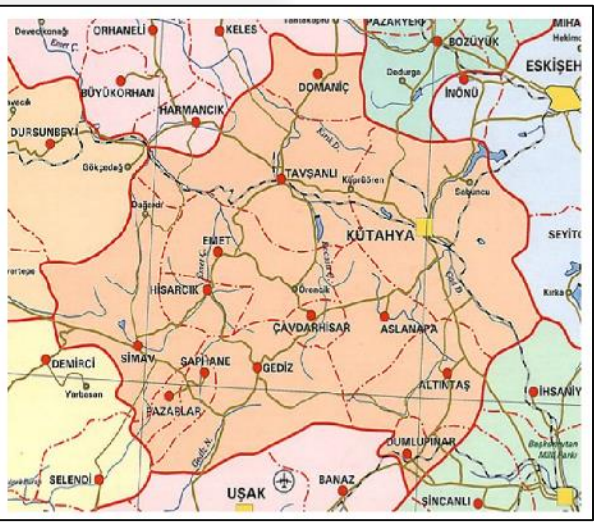
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Çevreyolu cepheli olması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması
- Talep gören bölgede yer alması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması
- Alt yapısının tamamlanmış olması
- Şehir merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Yapıların yaşlarına oranla bakımlı olmaları
- Zafer Havaalanına yakın konumlu olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Yapıların ekseriyetinin eski olması
- Tesis içerisindeki yapıların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Arsa alanının çok büyük olması

FIRSATLAR

- Kütahya yöresinde şeker enstitüsünün monopol piyasa olması (rekabet ortamının olmaması)
- Kamu otoritesinin yatırımcılara devlet desteği ve hibeleri vasıtasıyla teşvik vermesi
- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Konut" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık sanayi tesisleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Gelir Yaklaşımı yönteminin uygulanmasıyla, değerlemeye konu arsanın konut imarlı olması nedeniyle proje geliştirme yapılarak arsa birim değerine ulaşılmıştır. Geliştirilecek olan projenin 2021 yılı itibari ile başlayacağı, inşat süresinin 3 tam yıl süreceği, inşaat satışlarının inşaat süresiyle birlikte başlanarak toplam 5 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa ve konut emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – ARSA***

NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	6.600,00	3.000.000,	454,54	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında yer alan Toki konutları yolu üzerinde yola cepheli 6.600 m² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2021 yılı Ocak ayında 3.000.000,-TL bedelle satıldığı alınmıştır.	LEVENT SARIKAYA (ENES EMLAK) 0 542 312 24 77
Emsal 2	12.465,00	6.000.000,	481,34	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında yer alan Toki konutları yolu üzerinde yola cepheli 12.465 m² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2020 yılında 5.600.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Günümüz değeri 6.000.000,-TL**	İBRAHİM BİLGİN (CEVHER EMLAK) 0 541 423 40 12
Emsal 3	2.000,00	1.250.000,	625,00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.000 m² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2019 yılında 950.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Günümüz değeri 1.250.000,-TL**	H. SADİ YARDIM (SAFİR EMLAK) 0 544 223 22 88
Emsal 4	7.485,13	8.500.000,	1.135,58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İnköy Mahallesi 0 ada 5563 parselde konumlu, Otel lejantına sahip 10 kat yapılaşma şartlarına sahip 7.485,13 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 2018 yılı Ağustos ayında Kütahya Belediyesi tarafından 6.100.000,TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır **Günümüz değeri 8.500.000,-TL/m2**	KÜTAHYA BELEDİYESİ 0 850 283 4343
Emsal 5	3.265,81	3.500.000,	1.071.70	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İnköy Mahallesi K.D.K.Ç.A lejantlı Emsal:1,00 Hmak8,50 metre yapılaşma şartlarına 3591 ada 3 parselde konumlu 3.265,81 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 2018 yılında 2.300,000-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Günümüz değeri 3.500.000,-TL**	AHMET BEY (İNŞ.MÜH.) 0535 338 32 43

EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME

✓ ***SATILIK EMSALLER – ARSA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 6	8.767,44	12.000.000,	1.368,70	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, Ticaret Lejantlı 5 kat yapılaşma koşullarına sahip, Gaybi Efendi Mahallesi, 222 Ada 171 parselde konumlu 8.767,44 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 12.000.000 TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	SEVGİYOLU EMLAK 0507 253 2891
Emsal 7	5.843,44	6.500.000,	1.112,35	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, K.D.K.Ç.A lejantlı Taks:0,30 Kaks:,60 Hmak8,50 metre yapılaşma şartlarına sahip Gaybi Efendi Mahallesi, 227 Ada 41 parselde konumlu 5.843,44 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	EVRAN EMLAK 0537 824 03 96
Emsal 8	7.520,09	10.000.000,	1.329,77	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, İnköy Mahallesi 0 ada 5389 parselde konumlu, K.D.K.Ç.A lejantına sahip, Taks: 0.50 yapılaşma şartlarına sahip 7.520,09 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 10.000.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	MONOPOL EMLAK 0532 213 64 47
Emsal 9	2.285,00	2.750.000,	995,62	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, karayoluna cepheli olmayan, İnköy Mahallesi 3592 ada 2 parselde konumlu, Ticaret Lejantlı, Emsal:1,00, Hmaks: 12,50 metre yapılaşma şartlarına sahip 2.285 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 2.750.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	SEMİHA SİPAHİOĞLU 0532 250 18 88

✓ ***SATILIK EMSALLER – (KONUT LEJANTLI) ARSA***

NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 10	428,00	550.000,	1.285,04	Yıldırım Mahallesi, 2893 ada 23 parselde konumlu, 428,00 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	RİMAX EMLAK 0546 975 48 85
Emsal 11	397,00	560.000,	1.410,57	Lala Hüseyin Paşa Mahallesi, 2861 ada 10 parselde konumlu, 397,00 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 560.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	BERBEOĞLU İNŞAAT 0 507 784 74 47
Emsal 12	113,53	120.000,	1.056,98	Gaybiefendi Mahallesi, 2561 ada 28 parselde konumlu, 113,53 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 120.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	ABDULLAH UZMAN 0532 690 13 43

Pazar araştırması sırasında bilgisine ulaşılan emsaller arasında konu taşınmaz için emsal karşılaştırmaya konu olamayacaklar farklılıkta bulunan emsaller emsal karşılaştırma çalışmasına dahil edilmemiştir.

Rapor kapsamında okunabilirliği kolaylaştırmak adına emsal karşılaştırma tablosunda emsal numaralı değiştirilmemiştir.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 3	2.000,00	1.250.000,00	625*	-10%	65%	0%	0%	969
Emsal 4	7.485,13	8.500.000,00	1.136*	-10%	10%	-20%	0%	908
Emsal 5	3.265,81	3.500.000,00	1.072*	-10%	10%	-15%	0%	911
Emsal 6	8.767,44	12.000.000,00	1.369	-10%	0%	0%	-15%	1.027
Emsal 7	5.843,44	6.500.000,00	1.112	-10%	0%	0%	-5%	946
Emsal 8	7.520,09	10.000.000,00	1.330	-10%	10%	-10%	-15%	997
Emsal 9	2.285,00	2.750.000,00	1.204	-10%	20%	0%	-15%	1.143
Emsal 10	428,00	550.000,00	1.285	-30%	20%	0%	-5%	1.092
Emsal 11	397,00	560.000,00	1.411	-30%	20%	0%	-5%	1.199
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**1021**

** Satılmış olan arsa emsallerinin 2021 yılındaki olası değerleri üzerinden emsal karşılaştırma yapılmıştır.*

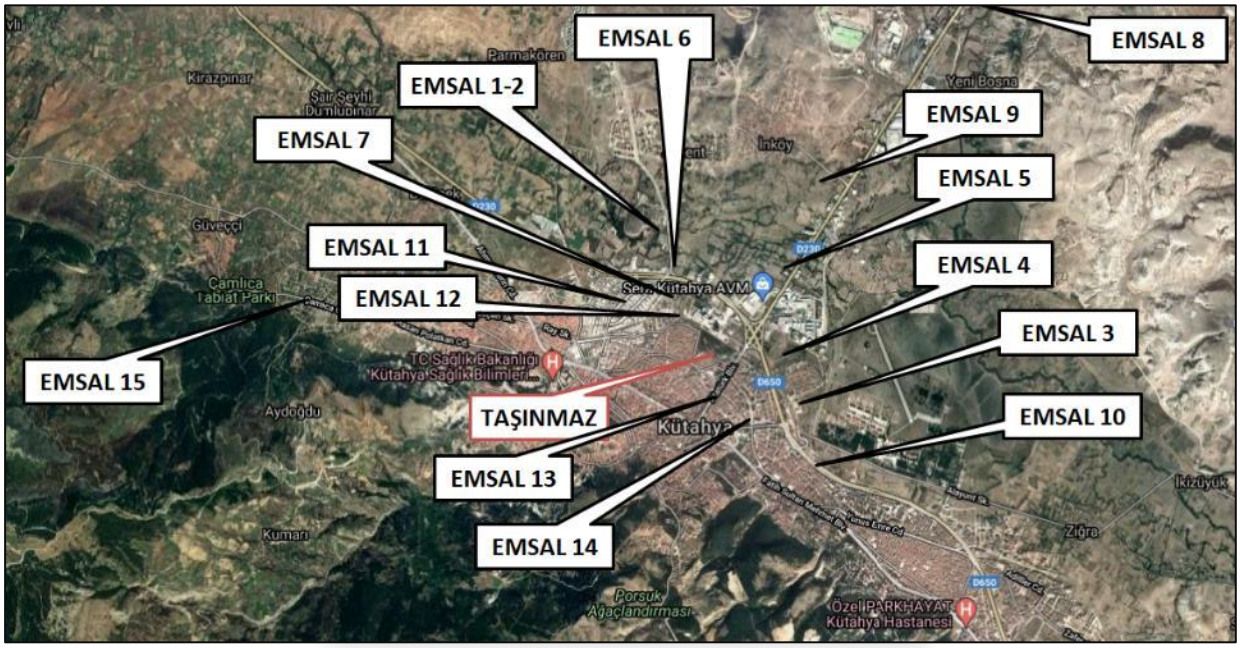
Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **1.021,-TL/m²** hesaplanmıştır. Hesaplanan birim değer gelir yaklaşımından ulaşılan birim değerle karşılaştırılmıştır.

✓ ***SATILIK EMSALLER – KONUT***

NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 13	250,00	1.500.000,	6.000,00	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Alipaşa Mahallesi, 1633 ada 73 parselde konumlu yeni binanın son katında brüt 250 m2 alanlı dubleks dairenin 1.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	GEDİKOĞLU İNŞAAT 0536 487 63 37
Emsal 14	220,00	1.260.000,	5.727,00	Değerleme konusu taşınmaza yakın ile aynı bölgede, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, 1837 ada 27 parselde konumlu yeni binanın son katında brüt 220 m2 alanlı dubleks dairenin 1.260.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	CADDE EMLAK 0274 666 13 43
Emsal 15	240,00	1.350.000	5.625,00	Değerleme konusu taşınmazdan daha düşük şerefiyeli bölgede, Okçu Mahallesinde konumlu brüt 240 m2 alanlı müstakil taşınmazın 1.350.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	R&R EMLAK 0505 986 07 14
Beyan	Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük ve konumda arazi miktarının kısıtlı olması, fiyat tespiti açısından zorlayıcı faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebepten dolayı mevkii hakkında gerekli teknik ve piyasa bilgisine sahip bölgeye hakim kişilerden bilgi alınarak elde edilen değerlerin bir nevi sağlaması yapılmıştır. İnşaat Mühendisi ve bölge bilirkişisi Ahmet Bey güncel piyasa şartlarında göre parsel hakkında bir takım detaylı analizler yapıp arsa değerinin güncel imar şartlarında yaklaşık 900,-TL/m2 dolaylarında değer edebileceği bilgisini tarafımıza şifahen beyan etmiştir. Ayrıca şehir merkezinde yerleşim alanlarına yakın konumda benzer büyüklükte arsaların bulunmadığı, bu sebeple gerek yatırımcı gerekse bölge halkları tarafından parselin marjinal olarak nitelendirilebilecek taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu parselde yaklaşık 300,00 m2 büyüklüğe sahip tip villa projeleri olduğu varsayımı ile taşınmazların bölgedeki talep yoğunluğuna göre 6.000,-TL/m2 edebileceği bilgisi eklenmiştir.		AHMET BEY (İNŞ.MÜH.) 0535 338 32 43

NO	KULLANIM ALANI	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	KONUM	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 13	250	1.500.000,00	6.000	0%	-5%	5.700
Emsal 14	220	1.260.000,00	5.727	5%	-5%	5.727
Emsal 15	240	1.350.000,00	5.625	10%	-5%	5.906
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²						**5.778**

Emsal karşılaştırma yöntemi için konut birim satış değeri **5.778,-TL/m²** hesaplanmıştır. Hesaplanan birim değer gelir yaklaşımına kullanılmıştır.



6.3.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı yönteminin uygulanmasıyla, değerlemeye konu arsanın konut imarlı olması nedeniyle proje geliştirme yapılarak arsa birim değerine ulaşılmıştır.

Geliştirilecek olan proje için imar durumuna bağlı olarak toplam emsal alanı, emsal dışında kalan ortak alanlar, bodrum katları için oran belirlenerek emsal dışı alan hesaplanmış ve toplam inşaat alanına ulaşılmıştır.

Geliştirilmesi planlanan projenin 2021 yılı itibari ile başlayacağı, inşat süresinin 3 tam yıl süreceği kabul edilmiştir.

Bölgede inşaat halinde olan projelerden de satışların olduğu bilgisine bağlı olarak satışlarının inşaat süresiyle birlikte başlanarak toplam 5 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.

Arsa Alanı, m2	104.640,5
Emsal	0,4
Emsale Konu İnşaat Alanı, m2	41.856,2
Emsal Dışı İnşaat Alanı, m2	15.696,1
Toplam Satılabilir Alan, m2	57.552,3
Toplam İnşaat Alanı, m2	66.185,1

Arsa üzerinde imar yapılaşma şartlarına bağlı olarak geliştirilecek proje ayrıntıları aşağıda paylaşılmıştır.

Satılabilir Alan	57.552	brüt m²
İnşaat Alanı	66.185	brüt m²
Arsa Alanı, m²	104.641	net m²

Projeksiyon Dönemi		**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Satış Dönemi		**1. yıl**	**2. yıl**	**3. yıl**	**4. yıl**	**5. yıl**
GELİRLER						
Birim Satış Değeri TL/m²		5.778	6.125	6.431	6.688	6.955
Satış Fiyatı Artış Oranı			%6,0	%5,0	%4,0	%4,0
Yıllık Satış Oranı		%20,0	%20,0	%25,0	%20,0	%15,0
Toplam Satış Geliri TL		66.505.580	70.495.915	92.525.888	76.981.539	60.045.600
Toplam Gelirler		**66.505.580**	**70.495.915**	**92.525.888**	**76.981.539**	**60.045.600**
GİDERLER						
Pazarlama & Satış Gideri	%4,0	2.660.223	2.819.837	3.701.036	3.079.262	2.401.824
Toplam Giderler		**2.660.223**	**2.819.837**	**3.701.036**	**3.079.262**	**2.401.824**
NET GELİR		**63.845.357**	**67.676.078**	**88.824.853**	**73.902.277**	**57.643.776**
Geliştirme Maliyeti		52.948.103	63.537.724	38.122.634	0	0
NET NAKİT AKIŞI		**10.897.254**	**4.138.354**	**50.702.218**	**73.902.277**	**57.643.776**
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		**10.897.254**	**15.035.608**	**65.737.827**	**139.640.104**	**197.283.880**

Net Bugünkü Değer, TL	%24,0	**110.352.143**
Net Bugünkü Değer / Kullanımın Payına Düşen Arsa Alanı, TL/net m²		**1.055**

Gelir İndirgeme Yöntemi ile arsanın birim satış değeri **1.055,-TL/m²** hesaplanmıştır. Hesaplanan birim değer gelir yaklaşımından ulaşılan birim değerle karşılaştırılmıştır.

6.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

232 ADA 6 PARSEL	ARSA BİRİM DEĞER, TL/m2
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.021
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	1.055
Arsa Birim Değeri	**1.038**

Emsal karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile arsa birim değerlerine ulaşılmış. Arsa birim satış değeri **1.038,-TL/m²** hesaplanmıştır. Hesaplanan birim değer maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN, m2**	**FİYAT, TL**	**AMORTİSMAN, %**	**YERİNE KOYMA DEĞERİ, TL**
ARSA	-	-	104.641	1.038	-	108.613.298
YAPI-1	YIĞMA	3/A	660	1.360	32,00	610.368
YAPI-2	YIĞMA	2/A	110	640	40,00	42.240
YAPI-3	YIĞMA	3/A	76	1.360	40,00	62.016
YAPI-5	YIĞMA	3/A	60	1.360	40,00	48.960
YAPI-7	YIĞMA	2/A	75	640	40,00	28.800
YAPI-8	YIĞMA	3/A	880	1.360	20,00	957.440
YAPI-A(2,3)	YIĞMA	3/A	1.920	1.360	40,00	1.566.720
YAPI-B(1,2,4,5)	YIĞMA	3/A	880	1.360	40,00	718.080
YAPI-B(3,6)	YIĞMA	3/A	620	1.360	40,00	505.920
CAMİ	DİNİ YAPI OLDUĞUNDAN DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR					0
BİNA DIŞI MALİYETLER	ÇEVRE DÜZENLEMESİ		104.641	15		1.569.608
	BAHÇE DUVAR		1.250	200		250.000
TOPLAM YAPI ALANI			5.281,00		TOPLAM	114.973.450
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**114.973.000**

232 ada 6 parselin maliyet yöntemi ile yasal değeri; 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **114.973.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**YERİNE KOYMA DEĞERİ, TL**
ARSA	-	-	104.641	1.038	-	108.613.298
YAPI-1	YIĞMA	3/A	695	1.360	32,00	642.736
YAPI-2	YIĞMA	2/A	110	640	40,00	42.240
YAPI-3	YIĞMA	3/A	76	1.360	40,00	62.016
YAPI-4	BETONARME	2/A	200	640	40,00	76.800
YAPI-5	YIĞMA	3/A	90	1.360	40,00	73.440
YAPI-6	YIĞMA	1/A	75	255	50,00	9.563
YAPI-7	YIĞMA	2/A	75	640	40,00	28.800
YAPI-8	YIĞMA	3/A	880	1.360	20,00	957.440
YAPI-9	YIĞMA	3/A	82	1.360	32,00	75.834
YAPI-10	YIĞMA	3/A	433	1.360	32,00	400.438
YAPI-11	YIĞMA	3/A	90	1.360	40,00	73.440
YAPI-12	YIĞMA	1/B	20	390	32,00	5.304
YAPI -A1	YIĞMA	3/A	400	1.360	40,00	326.400
YAPI-A(2,3)	YIĞMA	3/A	1.920	1.360	40,00	1.566.720
YAPI-B(1,2,4,5)	YIĞMA	3/A	880	1.360	40,00	718.080
YAPI-B(3,6)	YIĞMA	3/A	620	1.360	40,00	505.920
CAMİ	DİNİ YAPI OLDUĞUNDAN DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR					0,00
BİNA DIŞI MALİYETLER	ÇEVRE DÜZENLEMESİ		104.641	15		1.569.608
	BAHÇE DUVAR		1.250	200		250.000
TOPLAM YAPI ALANI			6.646,00		TOPLAM	115.998.076
TOPLAM TAKTİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**115.998.000**

232 ada 6 parselin maliyet yöntemi ile mevcut değeri; 23.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **115.998,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde projeye aykırı büyütmeler ve ek binalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ek inşa edilen binalar yapı sınıfı, inşasında kullanılan yapı malzemesi ve kalitesine göre değerlemede dikkate alınmıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral paftası esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve Gelir İndirgeme Yöntemi" ile arsa değerine, ana gayrimenkulün değeri için "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme ile arsa birim değerine ulaşılmıştır. Raporun ilgili bölümünde ayrıntılara yer verilmiştir.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve Gelir İndirgeme Yöntemi" ile arsa değerine, ana gayrimenkulün değeri için "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

Mülkiyeti, 29.12.2006 tarih, 11337 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 232 Ada, 6 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları " vasfındaki ana taşınmazlar üzerine inşa edilmiş Lojman Binaları ve Müştemilatları için arsa + bina bedelleri bir arada olmak üzere tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal Durum Değeri;

232 ADA 6 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	114.973.000

Mevcut Durum Değeri;

232 ADA 6 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	115.998.000

232 ada 6 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal durum değeri KDV hariç **114.973.000,-TL (Yüzondörtmilyondokuzyüzyetmişüçbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **115.998.000,-TL (Yüzonbeşmilyondokuzyüzdoksansekizbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 232 Ada, 6 Parselde Kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları" nitelikli ana taşınmaz üzerinde fabrika lojmanları ve müştemilatları	**114.973.000**	**135.668.140**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 232 Ada, 6 Parselde Kayıtlı "Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları" nitelikli ana taşınmaz üzerinde fabrika lojmanları ve müştemilatları	**115.998.000**	**136.877.640**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00114 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 23.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:26:25 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:22:58 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:23:23 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:29

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177153	20210429-48-F03059	17715

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	78605234
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ
Kurum Adı:	Kütahya
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	31/3037
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	232/6
AT Yüzölçüm(m2):	104640.52
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçeli Kagir Fabrika Lojmanları

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ESKİŞEHİR 2. İDARE MAHKEMESİ nin bila tarih 2015/49 E 2015/1308 K sayılı Mahkeme Müzekkeresi (Kesinleşmemiş iptal hükümlü mahkeme kararı vardır)(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 18-02-2016 10:23 - 3331	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
219633987	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	104640.52	104640.52	İfraz İşlemi (TSM) 15-08-2012 12785	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **mVGCa3Mkw0V** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-98030830 - 115.02.01 - 1623 - 7689 25.05.2021
Konu :

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.

İlgi : 07/05/2021 Tarih ve 1780 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizde mülkiyeti şirketinize ait olan taşınmazlar hakkında bazı bilgiler istenmektedir.

1- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli Kütahya Nazım İmar Planının onay tarihi 05.02.1988'dir. 1/1000 ölçekli Kütahya 1-III Etap Uygulama İmar Planının onay tarihi 05.06.1986'dır.

2- Bahse konu taşınmazlardan;

- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 17 parsel imar planında 15 - 20 m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen ötelemli alan (ÖA-1), kısmen de önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir. Taşınmazın bir bölümü Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Belediye Meclis Kararı yazımız ekindedir.
- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 18 parsel imar planında 15 - 20 m yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Önlemli Alan (ÖA-1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 437 ada, 19 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 232 ada, 4 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de park alanında kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 188 ada, 12 parsel imar planında kısmen yol, kısmen trafo alanında olup, şayuludur. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi 222 ada, 21 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

- Gaybiefendi Mahallesi 227 ada, 9 parsel imar planında kısmen yol, kısmen de taşkın nedeniyle yapı yasağı uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.
- Gaybiefendi Mahallesi, 232 ada, 6 parsel imar planında kısmen yol, kısmen otopark alanında, kısmen de 5 -8 - 10 -15 m yapı yaklaşma mesafeli, blok nizam 3 kat, Yençok: 9.50 m ,K.A.K.S: 0.40 olan şeker fabrikası, lojmanları, lokal, şeker cami alanında kalmaktadır. Şeker cami bölümünde ibadethane yapılanması halinde Yençok: serbesttir. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önlemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

3- Taşınmazların imar planı örnekleri ektedir.

4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ilişkin plan notları ektedir.

13- Gaybi Efendi Mahallesi, 232 ada, 6 no.lu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. İmar planında bulunan Şeker Fabrikası Lojmanları lejantı ve E(emsal): 0.40 yapılaşma koşulları aynen korunarak, Blok nizam 3 kat olan yapılaşma koşulunun Blok nizam 5 kat olarak değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 04.12.2019 tarih, 357 sayılı ve 20.04.2020 tarih, 168 sayılı kararlarıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Gaybi Efendi Mahallesi, 437 ada, 18 no.lu parsele ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. "Kat adetleri maksimum 6 kat olmak koşuluyla farklı bloklar halinde sosyal tesis binaları yapılabilir." şeklinde plan notunun imar planına işlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih ve 179 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Bunların dışındaki taşınmazlara yönelik herhangi bir imar planı değişikliği veya revizyon imar planı çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAHŞİ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1 Adet Belediye Meclis Kararı
3 adet imar plan örneği
1 adet imar plan notları örneği

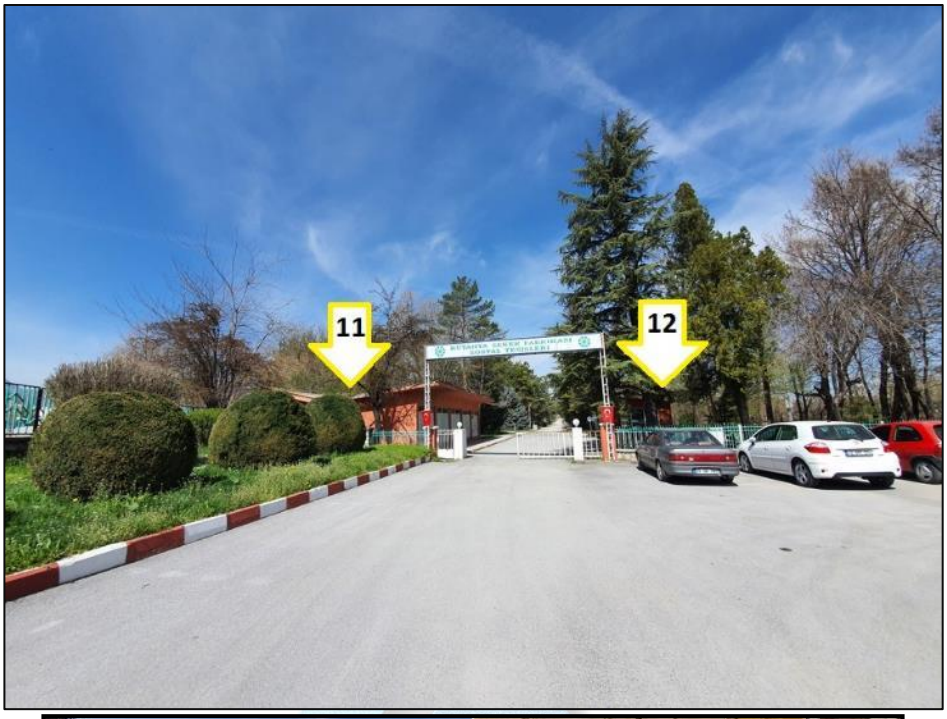
Belgenin Aslı Elektronik imzalıdır
Hatice GÜNGÖR
Büro Personeli

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Gaybiefendi Mah. Atatürk Bulvarı No: 83
Tel.No: (0 850) 280 43 43 Faks No: (0 274) 223 90 44
e-Posta: İnternet Adresi:www.kutahya.bel.tr

Bilgi için : Abdulkadir GÜMÜŞ
Tekniker
Tel.No: 1502
EBYS NO:1341093

9.2. Mahal Fotoğrafları



3
CAMİ
4
5
5
6
7

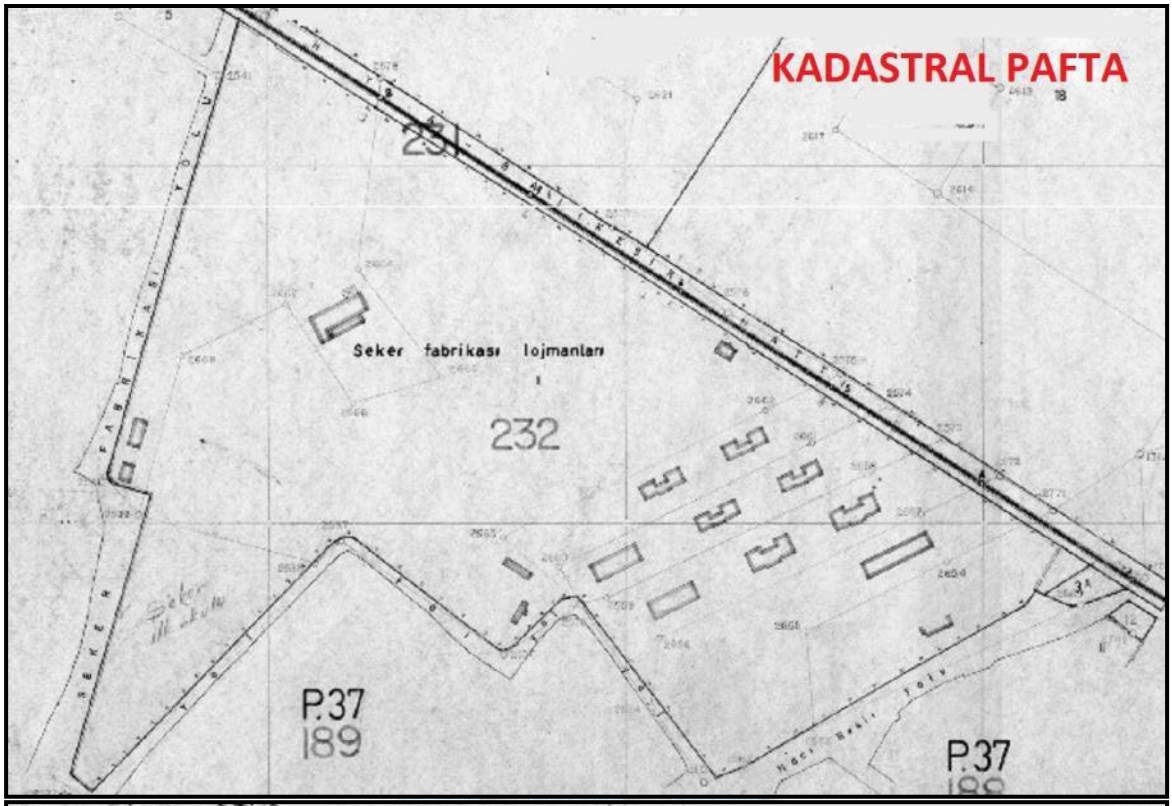
8
8
8
8
8
8

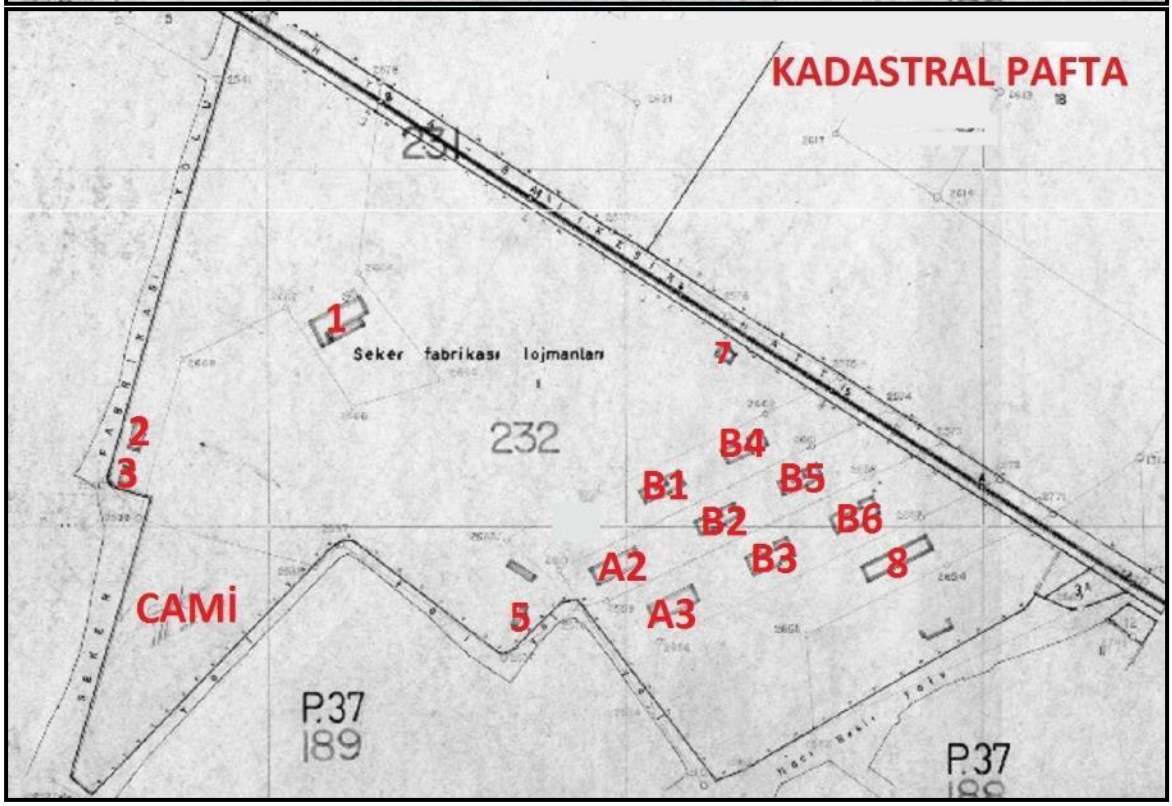
9
10
10
11
12
12

A1
A2
A2
A2
A3
A3

B1
B1
B4
B5
B2
B3
B6

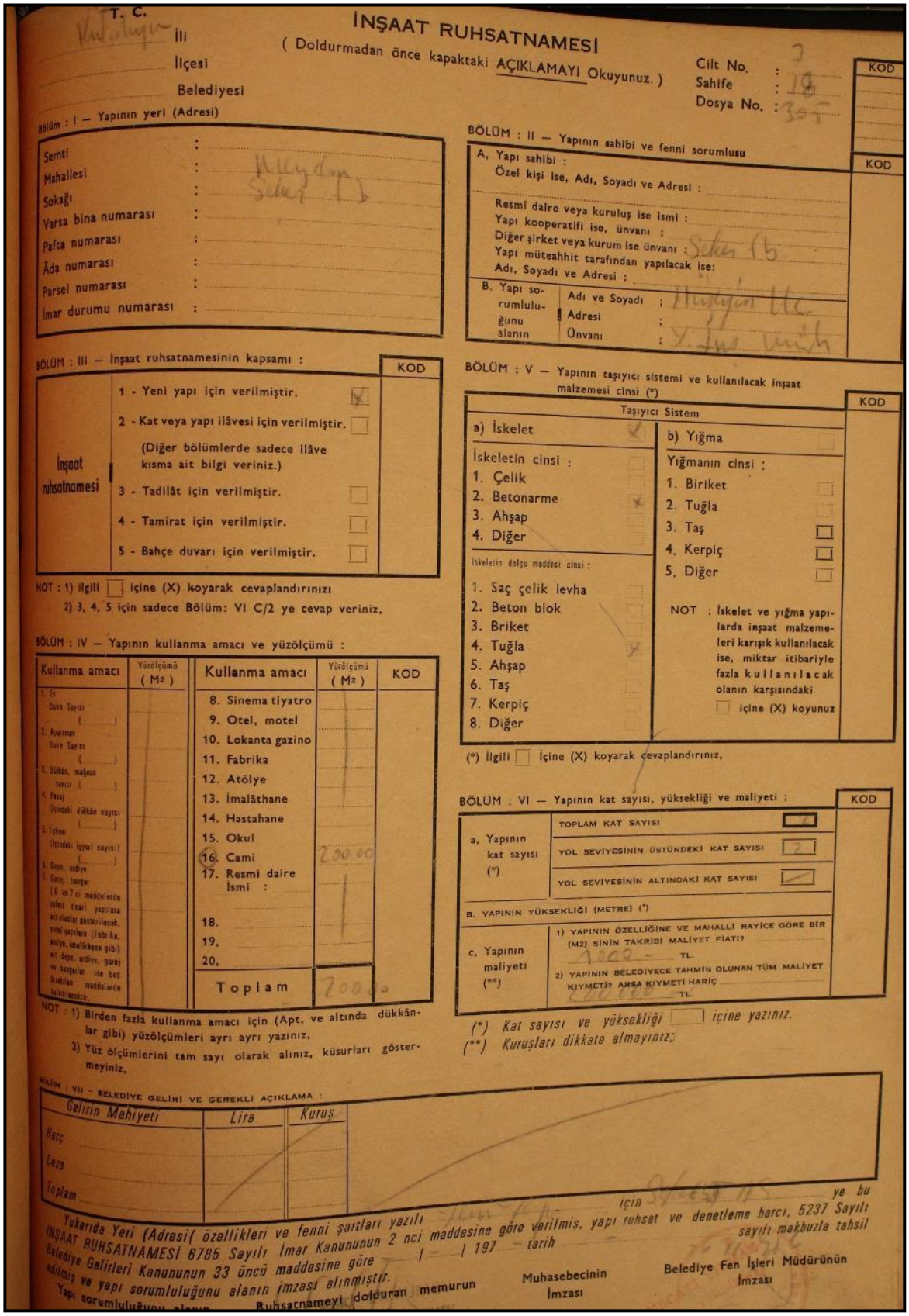
9.3. Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları





MEVCUTTA
BULUNMAYAN
YAPILAR

1
2
3
CAMİİ
4
5
6
7
A1
A2
A3
B1
B2
B3
B4
B5
B6
8
9
10
11
12



T. C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI Okuyunuz.)

Cilt No. :
Sahife :
Dosya No. :

KOD

Bölüm : I — Yapının yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi :

Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise:
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve Soyadı ; Adresi ; Ünvanı ;

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi

1 - Yeni yapı için verilmiştir. [X]
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. [ ]
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilât için verilmiştir. [ ]
4 - Tamirat için verilmiştir. [ ]
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. [ ]

NOT : 1) İlgili [ ] içine (X) koyarak cevaplandırınız
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm: VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet [X]
İskeletin cinsi :
1. Çelik [ ]
2. Betonarme [X]
3. Ahşap [ ]
4. Diğer [ ]

İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç çelik levha [ ]
2. Beton blok [ ]
3. Briket [ ]
4. Tuğla [X]
5. Ahşap [ ]
6. Taş [ ]
7. Kerpiç [ ]
8. Diğer [ ]

b) Yığma [ ]
Yığmanın cinsi :
1. Biriket [ ]
2. Tuğla [ ]
3. Taş [ ]
4. Kerpiç [ ]
5. Diğer [ ]

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki [ ] içine (X) koyunuz

(*) İlgili [ ] İçine (X) koyarak cevaplandırınız,

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev (Daire Sayısı ( ))		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman (Daire Sayısı ( ))		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı ( )		10. Lokanta gazino		
4. Pasaj (İçindeki dükkân sayısı ( ))		11. Fabrika		
5. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı) ( )		12. Atölye		
6. Depo, antrepo		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7 ci maddelerden şahıs ticarî yapılara ait alanlar gösterilecek, sınaî yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, antrepo, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami	200.00	
		17. Resmi daire İsmi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		Toplam	700.-	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız,
2) Yüz ölçümlerini tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM ; VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti ;

a, Yapının kat sayısı (*)
- TOPLAM KAT SAYISI : 2
- YOL SEVİYESİNİN ÜSTÜNDEKİ KAT SAYISI : 2
- YOL SEVİYESİNİN ALTINDAKİ KAT SAYISI : -

B. YAPININ YÜKSEKLİĞİ (METRE) (*)

c, Yapının maliyeti (**)
1) YAPININ ÖZELLİĞİNE VE MAHALLİ RAYİCE GÖRE BİR (M2) SİNİN TAKRİBİ MALİYET FİATI? 1100.- TL
2) YAPININ BELEDİYECE TAHMİN OLUNAN TÜM MALİYET KIYMETİ? ARSA KIYMETİ HARİÇ 220000.- TL

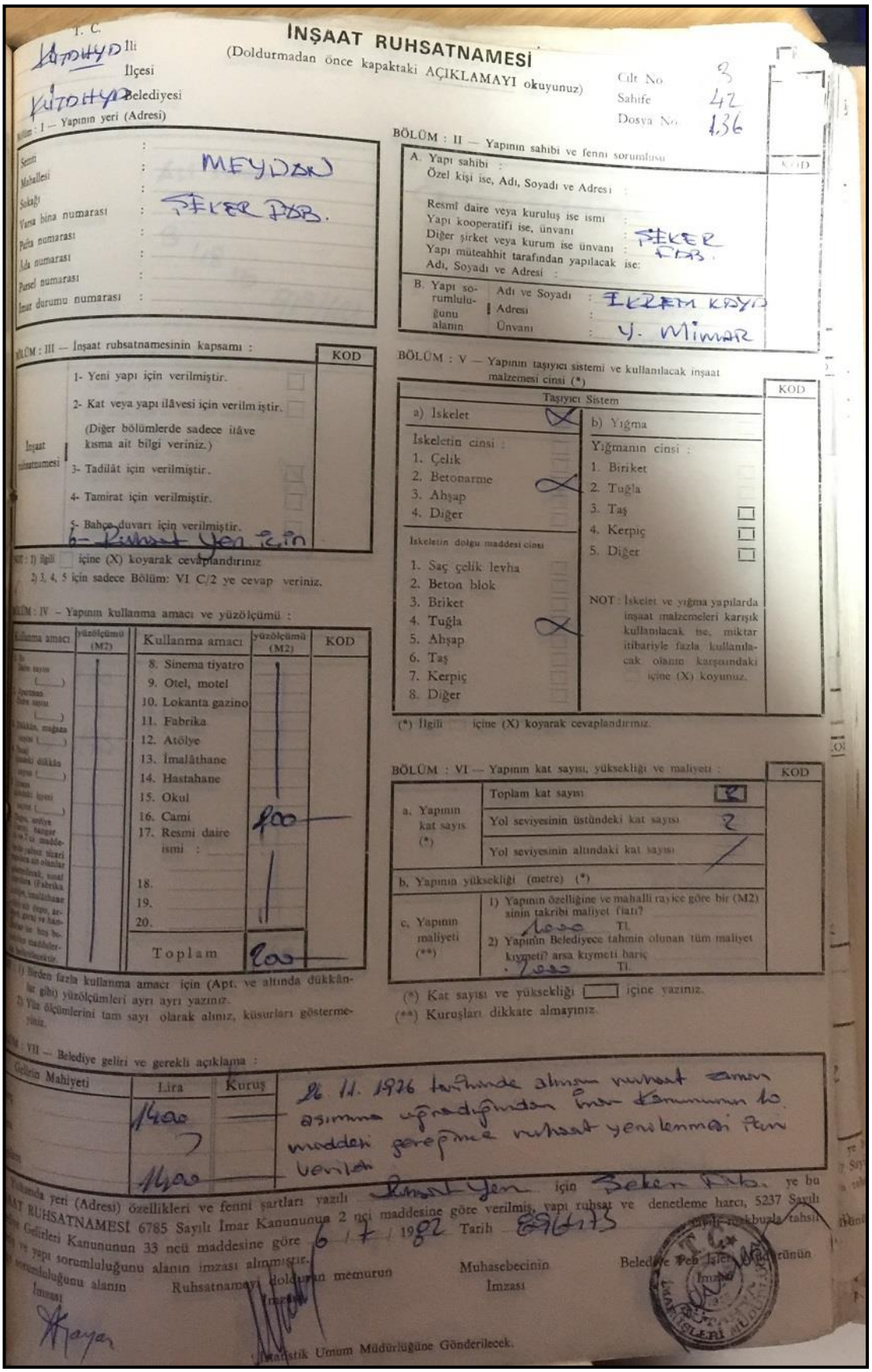
(*) Kat sayısı ve yüksekliği [ ] içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — BELEDİYE GELİRİ VE GEREKLİ AÇIKLAMA :

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kuruş
Harç		
Ceza		
Toplam		

Yukarıda Yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ... için ... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ... / ... / 197 ... tarih ... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın — Ruhsatnameyi doldurup memurun — Muhasebecinin İmzası — Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası



T. C.
KÜTDHYD İli
İlçesi
KÜTDHYD Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No 3
Sahife 42
Dosya No 136

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi)

Semti	:
Mahallesi	: MEYDAN
Sokağı	:
Varsa bina numarası	: ŞEKER FAB.
Pafta numarası	:
Ada numarası	:
Parsel numarası	:
İmar durumu numarası	:

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu — KOD

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : ŞEKER FAB.
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise:
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve Soyadı : İKREM KAYD
Adresi :
Ünvanı : Y. MİMAR

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı : — KOD

İnşaat ruhsatnamesi
1- Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz.)
3- Tadilât için verilmiştir. ☐
4- Tamirat için verilmiştir. ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐
6- Ruhsat Yen için

NOT : 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm: VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV – Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	yüzölçümü (M2)	KOD
1. Bu Daire sayısı (____)		8. Sinema tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (____)		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı (____)		10. Lokanta gazino		
4. Bazaj içindeki dükkân sayısı (____)		11. Fabrika		
5. İstanbul içindeki kiyeri sayısı (____)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye (Tarım), hangar ve 7 ci maddeyle yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sınaf yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane, ... gibi) depo, ardiye, garaj ve hangar ve buş bu... maddeler belirtilecektir.		13. İmalâthane		
		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami	200	
		17. Resmi daire ismi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		Toplam	200	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüz ölçümlerini tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) — KOD

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet ☒
İskeletin cinsi :
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐

İskeletin dolgu maddesi cinsi
1. Saç çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Biriket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti : — KOD

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	☒
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	/
b. Yapının yüksekliği (metre) (*)		
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiatı? 1000 Tl.	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? arsa kıymeti hariç 2000 Tl.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kuruş
	1400	—
	1400	—

26.11.1976 tarihinde alınan ruhsat zaman aşımına uğradığından İmar Kanununun 10 maddesi gereğince ruhsat yenilenmesi için verildi

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Ruhsat Yen için Şeker Fab. ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 ncü maddesine göre 6/7/1982 Tarih 896175 sayılı makbuzla tahsil ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası: Kayar

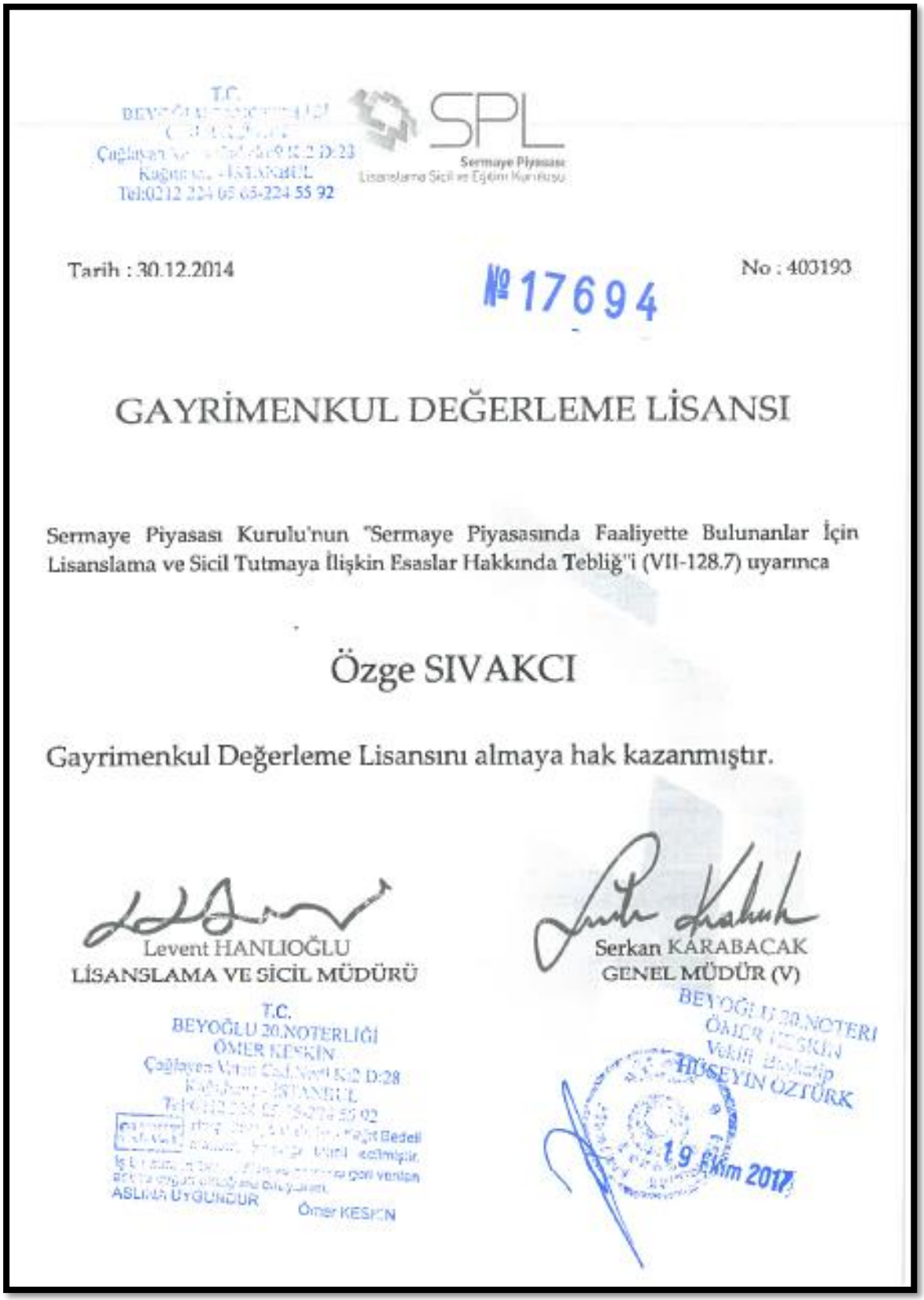
Ruhsatnamayı dolduran memurun İmzası

Muhasebecinin İmzası

Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası

İstatistik Umum Müdürlüğüne Gönderilecek.

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AHİLER KÖYÜ, 102 ADA, 3 PARSELDE KAYITLI "KARGİR KANTAR BİNASI VE ALANI " VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00115

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 20

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 20
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 22
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 23

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 24

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 24
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 25
6.3.1. Pazar araştırmaları 25
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 27
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 27
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 27
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 27
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 28
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 28

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 28

9. RAPOR EKLERİ 30

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 30
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR 38

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ahiler Köyü, 102 Ada, 3 Parselde Kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

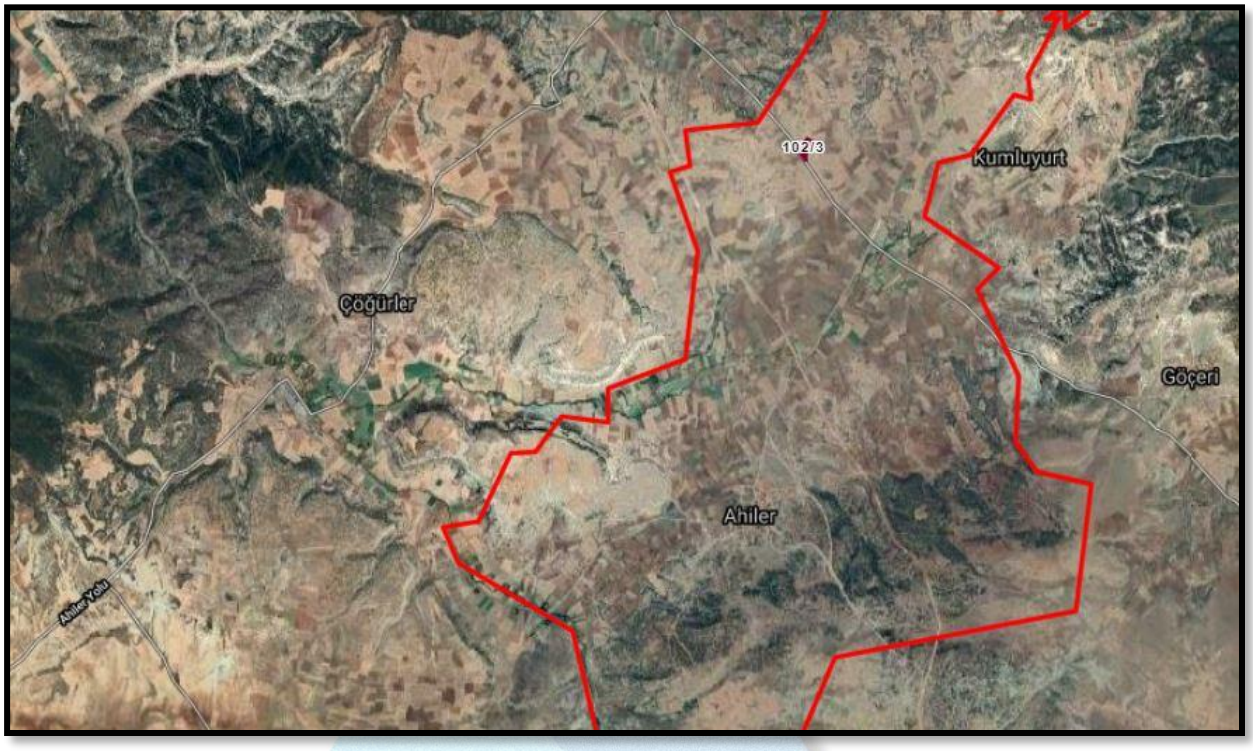
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00115
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ahiler Köyü, 102 Ada, 3 Parselde Kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**75.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**88.500.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**75.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**88.500.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ahiler Köyü, Bozöz Mevkii, No:8 posta adresinde konumlu 102 Ada 3 Parsel ile tapu bilgilerine Kargir Kantar Binası ve alanıdır.



Taşınmaza ulaşım, şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Abdurrahman Kara Bulvarı ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinin güneydoğu kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 30 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz Kumluyurt, Ahiler ve Belkavak Köylerinin kesişimin de yer almakta olup taşınmazın etrafı tarım arazileri ile çevrilidir. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılaşma bulunmamakta olup köy yerleşim alanlarında genel itibariyle 1-2 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**30 km**
Kütahya-Afyonkarahisar Karayolu	**15 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Yok
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Kantar binası	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	-	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Yok
Cephesi	Güneydoğu-Güneybatı-Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	**Elektrik**	Yok
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu taşınmaz 9.041,58 m2 yüzölçümlü 102 ada 3 parsel üzerinde, ayrık nizamda, 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı brüt 80 m2 alanlı inşa edilmiş, onaylı mimari projesi, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmayan, kadastral paftasına işli, "Kargir Kantar Binası Ve Alanı" vasfı ile cins tahsisi yapılmış, ekonomik ömrünü tamamlamış yapı değeri bulunmayan kantar binasıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın ikamet için yeterli fen ve sağlık şartlarını taşımadığı, ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüş olup yeniden amacı kapsamında kullanılabilmesi için büyük ölçekli bakım ve onarım çalışması gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu sebeple değerlemede dikkate alınmamıştır.

Arsa Bölümü;

9.041,58 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Güneybatı yönünde yaklaşık 120 metrelik asfalt yola güneydoğu cepheden kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafını çevreleyen herhangi bir nesne bulunmamaktadır. Parsel içinde gezinim alanları toprak zemindir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Kantar Binası bölümü;

Kütahya İl Özel İdaresinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir resmi belge ve bilginin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın brüt 80 m2 alanlı olarak paftasına işli olduğu görülmüştür.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın ikamet için yeterli fen ve sağlık şartlarını taşımadığı, ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüş olup yeniden amacı kapsamında kullanılabilmesi için büyük ölçekli bakım ve onarım çalışması gerektiği kanaatine varılmıştır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ahiler Köyü, 102 Ada, 3 Parselde Kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Alanı" vasıflı ana taşınmazdır. Parsel üzerinde kantar binası yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	AHİLER KÖYÜ
MEVKİİ	:	BOZÖZ
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	102
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.041,58 m²
CİLT NO	:	4
SAYFA NO	:	314
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	KARGİR KANTAR BİNASI VE ALANI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	31.03.2006 / 0

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:35 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı ile köy yerleşik alan sınırları dışında, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 6.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kütahya İl Özel İdaresinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir resmi belge ve bilginin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın 2006 yılında brüt 80 m2 alanlı olarak paftasına işlediği görülmüş olup mahallinde yapılan incelemede paftası ile uygun olduğu tespit edilmiştir.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

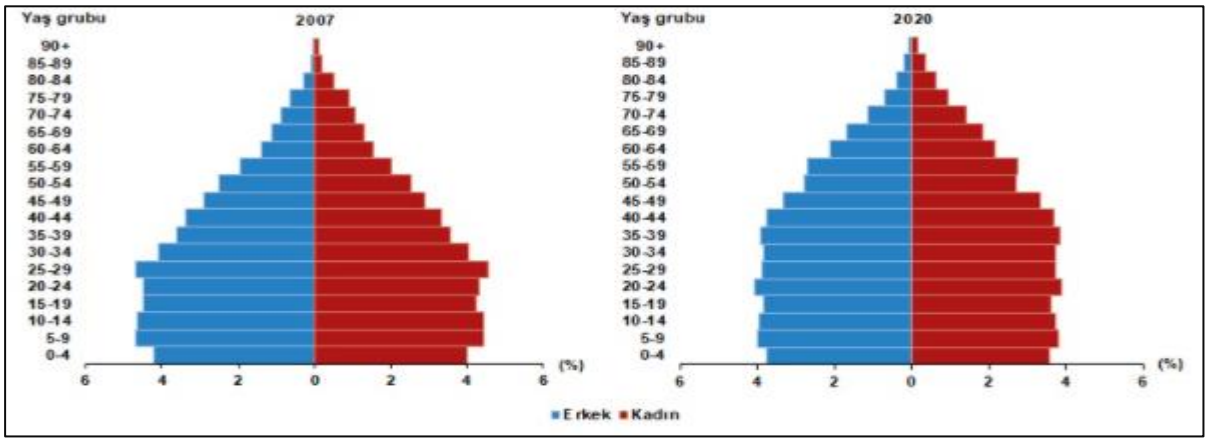
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

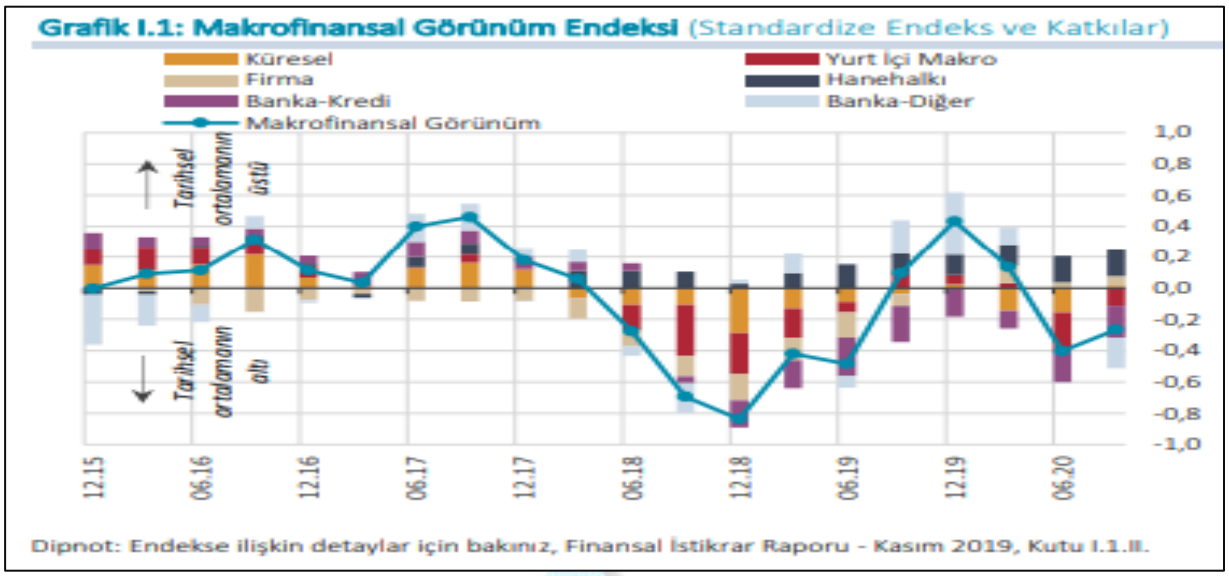
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

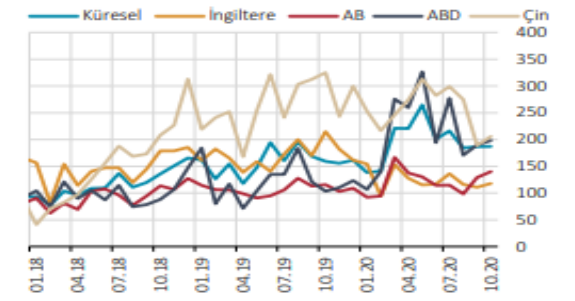


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

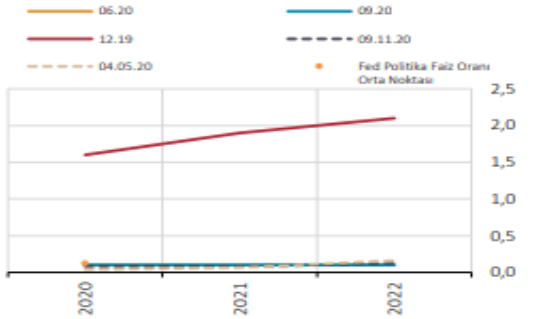
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

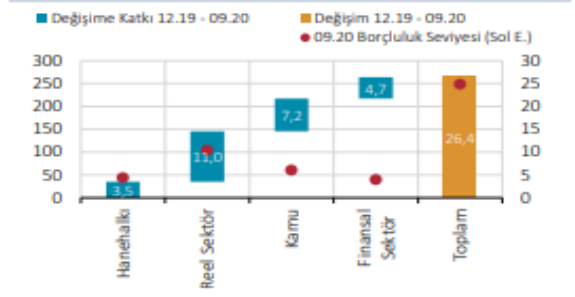
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

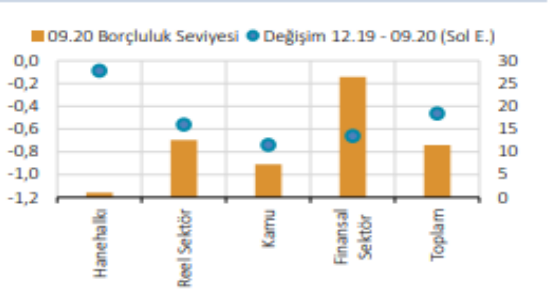
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

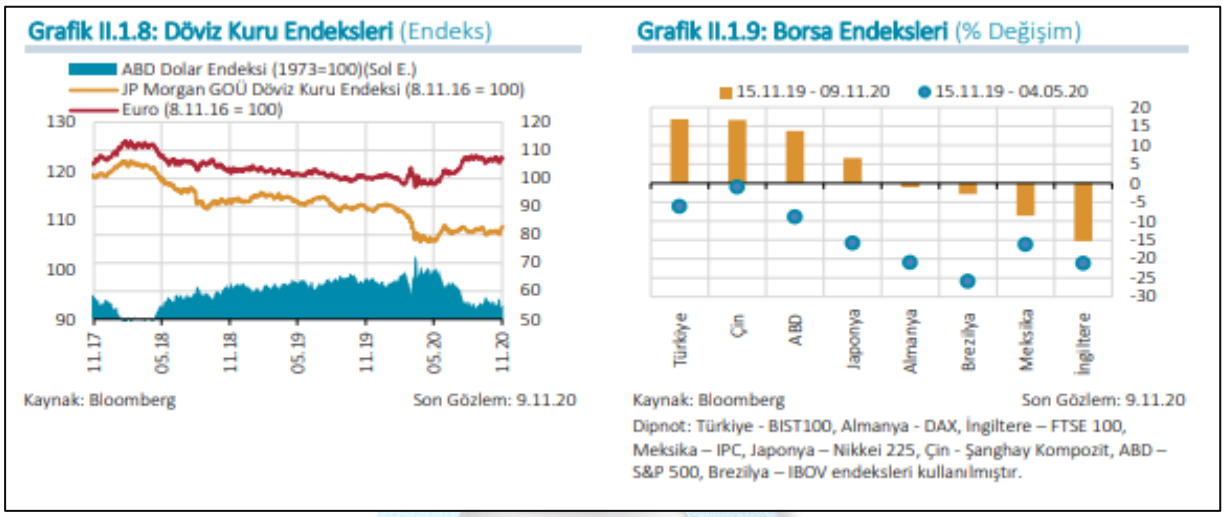


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

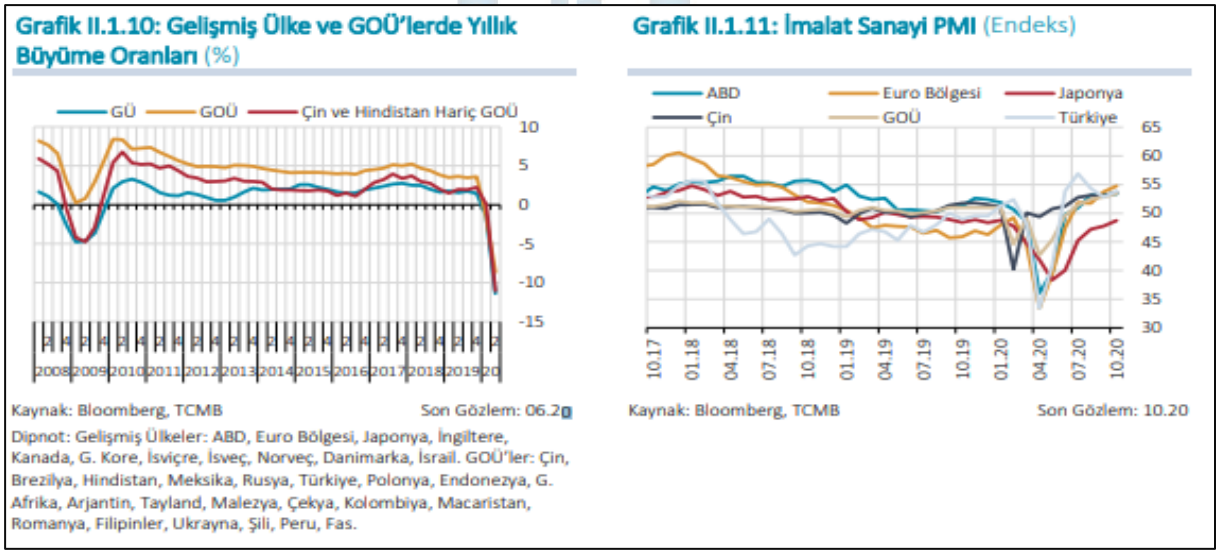
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

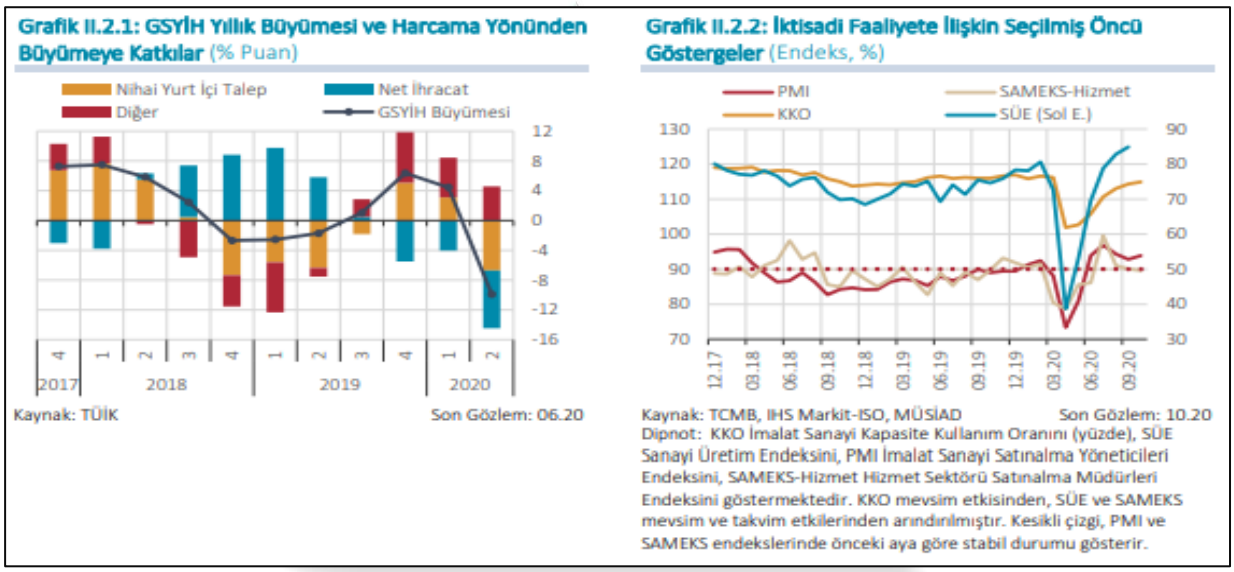
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

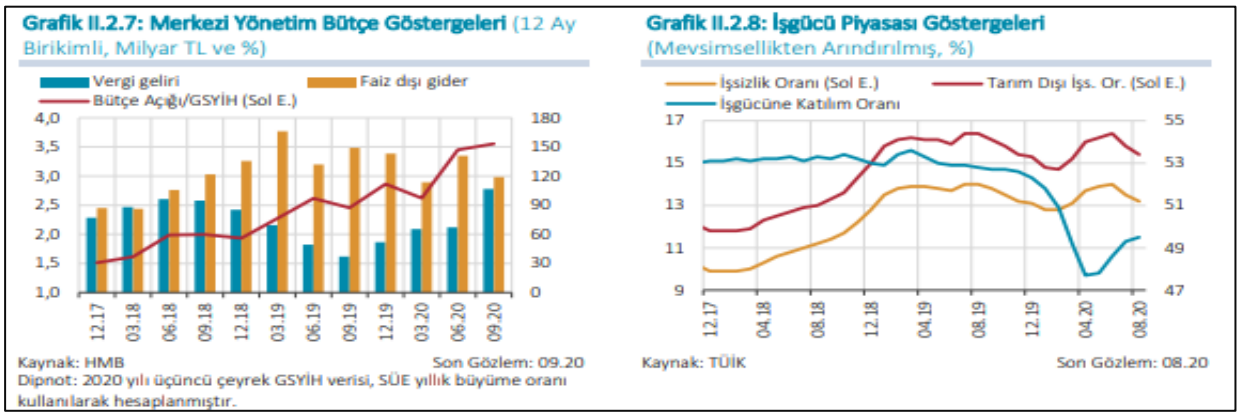
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

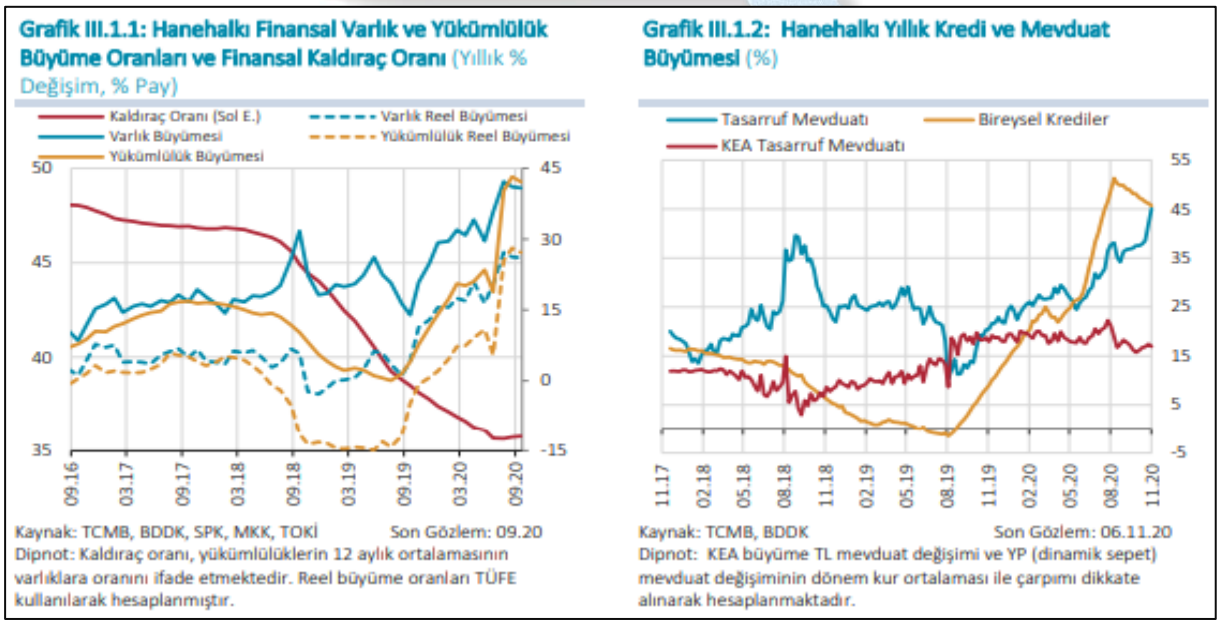


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi

kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

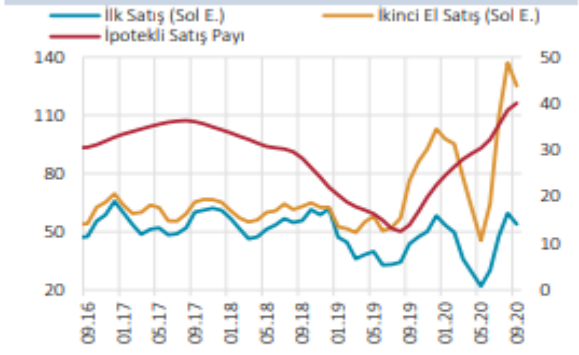
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

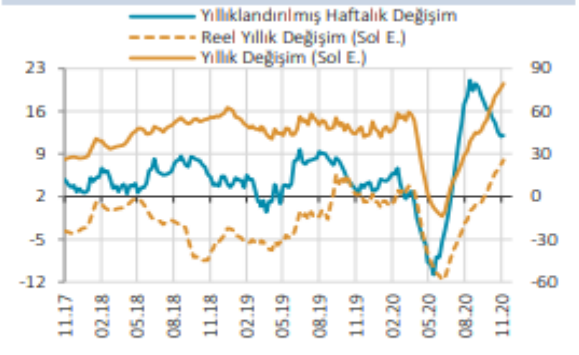
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Gayrimenkul Sektörü

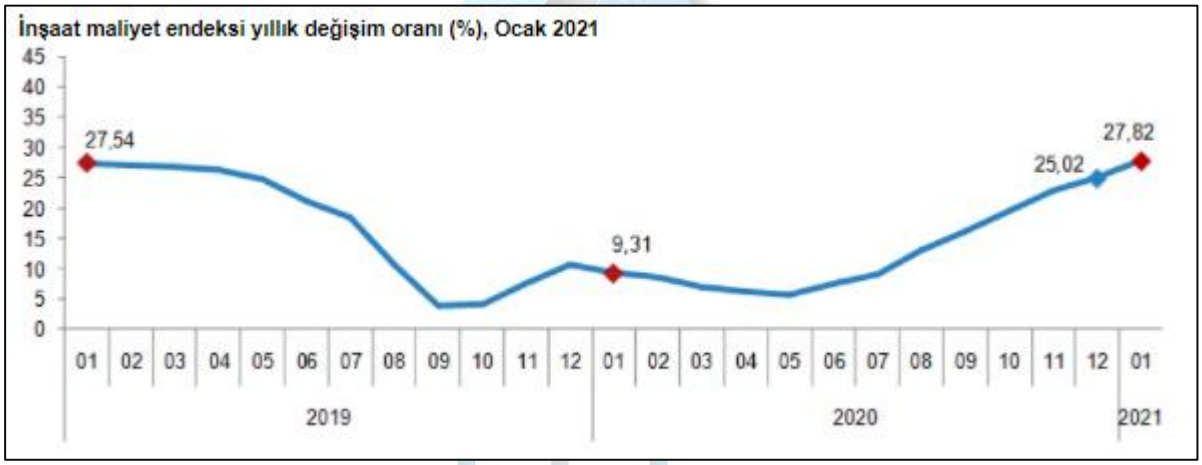
2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak

karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

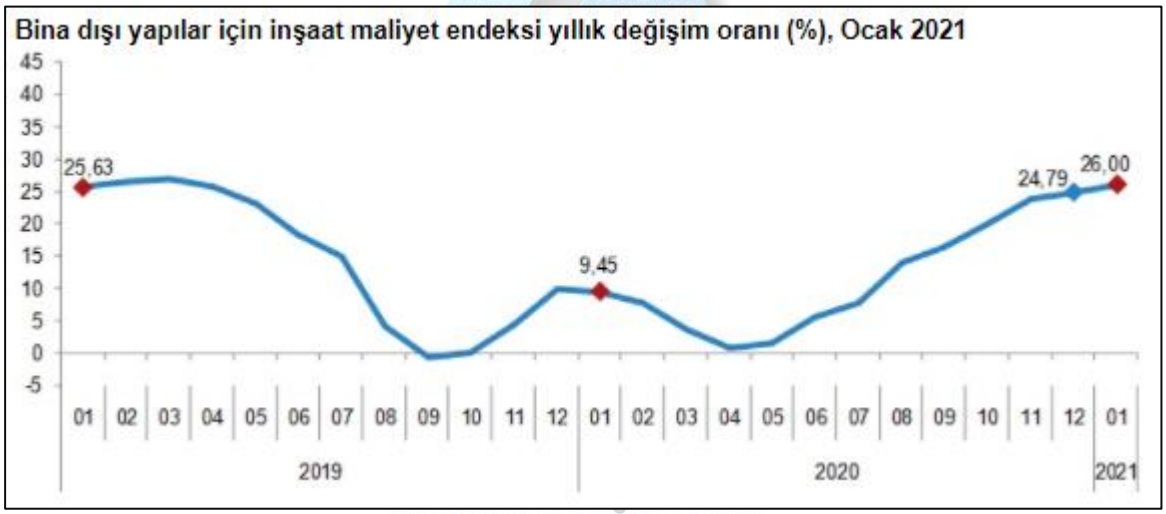


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

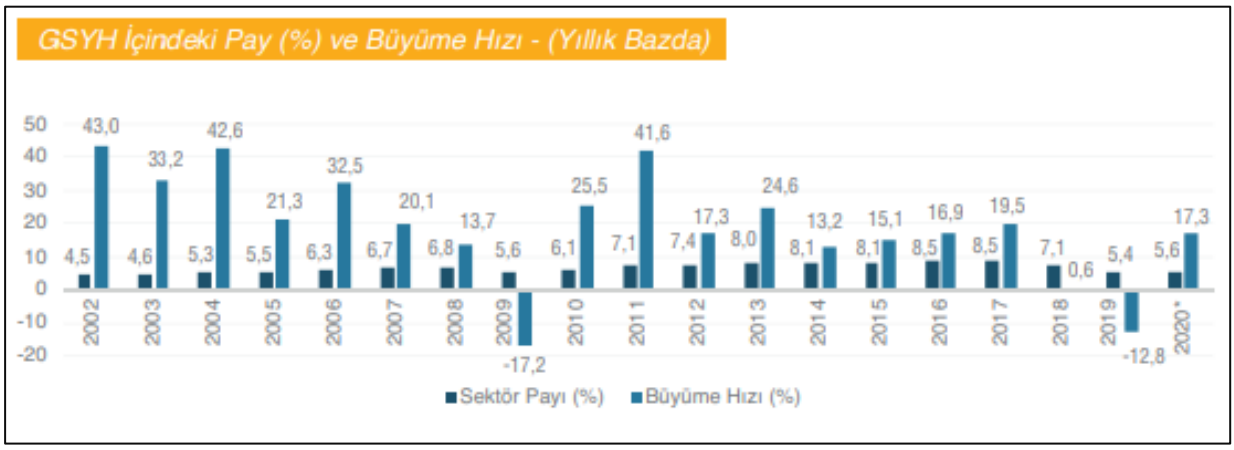
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

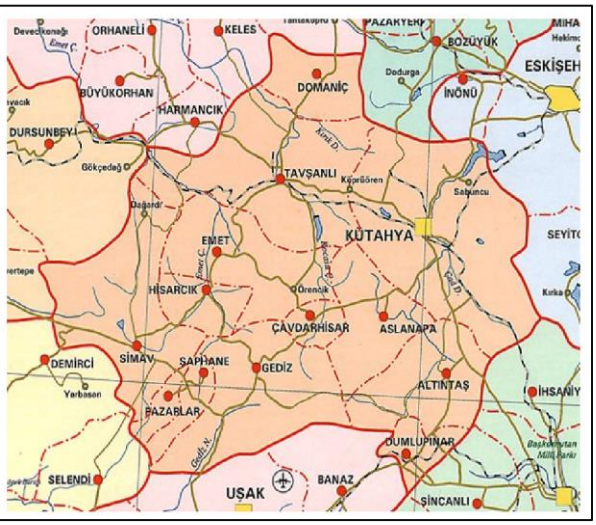
4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer alan bir ilidir.

Kütahya ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en

çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.

- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Tek hisseli olması
- Kadastral yola cephesinin olması
- Eğimsiz bir topografyada konumlu olması.

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması

FIRSATLAR

- Ankara merkeze yakın konumlu olması
- Havaalanına yakın konumlu olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "tarım parseli" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip tarlalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, ticari potansiyeli, ulaşım imkânı, ana yola olan cephesi, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olmasından dolayı yapı değeri bulunmamaktadır.

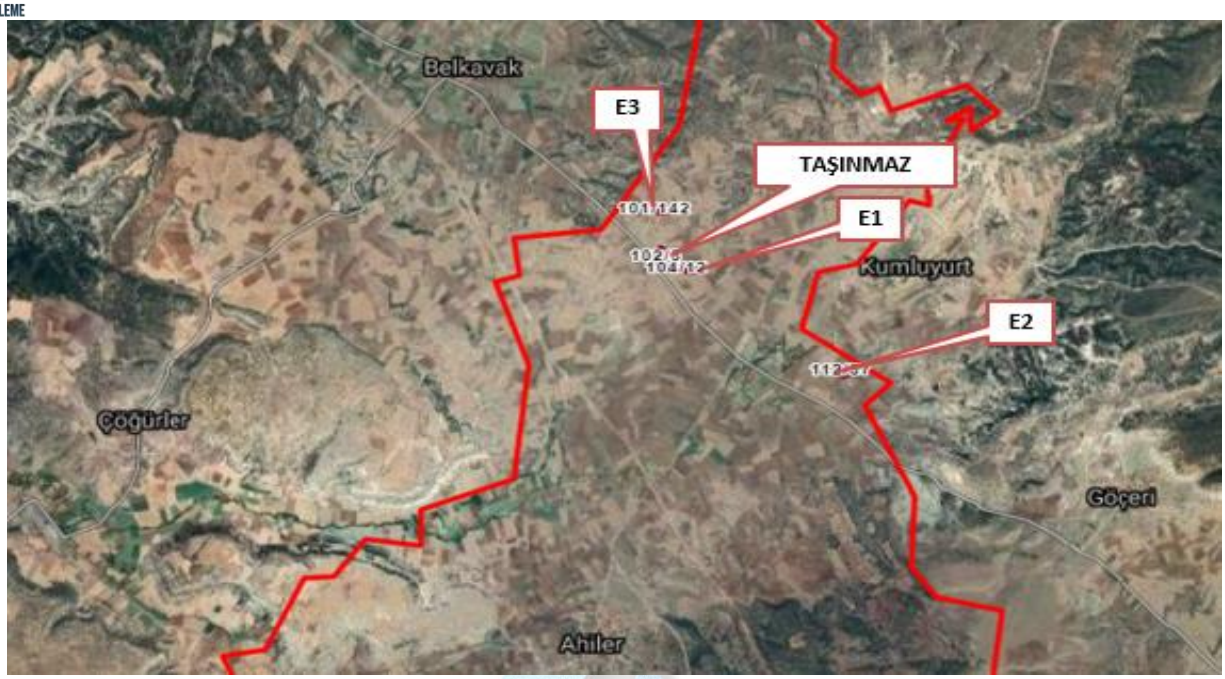
6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

SATILIK EMSALLER – TARLA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	9.465,00	65.000	6,86	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum ve özellikte, Ahiler Köyü 104 Ada 12 Parselde konumlu 9.465 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 65.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın yola cephesi konu taşınmaza göre daha az olup şerefiyesi daha düşüktür.%20 şerefiye uygulanmıştır.	PINAR EMLAK 0532 697 01 09
Emsal 2	5.094,80	30.000	5,88	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha kötü konumda, yola cephesi olmayan, Ahiler Köyü 112 Ada 37 Parselde konumlu 5.094,80 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 30.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	AYŞE GÜLER 0537 684 60 17
Emsal 3	4.425,26	55.000	12,42	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özelliklerde asfalta cepheli durumda Çavuşçiftliği Köyü 105 Ada 10 Parselde konumlu 4.425,26 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 55.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	EMLAK OFİSİ 0 286 512 41 14
Emsal 4 (Beyan)	1	6,50	6,50	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda alım-satım olmadığı, emlak piyasasının durgun olduğu, bölgede karayoluna bitişik tarlaların 7-8,-TL/m2 iç alanlarda kalan tarlaların ise 4-5,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	AHİLER KÖY MUHTARI 0535 552 9518

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	9.465,00	65.000	6,87	0%	20%	0%	-10%	7,55
Emsal 2	5.094,80	30.000	5,89	0%	30%	0%	-10%	7,07
Emsal 3	4.425,26	55.000	5,48	-10%	0%	0%	-15%	9,30
Emsal 4	1,00	8	8	0%	0%	0%	0%	8
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**7,98**



Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **8,29 TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
102 ADA 3 PARSEL	9.041,58	8,29	74.954,69	**75.000,00**

102 ada 3 parselin değeri, 05.05.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **75.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olmasından dolayı yapı değeri bulunmamaktadır. Bu nedenle maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup müşterek kullanım bulunmaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Mülkiyeti, 31.03.2006 tarih, 0 yevmiye numarası ile Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ahiler Köyü, 102 Ada, 3 Parselde Kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır. Rapor konu söz konu taşınmazın üzerinde yer alan yapı ekonomik ömrünü tamamlaması sebebi ile değerlemede dikkate alınmamış olup taşınmaza sadece tarla değeri verilmiştir.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

102 ADA 3 PARSEL	DEĞER, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	74.954,69
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	75.000,00

102 ada 3 parselin 05.05.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **75.000,-TL (Yetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ahiler Köyü, 102 Ada, 3 Parselde Kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz	**75.000,00**	**88.500,00**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00112 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:25:46 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:35:47 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:36:10 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:35

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177193	20210429-48-F03093	17719

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	102/3
Taşınmaz Kimlik No:	21462610	AT Yüzölçüm(m2):	9041.58
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AHİLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	BOZÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR KANTAR BİNASI VE ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49146550	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9041.58	9041.58	Tesis Kadastrosu 31-03-2006 0	-

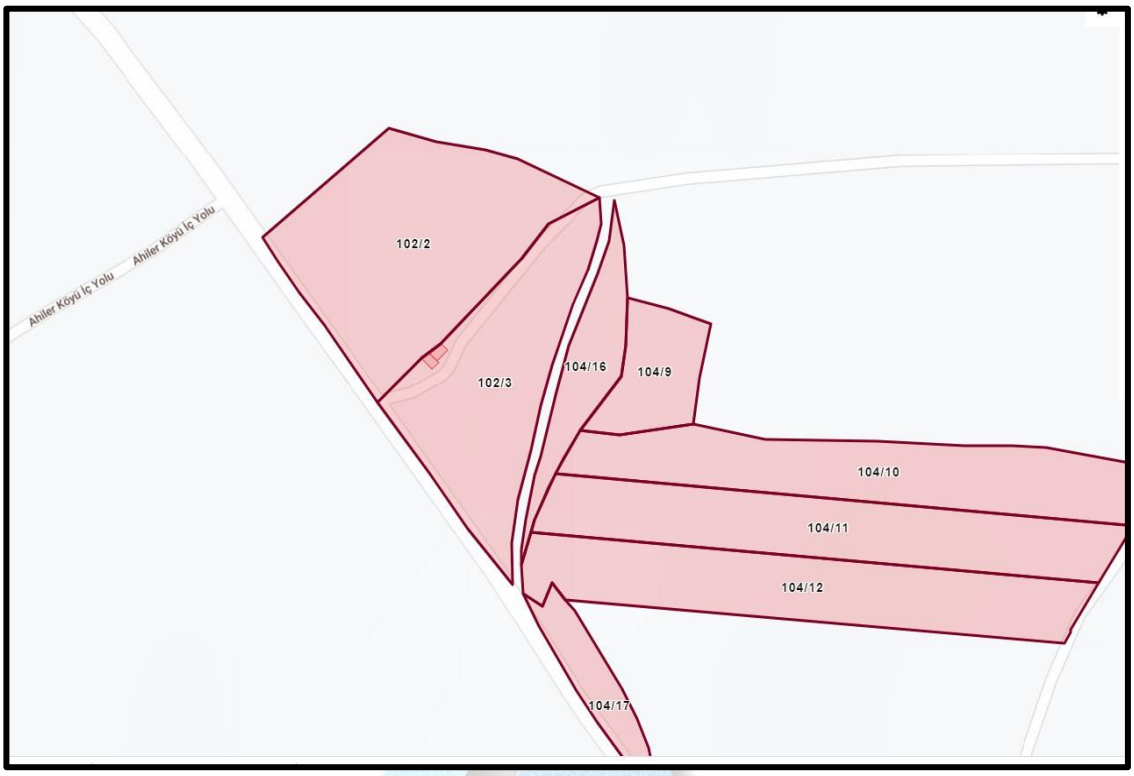
1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ZOA5Gbgz9-I** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR


Ahiler Köyü İç Yolu
Ahiler Köyü İç Yolu
102/2
102/3
104/16
104/9
104/10
104/11
104/12
104/17

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezarvuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.

13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

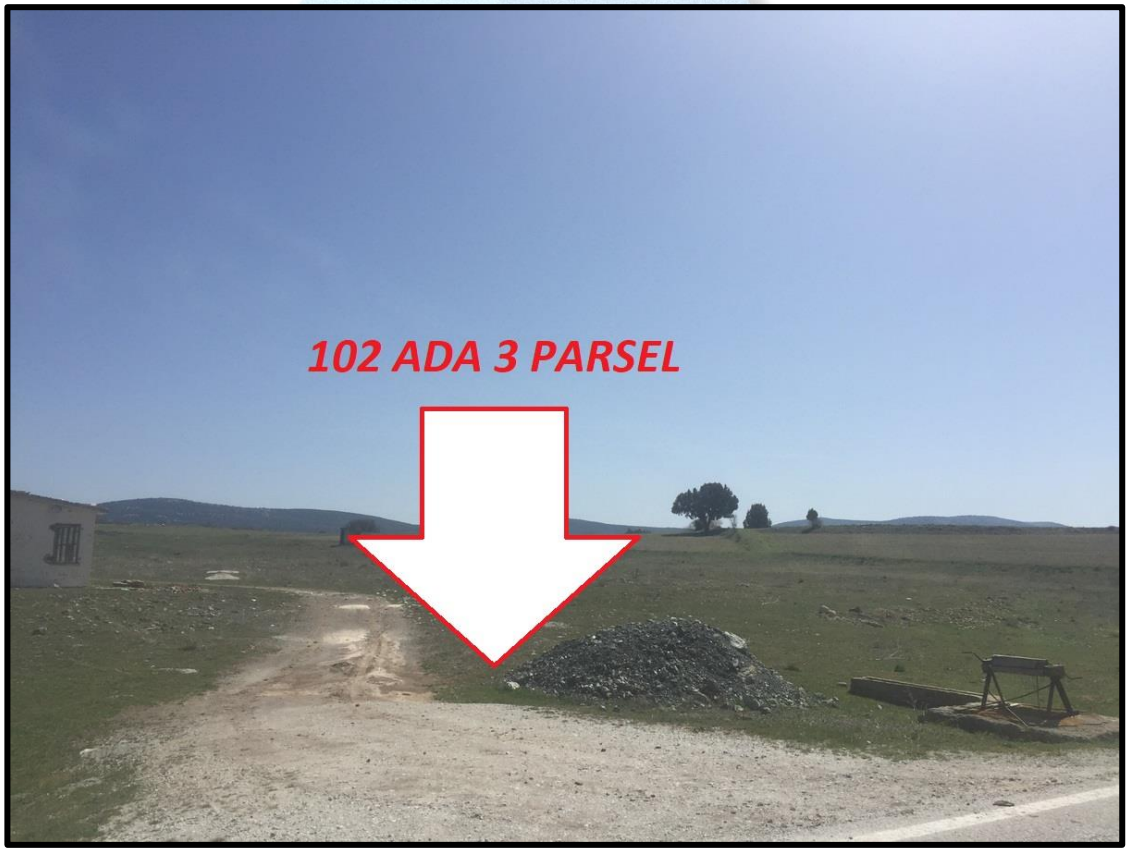
Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belediye-ebys

Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları

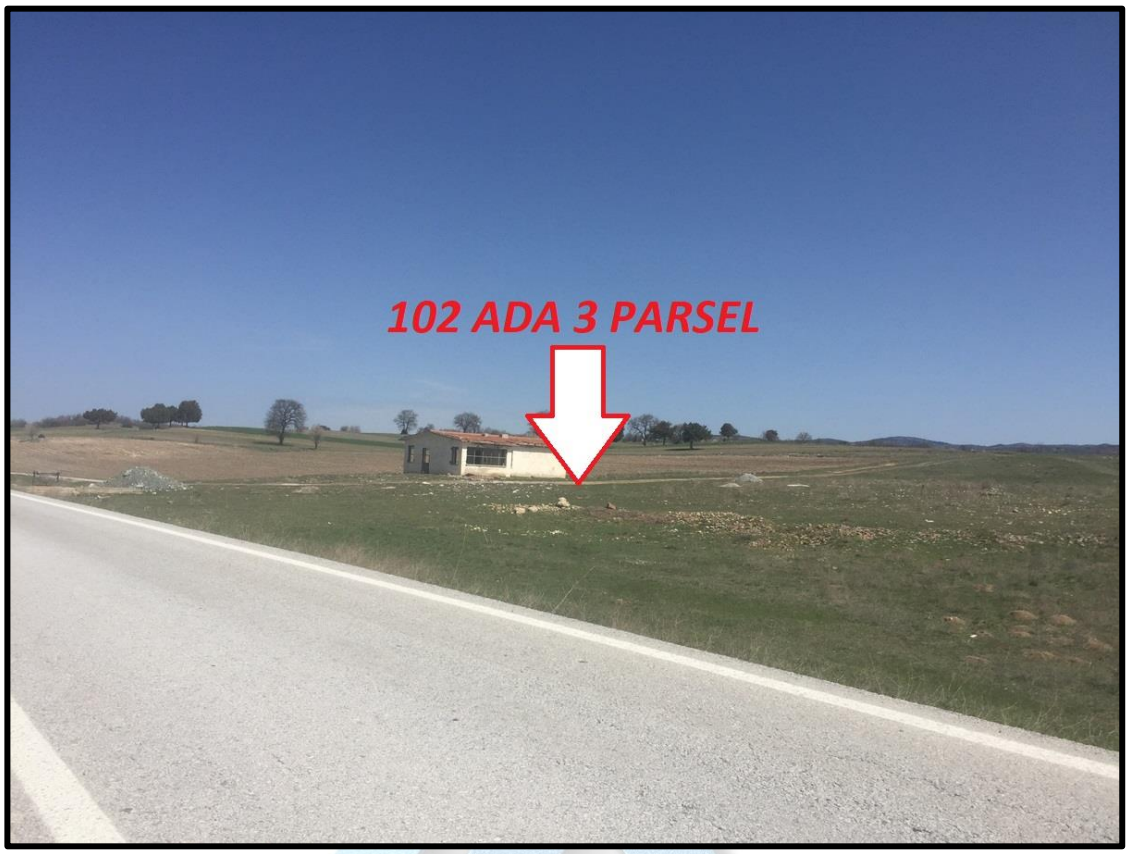


102 ADA 3 PARSEL

102 ADA 3 PARSEL
KOCA REIS
95/2

102 ADA 3 PARSEL

102 ADA 3 PARSEL
KOÇA REIS
J5/2


102 ADA 3 PARSEL

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
Çağlayan
Tel:0212 224 65 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad. K:2 D:28
İSTANBUL
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Başkâtip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, İHSANİYE KÖYÜ, 126 ADA, 47 PARSELDE KAYITLI "PANCAR KANTARI VE ALANI" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00116

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 28
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 28
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 28
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 29
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 29
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

9. RAPOR EKLERİ 31

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 36

10. SERTİFİKASYONLAR 39

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2020 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, İhsaniye Köyü, 126 Ada, 47 Parselde Kayıtlı "Pancar Kantarı Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz için Pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 31.12.2020 tarihli pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00116
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.03.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, , İhsaniye Köyü, 126 Ada, 47 Parselde Kayıtlı "Pancar Kantarı Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**93.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**109.740.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**93.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**109.740.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, İhsaniye Köyü, İstasyon Mevkii, No:78/31 posta adresinde konumlu 126 Ada 47 Parsel ile tapu bilgilerine kain Kantar Binasıdır.

Taşınmaza ulaşım, şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Abdurrahman Karaa Bulvarı ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinin güneydoğu kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 40 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve günün belirli saatlerinde şehir merkezine hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz köy yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde Eti Maden İşletmesi, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**40 km**
Kütahya-Afyonkarahisar Karayolu	**15 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Yok
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Kantar binası	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	-	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Yok
Cephesi	Güneydoğu-Güneybatı-Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	**Elektrik**	Yok
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu taşınmaz 3.462,18 m2 yüzölçümlü 126 ada 47 parsel üzerinde, ayrık nizamda, 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı brüt 40 m2 alanlı inşa edilmiş Kantar Binasıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir.

Arsa Bölümü;

3.462,18 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu yönünde yaklaşık 30 metrelik kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafını çevreleyen herhangi bir nesne bulunmamaktadır. Parsel içinde gezinim alanları toprak zemindir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar Bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 3.462,18 m2 yüzölçümüne sahip, 126 Ada 47 Parsel üzerinde "Pancar Kantarı ve Alanı" olarak cins tashihi yapılmış, yaklaşık 50 yaşındaki taşınmazdır.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı görülmüştür.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Mahallinde yapılan incelemede yapıların ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı görülmüş olup kiremit çatılı yığma yapı tarzında inşa edilmiştir.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, İhsaniye Köyü, 126 Ada, 47 Parselde Kayıtlı "Pancar Kantarı Ve Alanı" vasıflı ana taşınmazdır. Parsel üzerinde kantar binası yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**MERKEZ**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**İHSANİYE KÖYÜ**
MEVKİİ	:	**İSTASYON**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**126**
PARSEL NO	:	**47**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**3.462,18 m²**
CİLT NO	:	**11**
SAYFA NO	:	**1005**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**PANCAR KANTARI VE ALANI**
MALİK	:	**MALİYE HAZİNESİ***
TARİH / YEVMİYE	:	**02.03.2006 / 0**

**2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2005 yılında kadastro sırasında Hazine üzerine kaydedildiği, ancak taşınmazın Kütahya Şeker Fabrikalarına ait olduğuna yönelik olarak dava açıldığı, davanın 08.07.2021 tarihinde karara bağlanacağı konusunda bilgi edinilmiştir. Dava dosyası rapor ekinde paylaşılmıştır.*

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:36 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Şerhler Hanesinde

- İhtiyati Tedbir: Kütahya 2. Asliye Huku Mahkemesi nin 20/11/2013 tarih 2013/414 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (22-.11.2013 – 18206)

*** Mahkeme kararı satışa engel olmakla birlikte taşınmaz maliki Maliye Hazinesidir.

Beyanlar Hanesinde

- Kütahya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 08/10/2015 tarih 2013/414 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (26.10.2015 – 18094)

*** Mahkeme kararı satışa engel olmakla birlikte taşınmaz maliki Maliye Hazinesidir.

- Kütahya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 18/11/2013 tarih 2013/414 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (28.11.2013 – 18612)

*** Mahkeme kararı satışa engel olmakla birlikte taşınmaz maliki Maliye Hazinesidir.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın belediye ve mücavir alan sınırları dışarısında, köy yerleşim alanı içerisinde plansız alanlarda kaldığı taşınmazın plansız alanlar imar yönetmeliği 5. Bölüm hükümlerine tabi olduğu bilgisi alınmıştır.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kütahya İl Özel İdaresinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir resmi belge ve bilginin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın brüt 40 m2 alanlı olarak paftasına işli olduğu görülmüştür.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

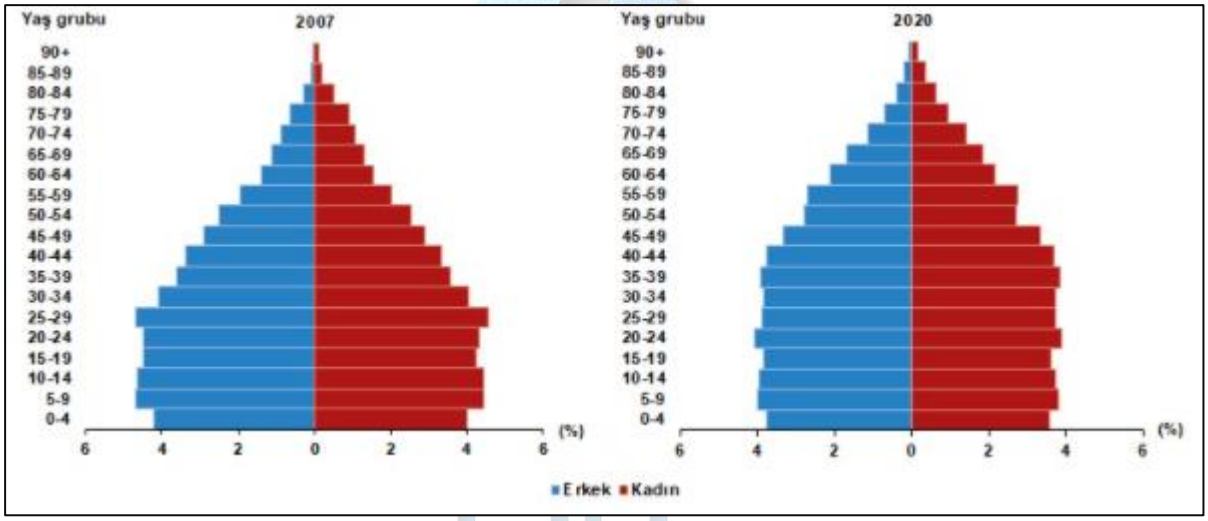
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

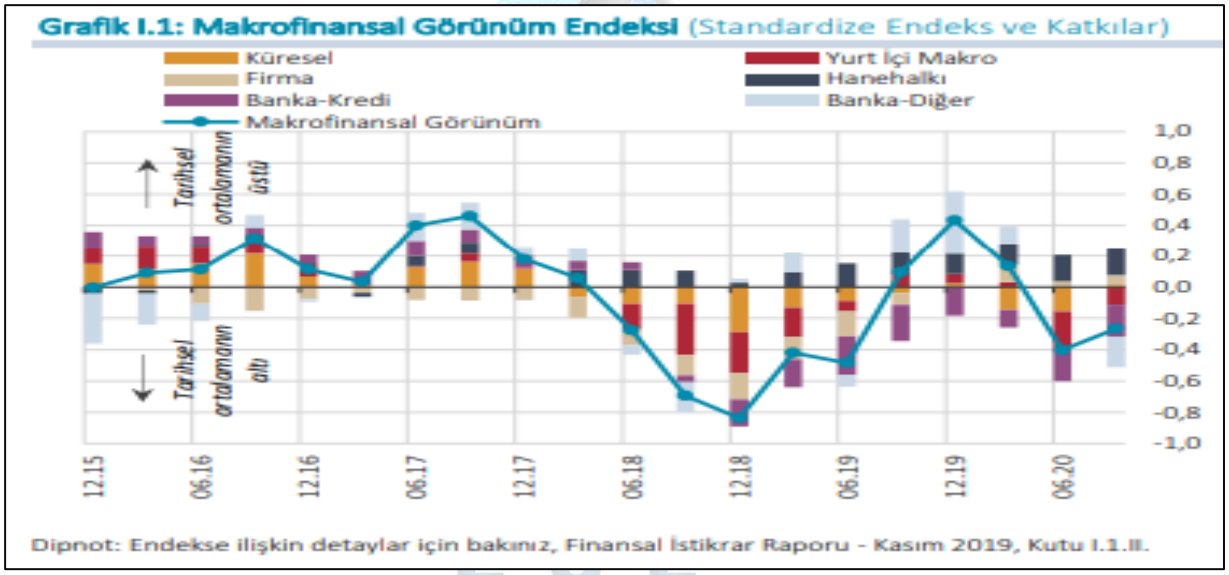
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

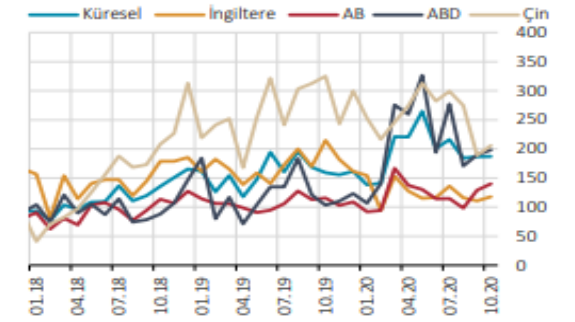


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

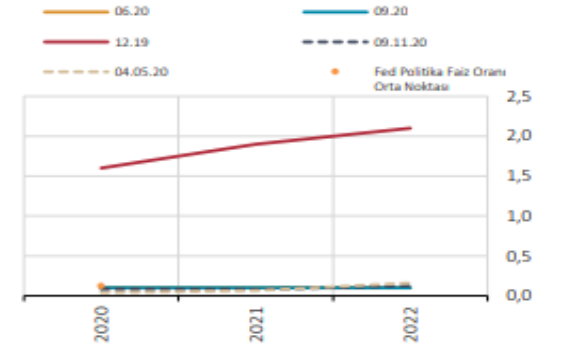
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20
Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)

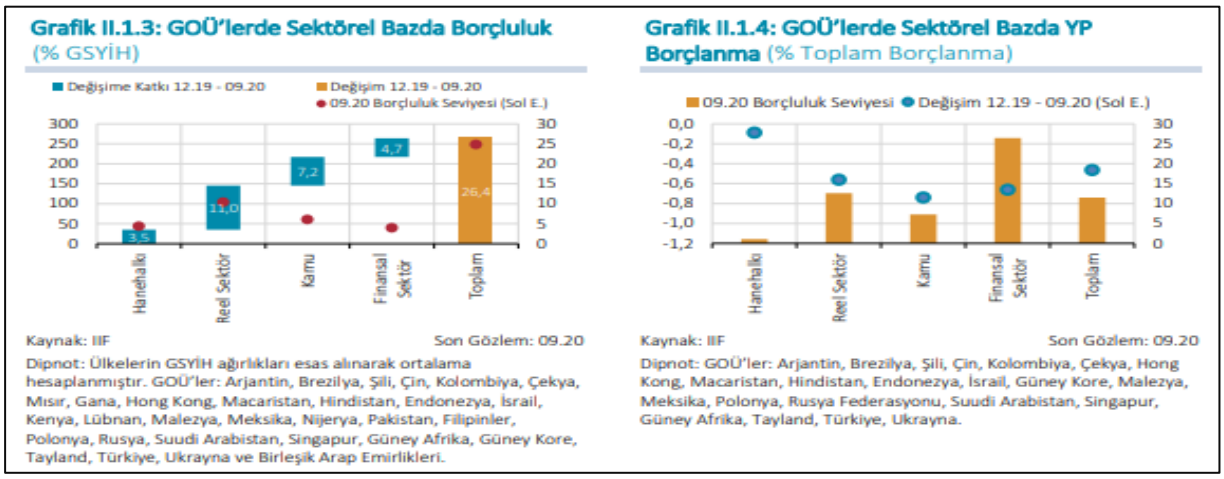


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

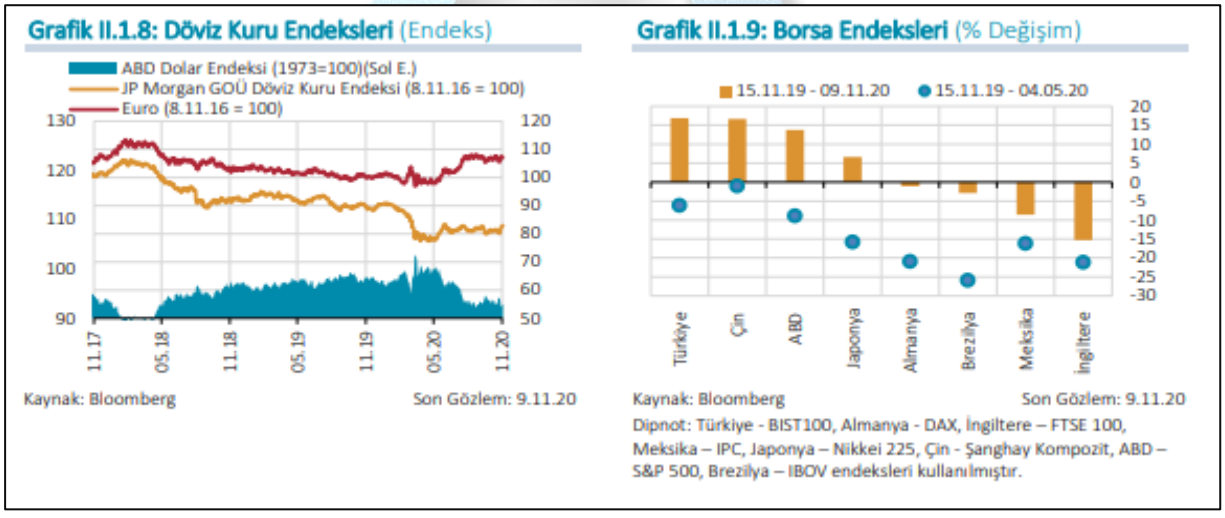
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



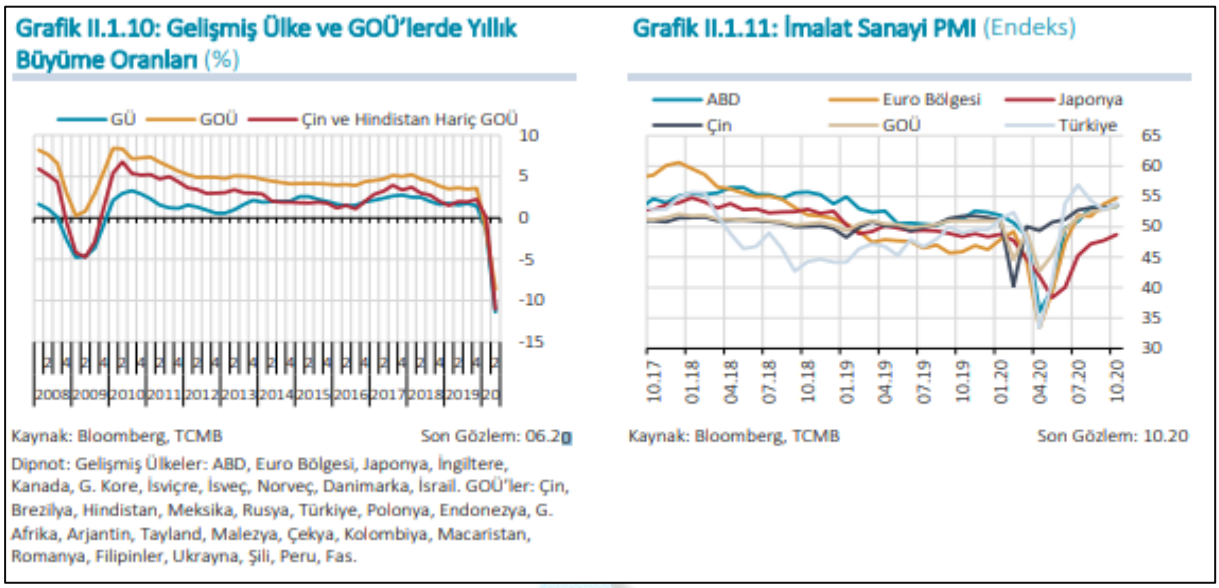
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

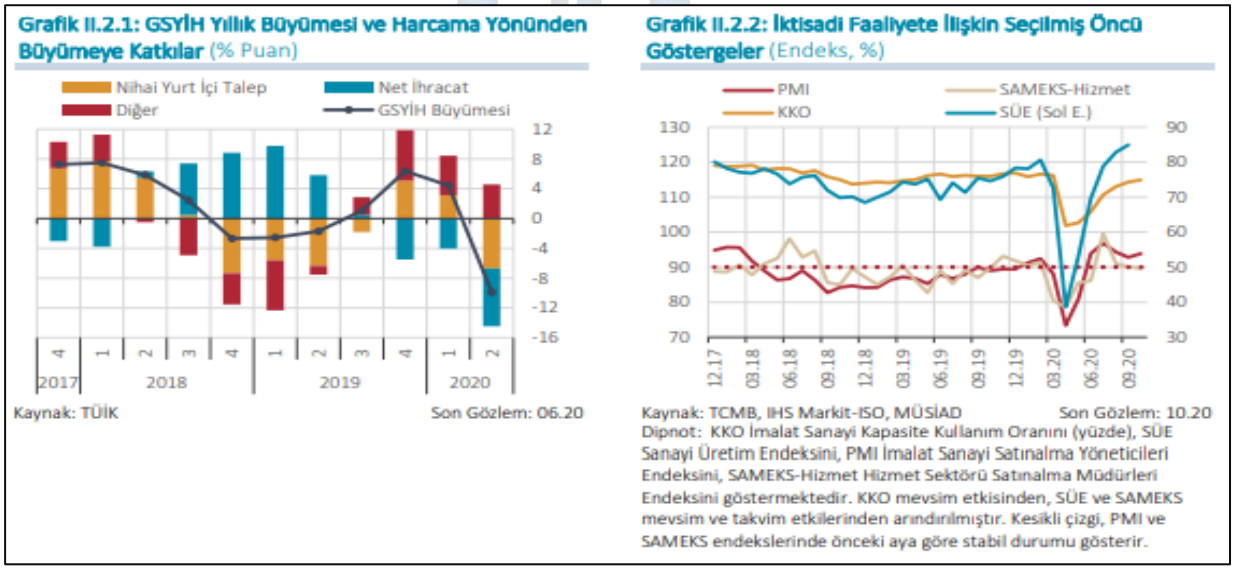
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

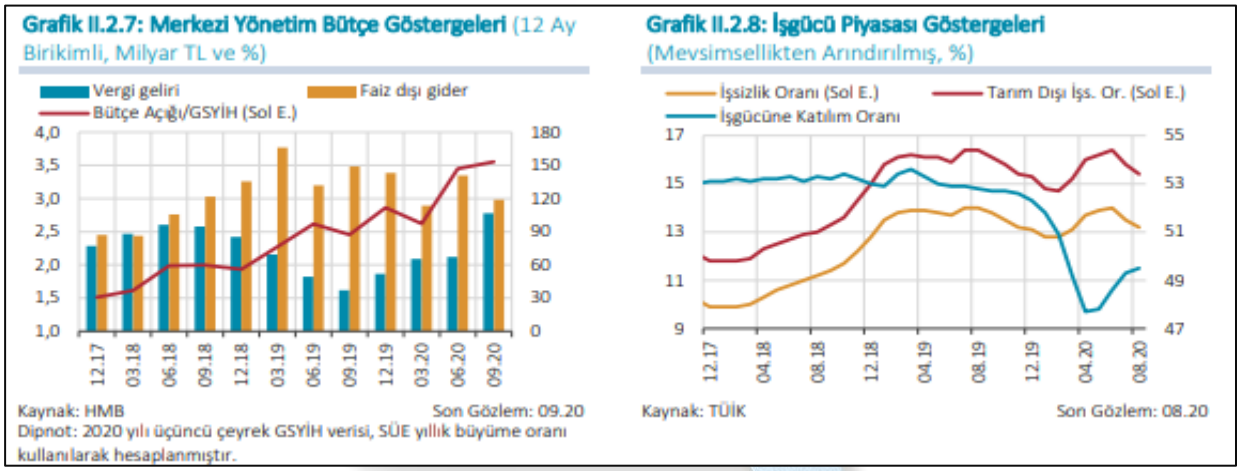
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



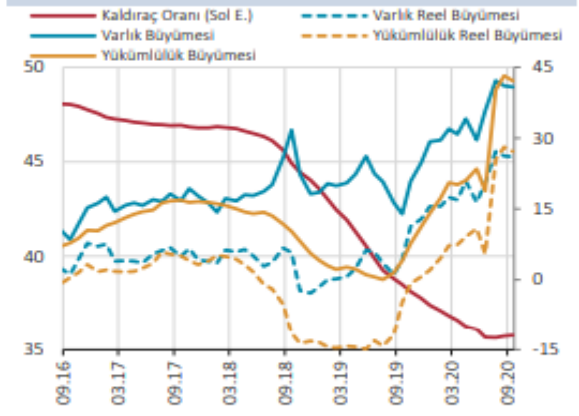
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

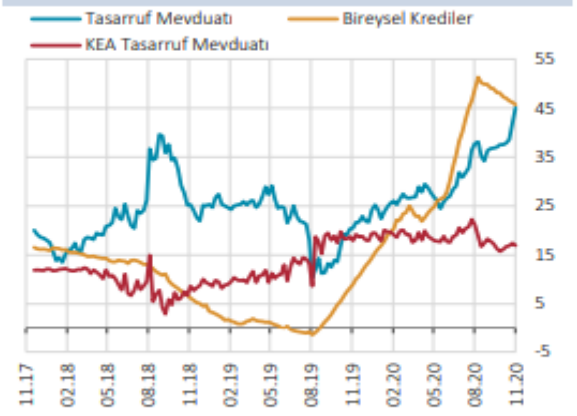
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

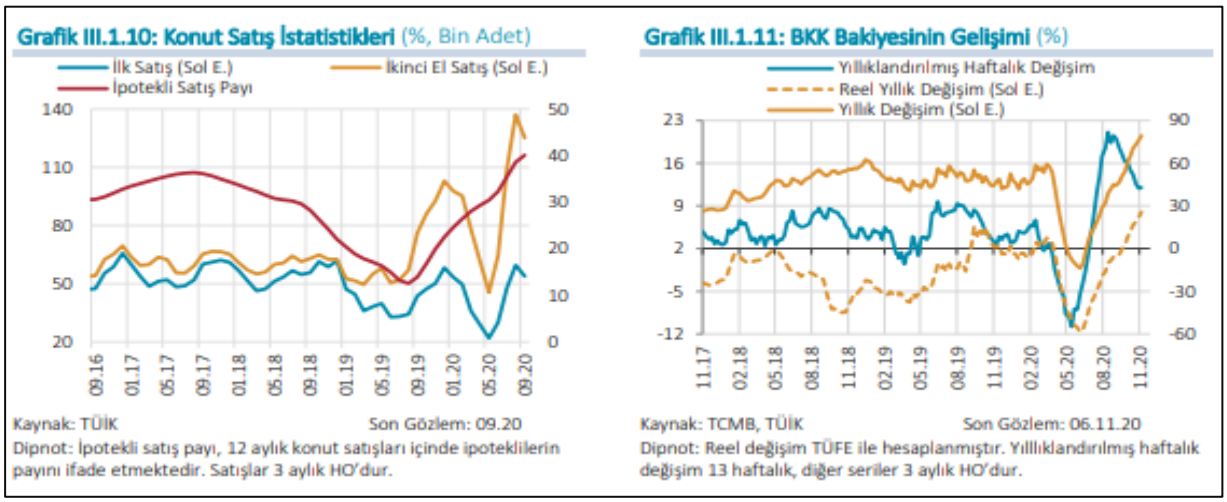
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

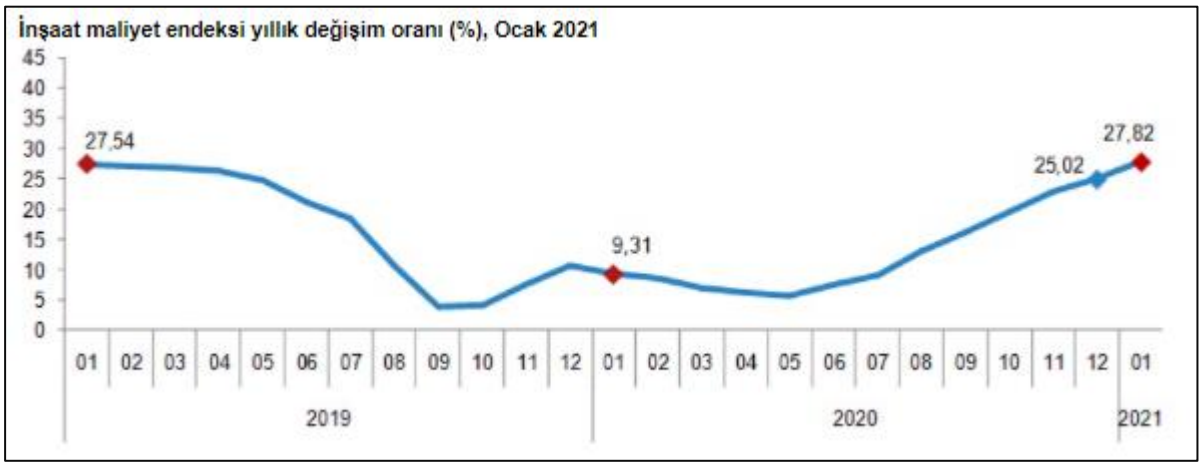
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

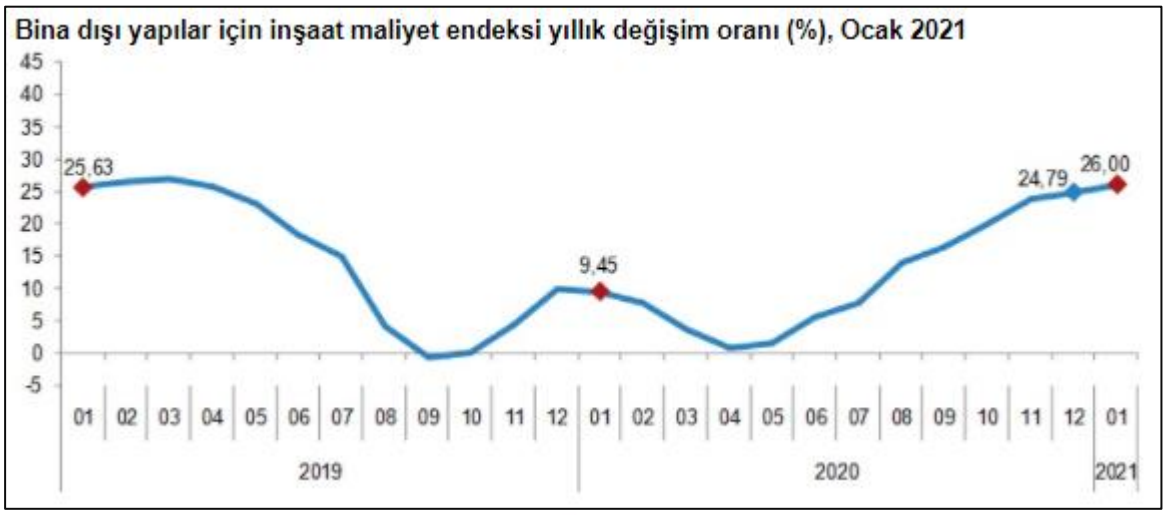


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

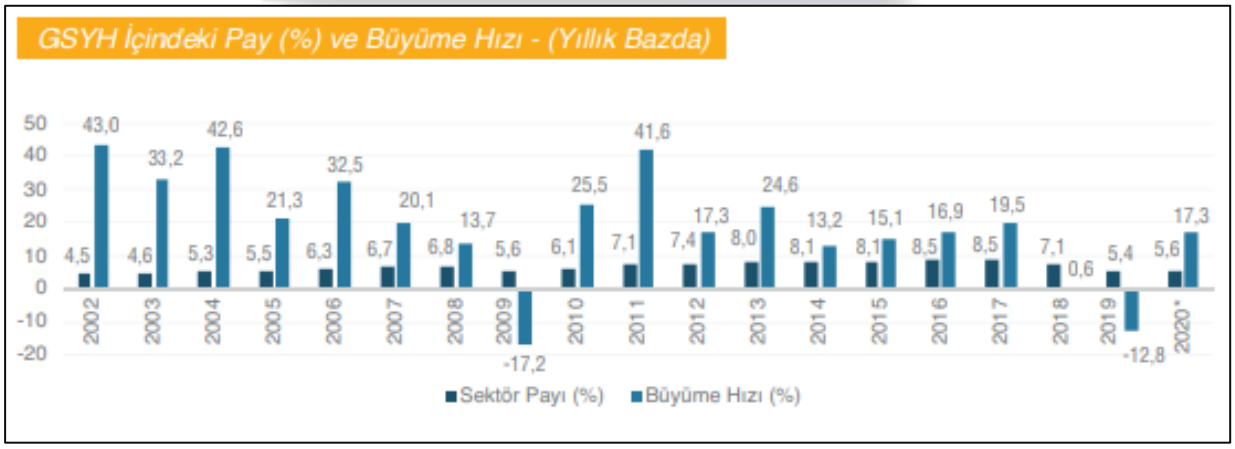
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

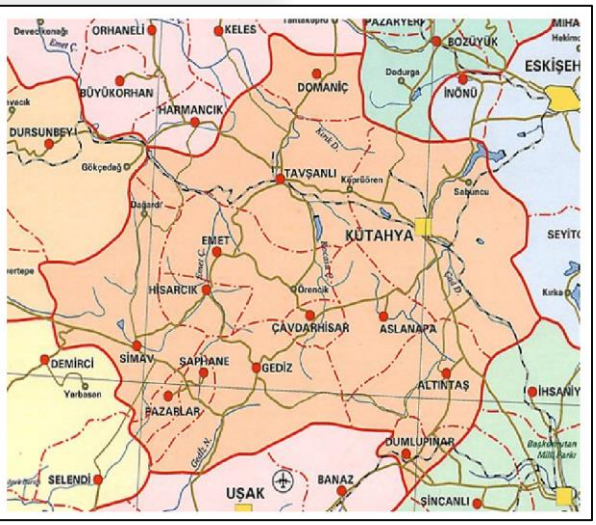
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup il nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Kadastral yola cephesinin olması
- Köy yerleşik alanı içerisinde konumlu olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması
- Taşınmaz malikinin Maliye Hazinesi olması
- Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Mahkeme Beyanı bulunması
- Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ihtiyati tedbir bulunması

FIRSATLAR

- Ankara merkeze yakın konumlu olması
- Havaalanına yakın konumlu olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarımsal Faaliyeti Korunacak Alan" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

SATILMIŞ EMSALLER – ARSA / TARLA

NO	BİNA KAPALI ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	3.000	80.000	26,66	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede alım satım piyasasının yavaş olduğu, yakın zamanda bölgede işlem gören parsel olmadığı ancak 2018 yılında köy yerleşik alanı içerisinde 3000 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 50.000-TL bedel ile işlem gördüğü bilgisi alınmıştır. **Taşınmazın bugünkü değeri 80.000 TL dir.**	CEMAL BEY 0543 769 63 09
Emsal 2	5.000	130.000	26,00	Değerleme konusu taşınmaz ile ayı bölgede benzer konumda 5.000 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 2020 yılında 130.000-TL bedelle işlem gördüğü bilgisi alınmıştır.	KIZILCAÖREN MUHTARI 0533 563 67 25

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	3.000,00	80.000,00	26,6	0%	0%	0%	0%	27
Emsal 2	5.000,00	130.000,00	26,0	0%	0%	0%	0%	26
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**26**

SATILIK EMSALLER – ARSA / TARLA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	5.500	87.000	15,82	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kızılcaören Köyünde 106 ada 55 parselde konumlu 5.500 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 87.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	KIZILCAÖREN MUHTARI 0533 563 67 25
Emsal 2 (Beyan)	1	22,50	22,50	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, yapılaşma koşulları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 20,-TL/m2 ile 25,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	CEMAL BEY 0543 769 63 09
Emsal 3 (Beyan)	1	25	25,00	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, yapılaşma şartları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 25,-TL/m2 mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	DOĞUŞ EMLAK 0532 565 6550
Emsal 4 (Beyan)	1	22,50	22,50	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, yapılaşma şartları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 20,-TL/m2 ile 25,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	AHMET YERLİKAYA 0532 221 59 00
Emsal 5 (Beyan)	3.462,18	90.000	26,00	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, yapılaşma koşulları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 80.000,-TL ile 100.000,-TL aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır..	KIZILCAÖREN MUHTARI 0533 563 67 25

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	5.500,00	87.000	15,82	0%	30%	40%	-10%	25
Emsal 2	1,00	22,50	22,50	0%	30%	0%	0%	29
Emsal 3	1,00	25,00	25,00	0%	20%	0%	0%	30
Emsal 4	1,00	22,50	22,50	0%	0%	0%	0%	22
Emsal 5	3.462,18	90.000	26,00	0%	0%	0%	0%	26
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**26**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **26,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
126 ADA 47 PARSEL	3.462,18	26,00	90.016,68	**90.000**

126 ada 47 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **90.000,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	-	**-**	3.462,18	26,00	-	90.016,68 TL
Kantar Binası	YIĞMA	2/A	40,00	640,00	90,00	2.560,00 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						92.576,68 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**93.000,00 TL**

126 ada 47 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **93.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut ve yasal durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup müşterek kullanım bulunmamaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 02.03.2006 tarih, 0 yevmiye numarası ile MALİYE HAZİNESİ adına tescil edilmiştir. 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2005 yılında kadastro sırasında Hazine üzerine kaydedildiği, ancak taşınmazın Kütahya Şeker Fabrikalarına ait olduğuna yönelik olarak dava açıldığı, davanın 08.07.2021 tarihinde karara bağlanacağı konusunda bilgi edinilmiştir. Dava dosyası rapor ekinde paylaşılmıştır. Tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, İhsaniye Köyü, 126 Ada, 47 Parselde Kayıtlı "Pancar Kantarı Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

126 ADA 47 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	92.576,68
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	93.000,00

126 ada 47 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **93.000,-TL (Doksanüçbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, İhsaniye Köyü, 126 Ada, 47 Parselde Kayıtlı "Pancar Kantarı Ve Alanı" vasıflı ana taşınmaz	**93.000,00**	**109.740,00**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00116 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:25:14 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:38:50 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:39:23 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:36

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177234	20210429-48-F03110	17723

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21323576
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ
Kurum Adı:	Kütahya
Mahalle/Köy Adı:	İHSANİYE Köyü
Mevkii:	İSTASYON
Cilt/Sayfa No:	11/1005
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	126/47
AT Yüzölçüm(m2):	3462.18
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	PANCAR KANTARI VE ALANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/10/2015 tarih 2013/414 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 26-10-2015 14:52 - 18094	-
Beyan	KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/11/2013 tarih 2013/414		Kütahya -	-

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

	ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		28-11-2013 15:56 - 18612	
Serh	İhtiyati Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKU MAHKEMESİ nin 20/11/2013 tarih 2013/414 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İhtiyati Tedbir)		Kütahya - 22-11-2013 09:19 - 18206	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48958668	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1/1	3462.18	3462.18	Tesis Kadastrosu 02-03-2006 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **6OasbM47syG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

TÜRK MİLLETİ ADINA
T.C.
KÜTAHYA
2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

KARAR

ESAS NO : 2013/414
KARAR NO : 2015/382
HAKİM : HASAN ÖZGÜN 32321
KATİP : SELMAN KARAASLAN 117560
DAVACI : KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. - Eskişehir Yolu 2. Km. Merkez/ KÜTAHYA
VEKİLİ : Av. AHMET SAMİ KUTLU - Hükümet Cad Kızılay İş Merkezi 1/2 Merkez/ KÜTAHYA
DAVALI : MALİYE HAZİNESİ - Valilik Binası Merkez/ KÜTAHYA
VEKİLİ : Av. AYŞE BİLGİÇ SARI - Valilik Binası No:141 Merkez/ KÜTAHYA
DAVA : Tapu İptali Ve Tescil
DAVA TARİHİ : 14/11/2013
KARAR TARİHİ : 17/09/2015
KARARIN YAZILDIĞI
TARİH : 07/10/2015

Mahkememizde yukardaki esas numarasına kayıtlı davanın TÜRK MİLLETİ adına yapıp bitirilen açık yargılaması sonunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

İSTEM : Davacı vekili Kütahya Merkez İhsaniye Köyü 126 ada 47 no.lu parseldeki pancar kantarı ve alanının Hazine adına tescil edildiğini,oysa bu taşınmazın 1957 yılındaki tapulama sırasında şirket adına tescil gördüğünü,ancak 2005 de yapılan kadastro sırasında taşınmazın Kütahya Şeker Fabrikasına ait olduğu açıkça yazılmasına rağmen özelleştirme sırasında taşınmazın devredilip devredilmediğinin bilinmediği gerekçesi ile Hazine adına tesbit gördüğünü,şirketin hisselerinin büyük bir kısmı devlete ait iken yeni sahiplerine geçtiğini,fakat dava konusu taşınmazın şirketin mülkiyetinden çıkmadığını ileri sürerek Hazine adına yapılan tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesini istemiştir.

CEVAP : Hazine vekili taşınmazın değerinin gösterilmediğini,eksik harcın tamamlanması gerektiğini belirttikten sonra mülkiyet hakkının hazineye ait olduğunu,taşınmaz üzerinde Kütahya Şeker Fabrikaları tarafından yapılmış kantar ve binasının bulunduğunu,fakat özelleştirmeden sonra davacının herhangi bir zilyetliği olmadığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

GEREKÇE :

1- İstem kadastrodan önceki hukuksal sebeplere ve kadastro sırasında uygulanmayan tapu kaydına dayalı tapu iptali ve tesciline ilişkin davadır.

2- Taşınmaz 02/03/2006 tarihinde tesbit görmüş olup 3402 sayılı yasanın 12.maddesinde öngörülen 10 yıllık yasal süre geçmeden 14/11/2013 tarihinde hak düşürücü süre içersinde dava açılmıştır.

3- Dava dilekçesine,tapu kaydına,tapulama tespit tutanağına,davacının dayanağı bulunan 28/05/1957 tarih 163 sıra numaralı tapu kaydının ilk tesisinden itibaren tedavülleri ile birlikte geldi ve gittilerine,komşu parsellerin tapu kaydı ve tapulama tespit tutanaklarına,davacı şirketin kuruluşundan itibaren ünvan değişikliği ve bir kısım hisselerin özelleştirilmesini de kapsar şekilde tüzel kişiliğini koruduğunu gösteren Ticaret Sicil Memurluğunun özetine,davacı vekilince Türkiye Şeker Fabrikası A.Ş. İle Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.nin birbirinden farklı iki ayrı şirket olduğuna ilişkin 03/04/2014 tarihli dilekçe ve dilekçenin ekindeki Ticaret Sicil Gazetesine,hisse senedi devir teslim tutanağına,Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.ne ait 19/03/1953 tarihli yönetim kurulu toplantı kararına, dava konusu taşınmaz başında yapılan 10/07/2015 tarihli keşif tutanağına,keşifle dinlenen mahalli bilirkişinin beyanına,bilirkişilerin 27/07/2015 tarihli raporlarına ve tüm dosya kapsamına göre;

Dava konusu yapılan taşınmazın aslında 28/05/1957 tarih 163 sıra no.lu tapu kaydı ile 2700 m2 olarak mülkiyetinin bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tamamı ile 2759 m2.lik taşınmazdan ifrazen mal sahipleri tarafından satılarak mülkiyeti Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. Ne geçtiği,mahalli bilirkişinin beyanına göre taşınmaz üzerine satın alındıktan sonra toplanan para ile kantar yapıldığı anlaşıldığından Hazine adına olan tapu kaydının 2700 m2.lik kısmının iptali ile davacı şirket adına tesciline karar vermek gerekmiştir.

1/2

UYAP Bilişim Sistemlerde yer alan bu doküman http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Cyf68r8 - 8+3yBMt - OJsM4xf - m8FyvM= kodu ile erişebilirsiniz.

T.C. KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2013/414 Esas - 2015/382

4- a)Tapulama tespit tutanağında taşınmaz mal üzerinde Türkiye Şeker Fabrikalarına ait pancar kantarı bulunduğu ve malik olarak yapılan araştırmalarda ve eldeki dökümanlarda kime ve hangi kuruluşa ait olduğuna dair herhangi bir bilgi bulunmadığı ve Kütahya Şeker Fabrikasının da özelleştirildiği,taşınmazın özelleştirme kapsamında devredilip devredilemediği bilinemediği için hak kaybına sebebiyet vermemek için Hazine adına tescil edildiği açıkça belirtilmiştir.Görüldüğü gibi taşınmaz kesinlikle hazinenin malı değildir.Davacının delil olarak sunduğu tapu kaydı kadastro sırasında uygulanmamıştır.

b)Tapulama tespit tutanağında bir yandan Türkiye Şeker Fabrikalarından bahsedilirken öte yandan Kütahya Şeker Fabrikasının da özelleştirilmesinden de bahsedilmiştir.Mahkememize gönderilen çaplı krokide 47 parselin üzerinde Kütahya Şeker Fabrikası yazılıdır.Ticaret Sicil Memurluğundan mahkememize gönderilen evraklardan anlaşılacağı üzere Türkiye Şeker Fabrikası A.Ş. ile Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. İki farklı tüzel kişiliğe sahip şirkettir.Dolayısıyla şeker fabrikası ibaresi kullanmak suretiyle sanki iki fabrikanın aynıymış gibi bir algı oluşmaktadır.Kütahya Ticaret Sicil Md.lüğünün yazısından anlaşılacağı üzere Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. Sicilin 3992 sırasına kayıtlı olup 27/02/1953 tarihinde Ankara'da kurulmuş,müdürlükte 04/11/1958 tarihinde fabrika kaydı açılmıştır.Şirket merkezini 28/05/1993 tarihinde Kütahya'ya taşımış olup ilk kuruluş tüzüğünde Kütahya Şeker Fabrikası TAŞ. olmayıp sadece Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. Şeklindedir.Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. ise adı geçen şirketin 27/06/2003 tarihine kadar şirket ortağı olarak ismi geçmektedir.Şirketin adı 14/07/1999 tarihinde Balsa Esat Tekand Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. olmuş, 27/01/2004 tarihinde Özelleştirme Yüksek Kurulunun kararı ile özelleştirme kapsamına alınmış,% 56 hissesi Torunlar Gıda Sanayi Tic.A.Ş.ne tescil edilmiş,25/01/2005 tarihinde şirketin ünvanı Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. Olarak tekrar değiştirilmiş,halen de hukuki varlığını yürüten bir şirket olduğu anlaşılmıştır.

c)Davacı vekili taşınmazın tamamının tapu kaydının iptalini istemiş ise de,28/05/1957 tarih 163 sıra no.lu tapu kaydına göre davacıların tapu iptali ve tescil isteyebilecekleri yüzölçümü 2700 m2.dir.Zira güney kısmında demiryolu olmakla birlikte demiryolu ile taşınmaz arasında bilirkişinin de belirttiği gibi hali arazi mevcuttur. Dolayısıyla gayrisabit hududlu taşınmaz tapu kaydına göre ancak ve ancak miktarı kadar yer verilebilir.Bu sebeple fen bilirkişisinin krokisinde gösterilen yer kadar tapu kaydının iptali ile fazlasının reddine karar verilmiştir.

5-Tapulama tespit tutanağındaki kaydın Hazine adına oluşturulmasında davalının bir kusur ve kabahati yoktur.Tapulama heyeti hak kaybına neden olmamak için hazine adına tespit yapmıştır. Her ne kadar davalı Hazine vekili davanın reddini savunmuş ise de,mülkiyet iddiasında bulunmuyup bu davanın açılmasında hazinenin bir kusur ve kabahati bulunmamaktadır. Dolayısıyla taraflar lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmedilmemiştir. Mahkememize varılan bu kanıyı 3402 sayılı yasanın 36/a maddesinde öngörülen ilke de doğrulamaktadır.

Tüm bu nedenlerle aşağıdaki gibi hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM : Gerekçesi yukarda açıklandığı üzere;

1-Davanın kısmen kabul kısmen reddine

Kütahya Merkez İhsaniye Köyü 126 ada 47 nolu parselin bilirkişilerin 27/07/2015 tarihli raporunda A harfi ile gösterdikleri 2700 m2 lik taşınmaz bölümünün davalı Hazine adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, fazlaya ilişkin istemin reddine

2-Davacı tarafından peşin yatırılan 170,80 TL ile dava değeri üzerinden tamamlanan 341,55 TL olmak üzere toplam 512,35 TL sının davalı hazinenin harçtan bağışık olması nedeniyle yatırana iadesine.

3-Davanın niteliği itibarıyla taraflar lehine vekalet ücreti tayinine yer olmadığına,

4-Davanın niteliği itibarıyla davacının yapmış olduğu tüm giderlerin üzerinde bırakılmasına.

5- 6100 Sayılı HMK. nun 301/1 ve 321/2. maddesi gereğince kararın taraflara tebliğ halinde tebliğine,

6- Hüküm tarihinden sonra yapılacak giderlerin kararın kesinleşme aşamasında bakiye gider avansının ise kesinleştikten sonra ele alınmasına

İlişkin karar davacı vekili ile davalı vekilinin yüzüne karşı kararın tebliğ tarihinden itibaren 6217 sayılı kanunla eklenen 6100 sayılı HMK nin geçici 3/1 . Fıkrası gereğince 15 gün içinde Yargıtay yolu açık olmak üzere karar verildi. Açıktan okundu usulen anlatıldı. 17/09/2015

Katip 117560
(e-imza)

İade Harç : 512,35 TL

Hakim 32321
(e-imza)

2/2

UYAP Bilgi Sisteminde yer alan bu dokümanın http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Cyf68r8 - 8+3vBMt - OJsM4xf - m8FvvM== kodu ile erişilebilmesi

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezervuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: ilefisimi@kutahyaozid.gov.tr İnternet Adresi: http://www.kutahyaozid.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.
13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belediye-ebys

Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: http://www.[illegible].gov.tr
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

2

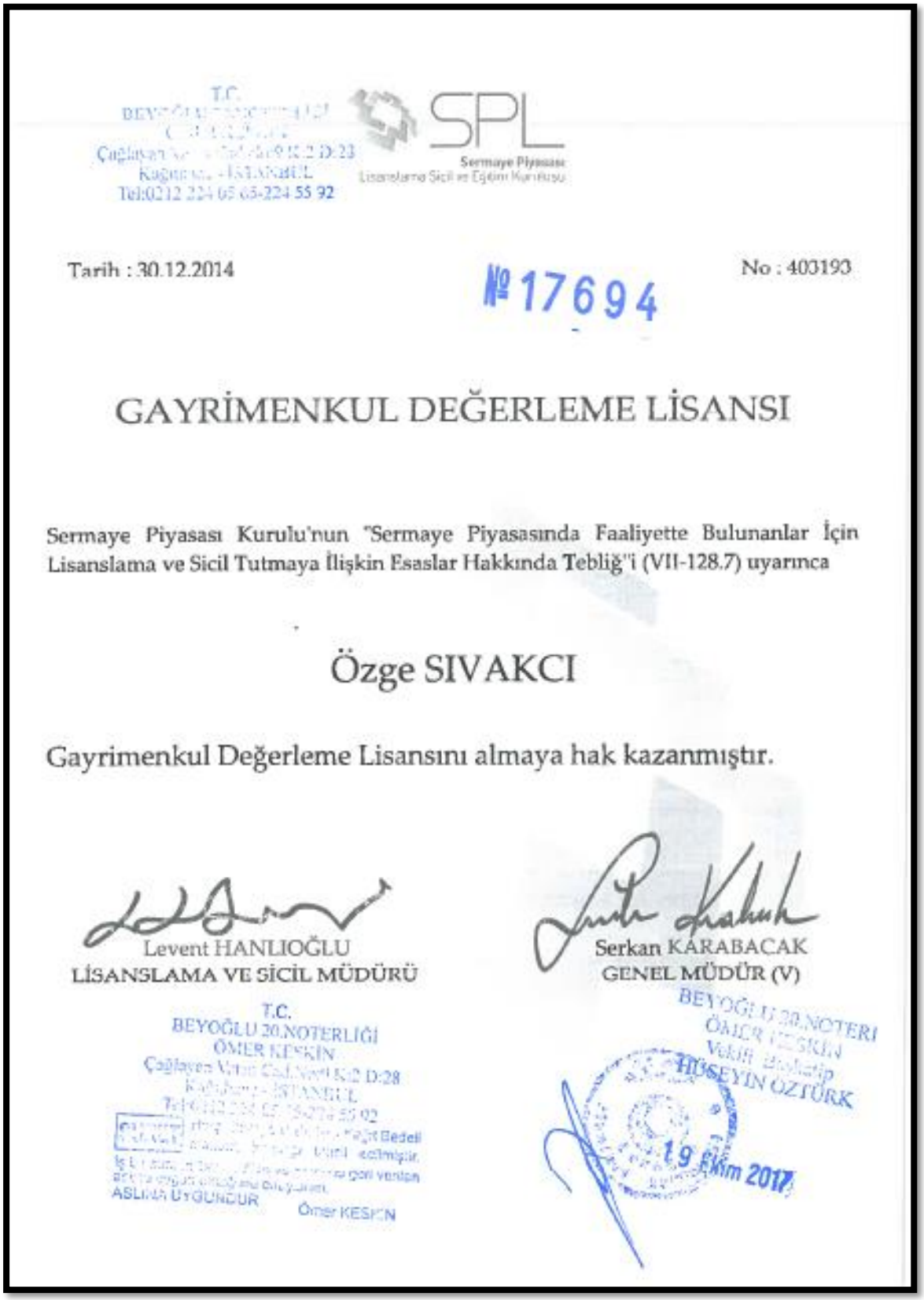
9.2. Mahal Fotoğrafları

126 ADA 47 PARSEL

126 ADA 47 PARSEL

126 ADA 47 PARSEL

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 № 17694 No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇÖĞÜRLER KÖYÜ, 113 ADA 49 PARSELDE KAYITLI "TARLA" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00117

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 6
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 7
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 7

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 20

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 20
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 20
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 21
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 22
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 23

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 24

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 24
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 24
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 25
6.3.1. Pazar araştırmaları 25
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 26
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 27
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 27
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 27
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 27
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 27

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 27

9. RAPOR EKLERİ 29

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 29
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 32

10. SERTİFİKASYONLAR 34

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Çöğürler Köyü, 113 Ada 49 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00117
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Çöğürler Köyü, 113 Ada 49 Parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**10.000-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**11.800-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**10.000-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**11.800-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Çöğürler Köyü, İstasyon Mevkii, 113 Ada 49 Parsel ile tapu bilgilerine kain tarladır.

Taşınmaza ulaşım, şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Abdurrahman Kara Bulvarı ve devamında yer alan Kütahya-Afyon Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinin güneydoğu kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 37,00 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve günün belirli saatlerinde şehir merkezine hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz köy yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal

üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkul, genel itibariyle 1-2 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**37,00 km**
Kütahya Afyonkarahisar Karayolu	**7,00 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiştir.

Tarla vasıflı 113 Ada 49 Parsel, 1.440,08 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir. Kuzeydoğu cephede 45,00 metre kadastral yola cepheli olup diğer cepheleri komşu parseller ile çevrilidir. Değerleme günü itibariyle parselin kuzeybatı cephesinde toplam brüt 35,00 m2 alanlı olmak üzere 2 adet ekonomik değeri bulunmayan yapı bulunmaktadır.

Taşınmazların değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Çöğürler Köyü, 113 Ada 49 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**MERKEZ**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**ÇÖĞÜRLER KÖYÜ**
MEVKİİ	:	**İSTASYON**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**113**
PARSEL NO	:	**49**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**1.140,08 m²**
CİLT NO	:	**14**
SAYFA NO	:	**1342**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**TARLA**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**31.03.2006 / 0**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:38 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- Beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı dışında, köy yerleşik alan sınırları içerisinde plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmazlar plansız alanlar imar yönetmeliği 5.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Kütahya Kadastro Müdürlüğünde tarafımıza gösterilen kadastral paftası ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Taşınmazın üzerinde ekonomik değeri bulunmayan toplam brüt 35,00 m2 alanlı 2 adet yapı bulunmaktadır. Kütahya Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

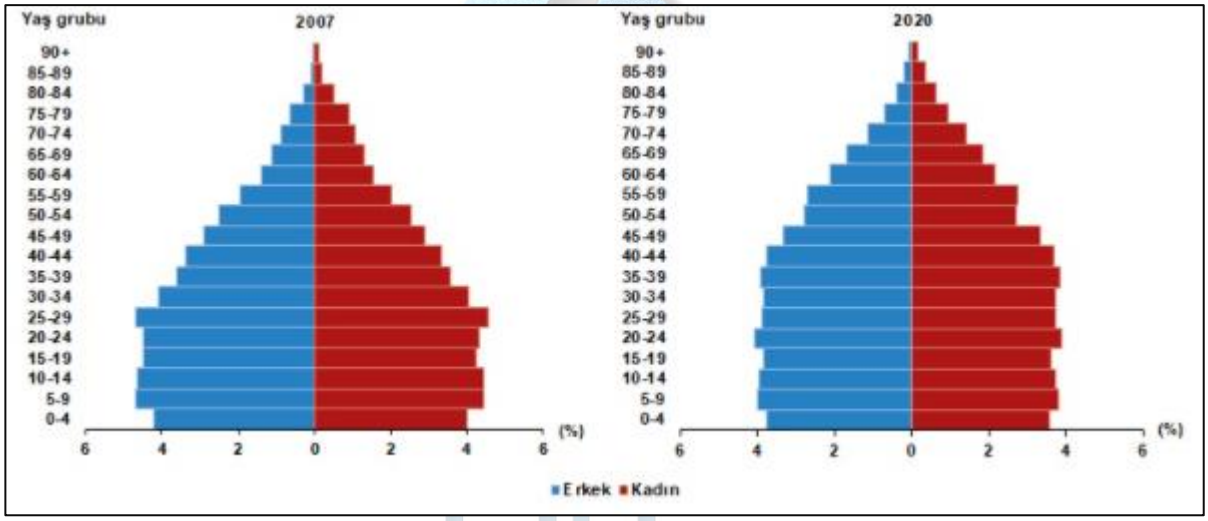
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

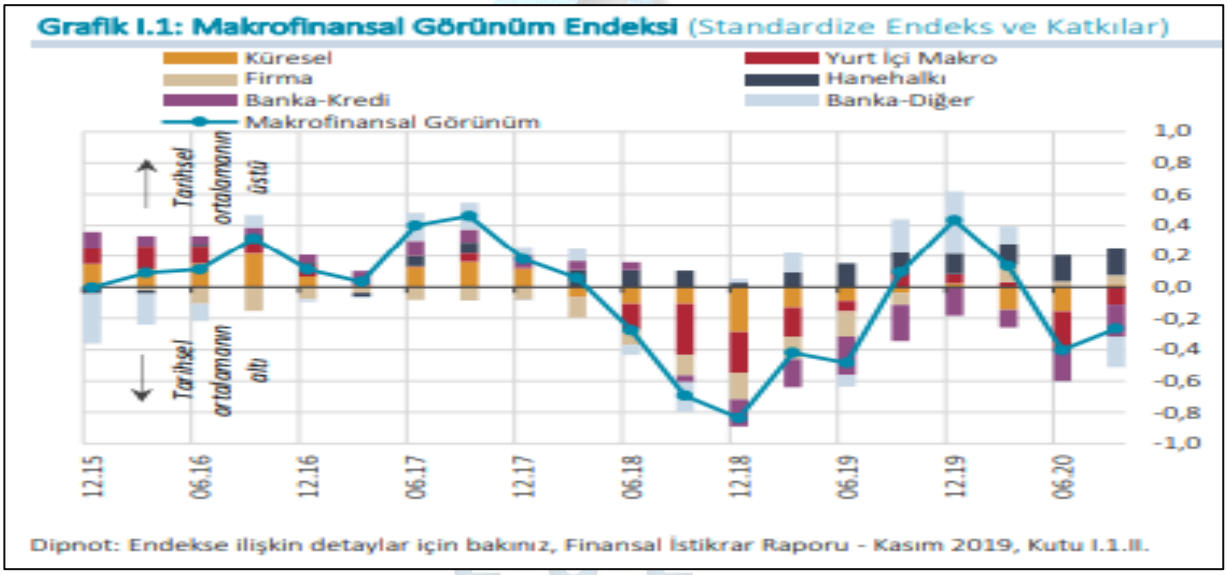
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

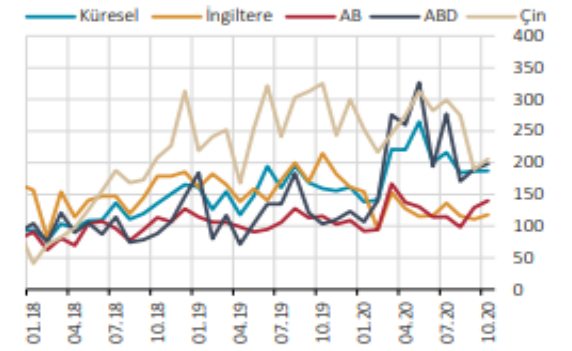


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

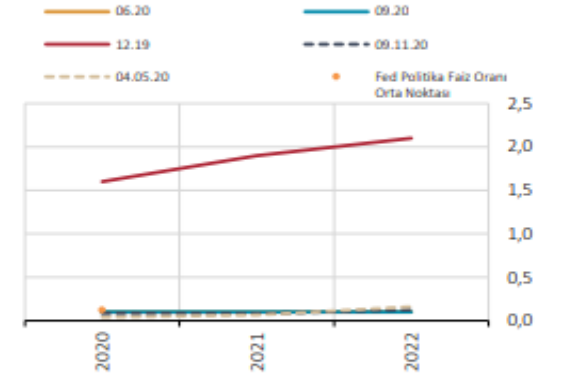
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

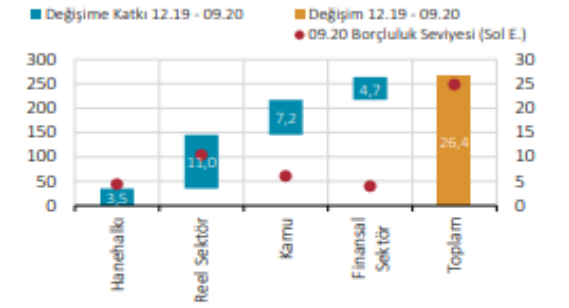
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

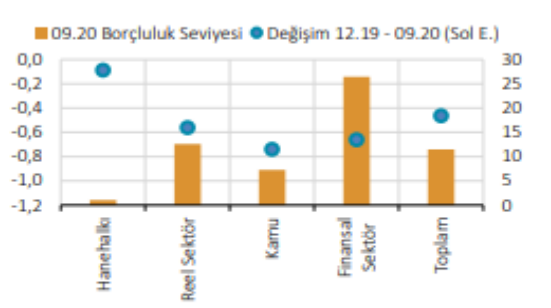
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)



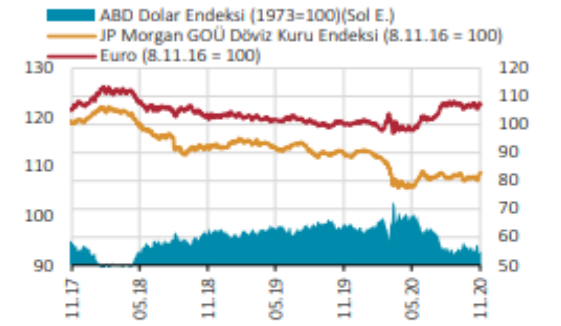
Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

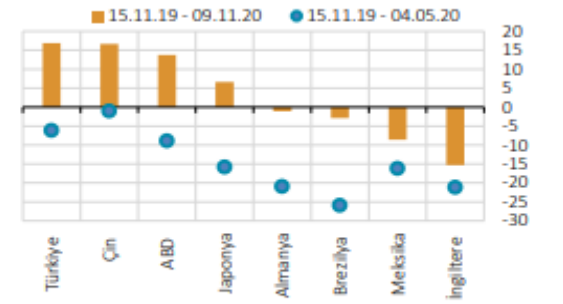
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

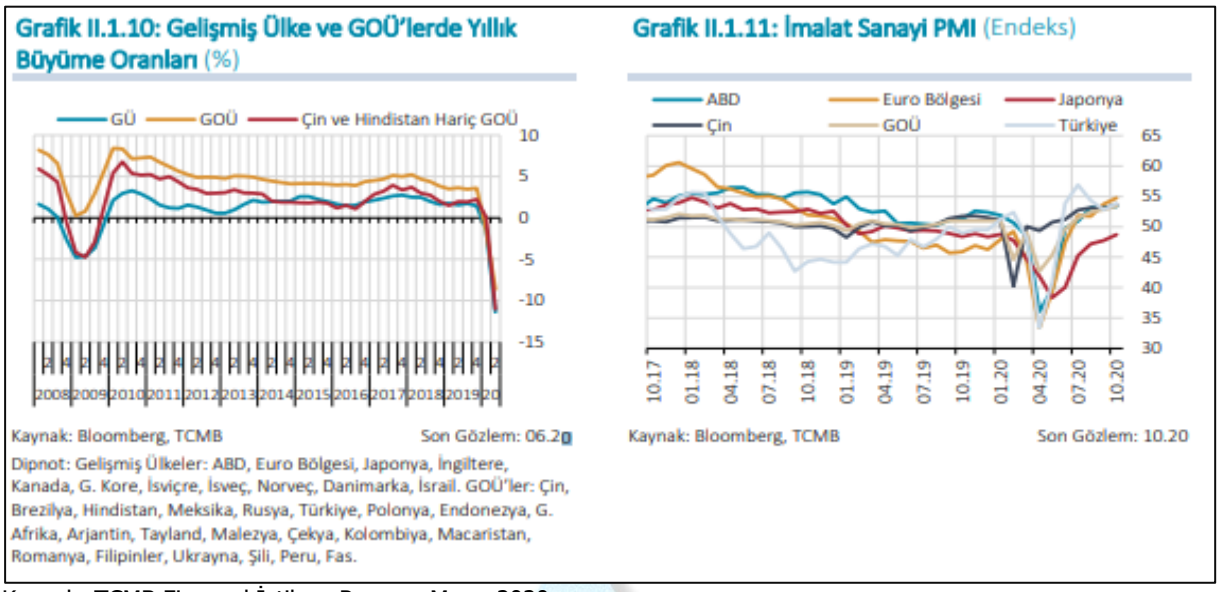


Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere – FTSE 100, Meksika – IPC, Japonya – Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD – S&P 500, Brezilya – IBOV endeksleri kullanılmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

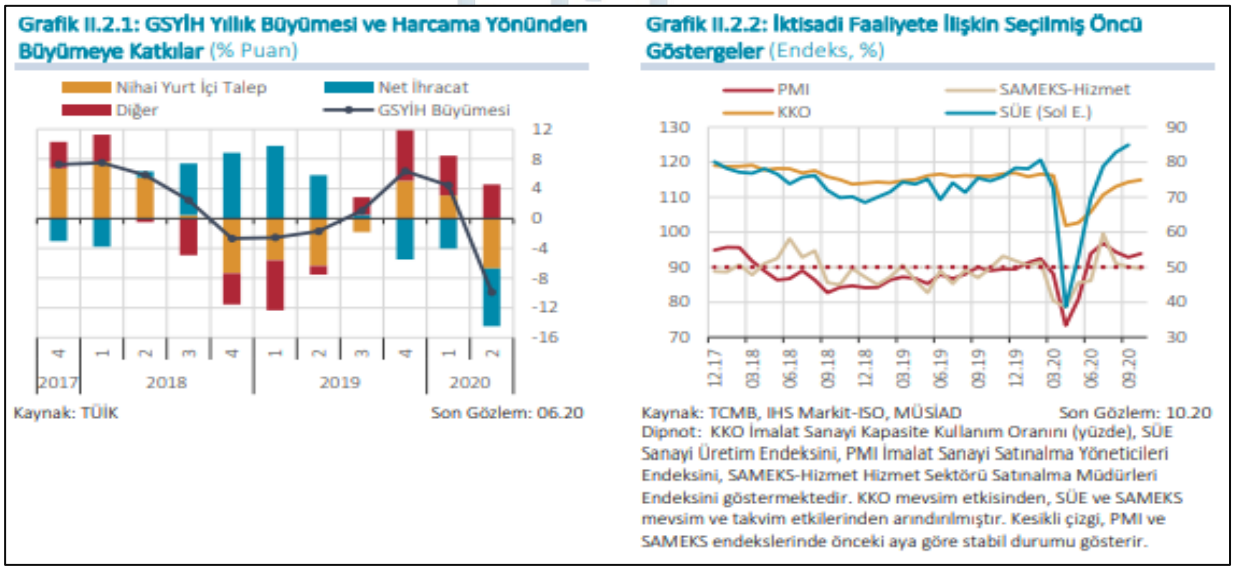
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

TÜRKİYE

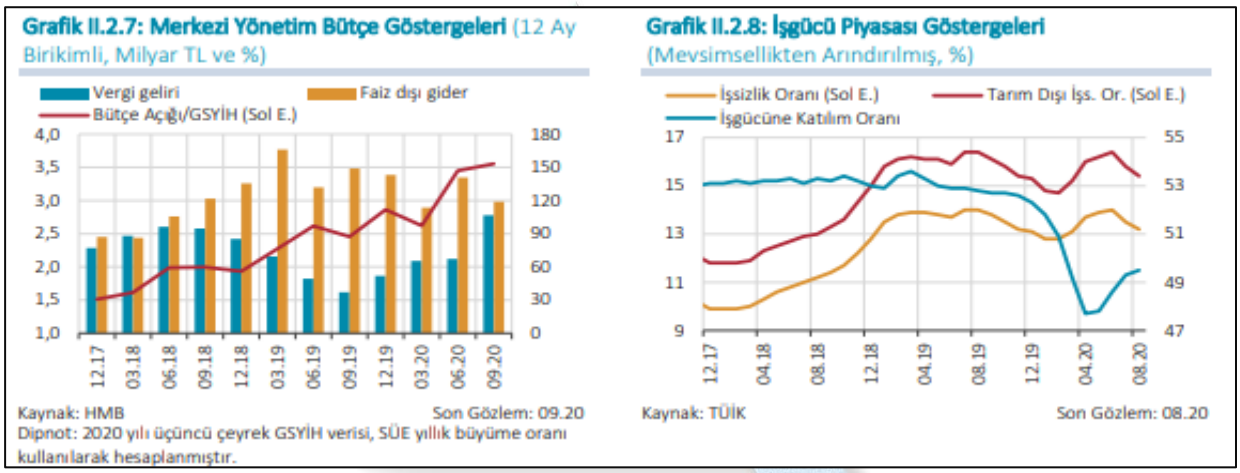
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



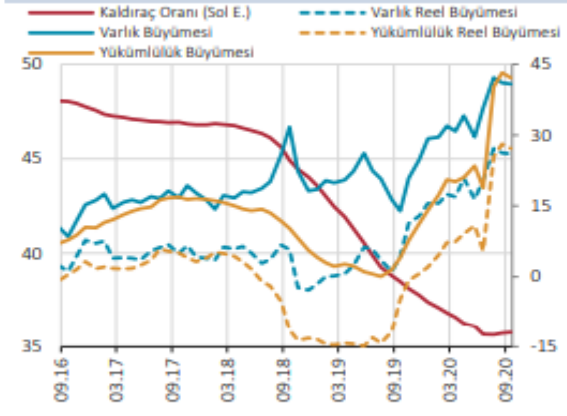
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

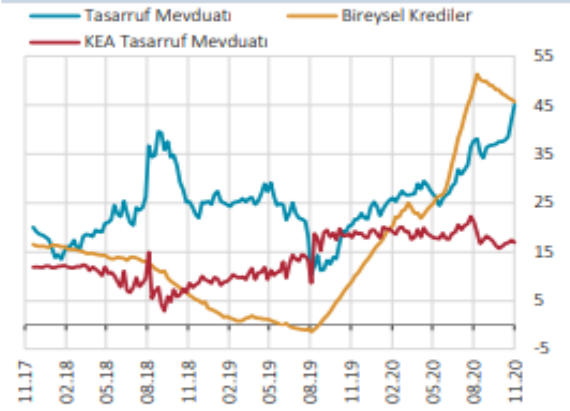
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

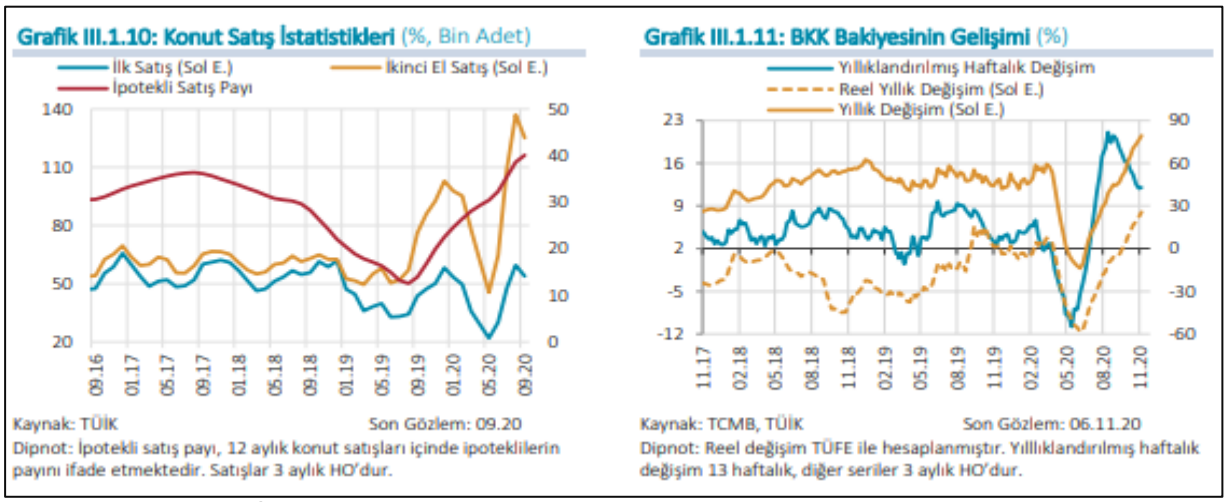
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

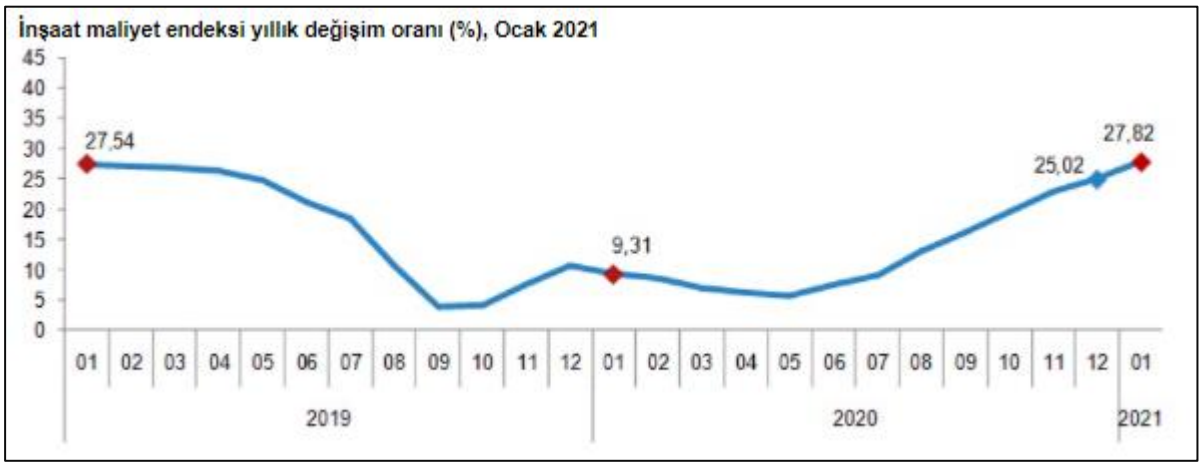
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

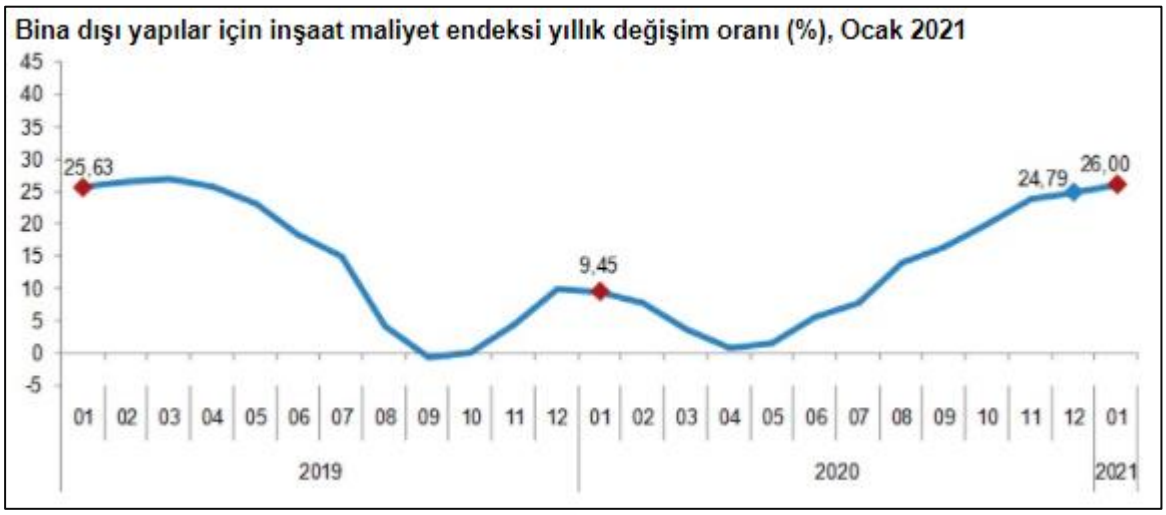


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

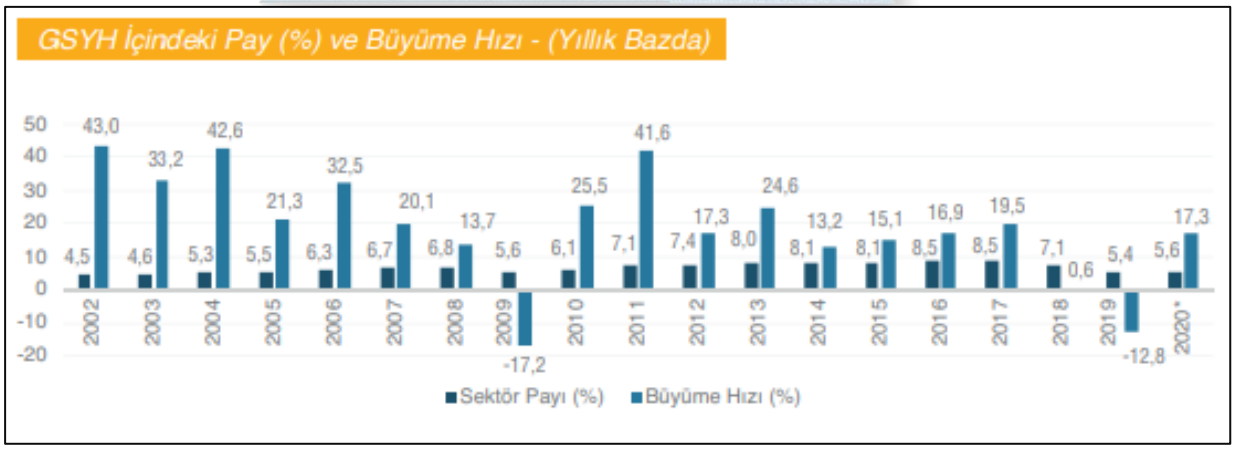
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

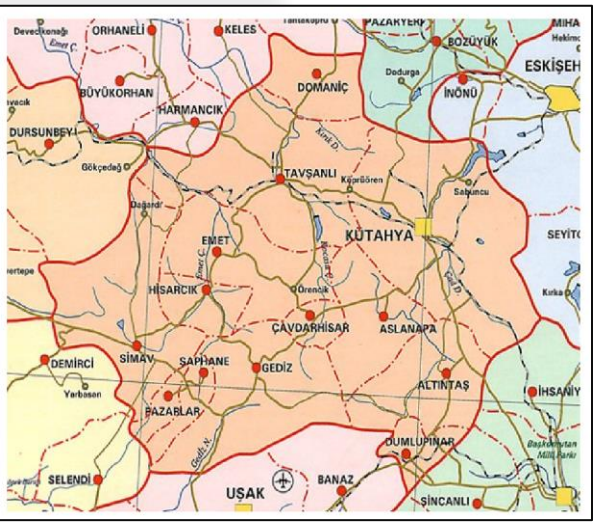
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Köy yerleşik alanı içerisinde konumlu olması
- Kadastral yola cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması

FIRSATLAR

- Kütahya yöresinde şeker enstitüsünün monopol piyasa olması (rekabet ortamının olmaması)
- Kamu otoritesinin yatırımcılara devlet desteği ve hibeleri vasıtasıyla teşvik vermesi
- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergâh geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması
- Artan enerji ve işgücü maliyetleri

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarım Arazisi" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde hâlihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık tarlalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – TARLA***

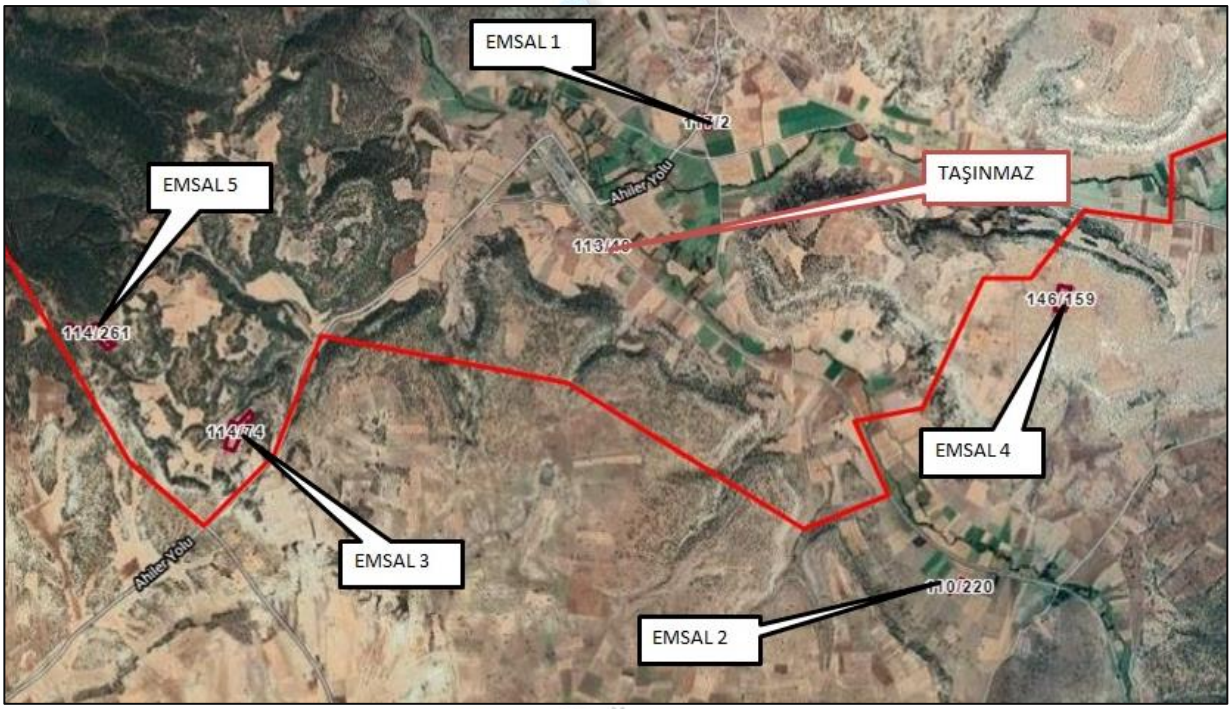
NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYATI, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	2.711,63	20.000	7,37	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çöğürler Köyü 117 ada 2 parselde üzerinde ekonomik değeri olmayan metruk yapılar bulunan 2.711,63 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 2020 yılında 20.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.	NAZİFE HANIM (BÖLGE HALKI) 0553 568 3668

✓ ***SATILIK EMSALLER – TARLA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	2.800	17.000	6,07	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karacaören Köyünde 110 ada 220 parselde konumlu 2.800 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 17.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	LAPSEKİ GAYRİMENKUL 0537 684 60 17
Emsal 3	10.945	62.500	5,71	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çöğürler Köyünde 114 ada 74 parselde konumlu 10.945 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 62.500,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	HASAN UMUT ORUÇ 0532 697 01 09
Emsal 4	6.369	32.000	5,02	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ahiler Köyünde 146 ada 159 parselde konumlu 6.369 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 32.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	PINAR EMLAK 0226 811 36 60

Emsal 5	10.397	55.000	5,28	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çöğürler Köyünde 114 ada 261 parselde konumlu 10.397 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 55.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	PINAR EMLAK 0226 811 36 60

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	2.711,63	20.000,00	7,37	5%	-5%	0%	0%	7
Emsal 2	2.800,00	17.000,00	6,07	5%	15%	0%	-5%	7
Emsal 3	10.945,00	62.500	5,71	20%	10%	0%	-5%	7,13
Emsal 4	6.364,00	32.000,00	5,02	10%	20%	0%	-5%	6,27
Emsal 5	10.397,00	55.000,00	5,28	20%	15%	0%	-5%	6,86
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								7



Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **7,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
113 ADA 49 PARSEL	**1.440,08**	**7**	**10.080,00**	**10.000,00**

113 ada 49 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **10.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazın üstünde bulunan yapıların ekonomik değeri bulunmadığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların kiralama arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral paftaları esas alınarak yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Mülkiyeti, 31.03.2006 tarih, 0 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Çöğürler Köyü, 113 Ada, 9 parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için arsa tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

Yasal ve Mevcut Durum Değeri	DEĞER, TL
113 ADA 49 PARSEL	10.000

113 ada 49 parselin 17.05.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **10.000,-TL (Onbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Çöğürler Köyü, 113 Ada 49 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmaz	**10.000**	**11.800**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00117 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:24:30 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:40:36 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:41:00 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:38

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177254	20210429-48-F03117	17725

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	113/49
Taşınmaz Kimlik No:	21519636	AT Yüzölçüm(m2):	1440.08
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇÖĞÜRLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	İSTASYON	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1342	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
49228973	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1440.08	1440.08	Tesis Kadastrosu 31-03-2006 0	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **0YFSTmnjYNyZ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezarvuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: ilefisimi@kutahyaozid.gov.tr İnternet Adresi: http://www.kutahyaozid.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.

13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

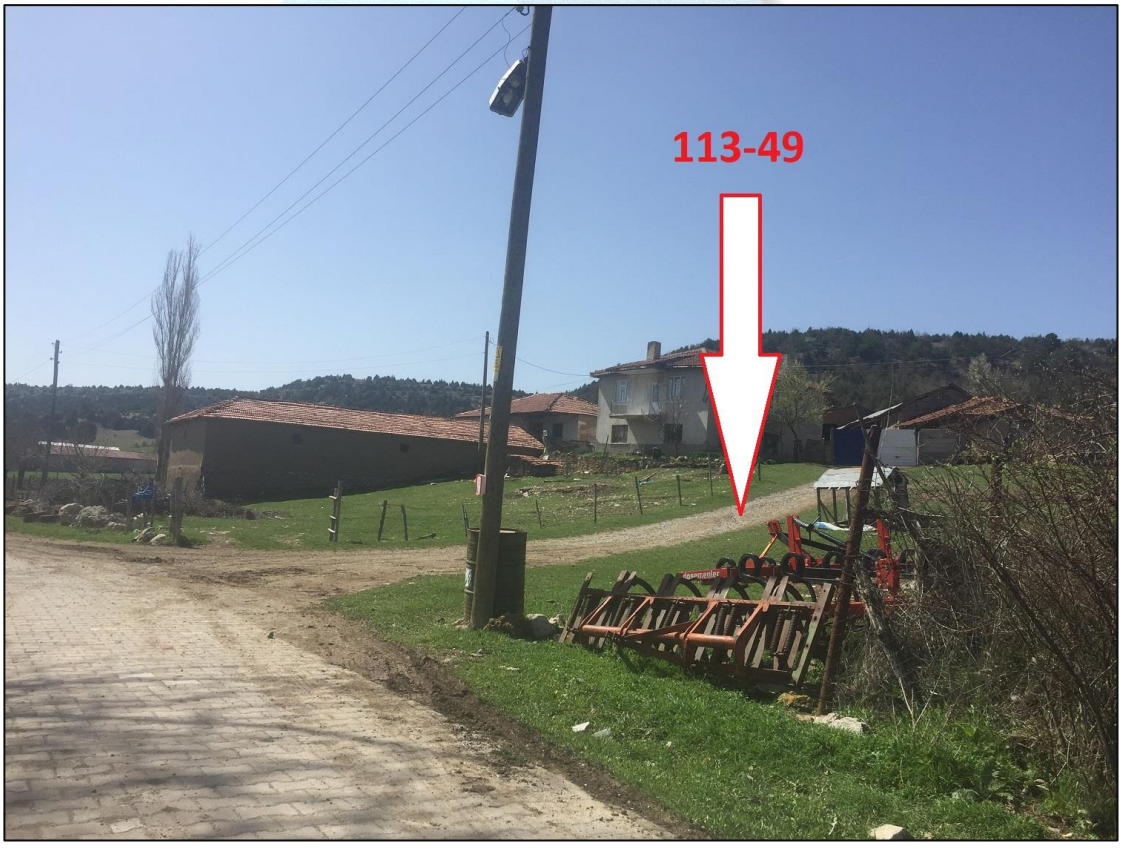
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama

Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: http://www.[illegible].gov.tr
Kep Adresi: [illegible]

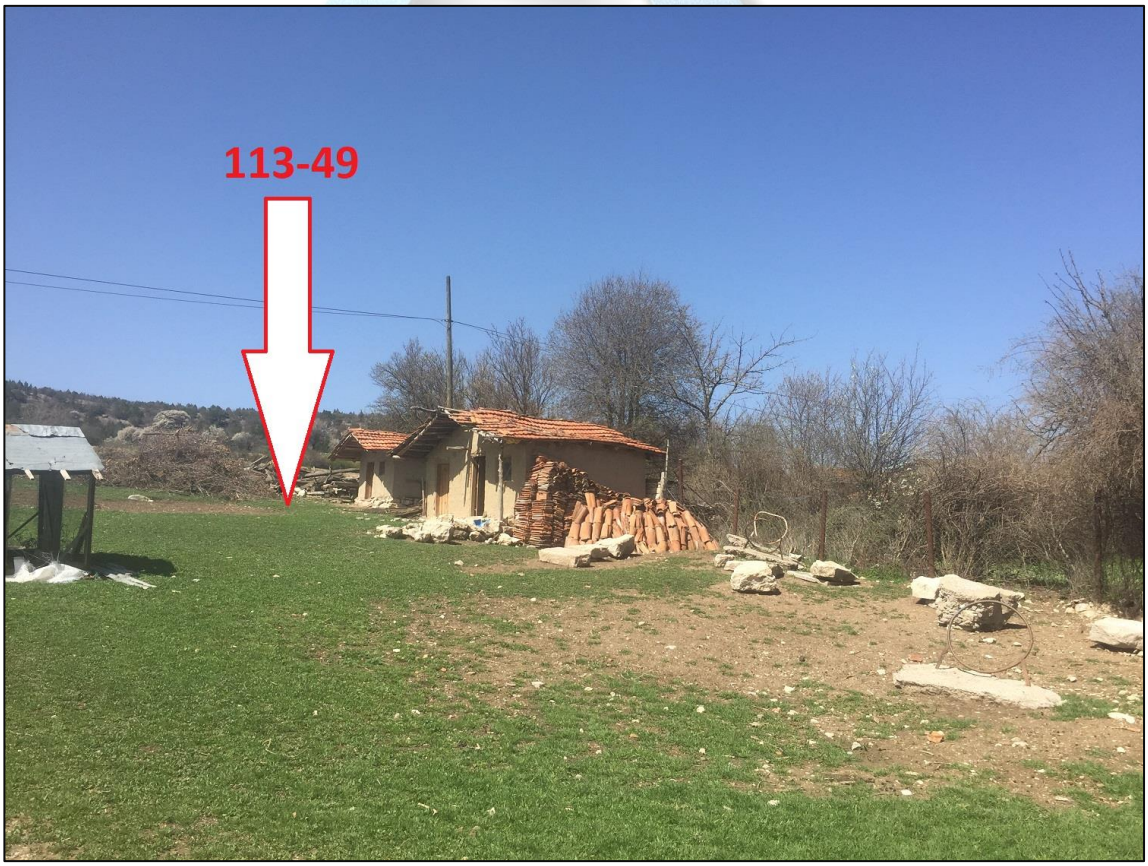
Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

2

9.2. Mahal Fotoğrafları



113-49


113-49

10. SERTİFİKASYONLAR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 № 17694 No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan ... K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Başkatip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SOBRAN KÖYÜ, 101 ADA, 177 PARSELDE KAYITLI "PANÇAR ALIM İSTASYONU" VASFINDAKİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00118

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI **3**

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ **4**

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ **4**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER **5**

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler *7*
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri *7*
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri *8*
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler *8*
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler *8*

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ **9**

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum *10*
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli *19*

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ **21**

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı *22*
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı *23*
5.2.3. Maliyet yaklaşımı *24*

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ **25**

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları *26*
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi *27*
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı *28*
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 28
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 29
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 29
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ **29**

9. RAPOR EKLERİ **31**

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR **36**

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, 101 Ada, 177 Parselde Kayıtlı "Pançar Alım İstasyonu" nitelikli ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00118
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, 101 Ada, 177 parselde kayıtlı "Pancar Alım İstasyonu" vasfındaki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**245.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**289.100.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**251.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**296.180.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, Yassıçam Mevkii, No:37 posta adresinde konumlu 101 Ada 177 Parsel ile tapu bilgilerine kain taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım, şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı ve Kütahya Eskişehir Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinin kuzey kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 38,00 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz Sobran Köyü ve Kümbet Yeniköy kesişiminde yer almakta olup yakın çevresinde Kütahya-Eskişehir karayolu, akaryakıt istasyonu, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Değerlemeye konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**38 km**
Kütahya-Eskişehir Karayolu	**Karayoluna Cepheli**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Yok
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	1/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Depo	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Katı Yakıtlı Soba	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit- Alüminyum Sac	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 101 ada 177 parselde kayıtlı "Pancar Alım İstasyonu" vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalardır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir.

Arsa Bölümü;

Parsel 9.940,89 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak yamuk formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin doğu cephesi karayolu yoluna bitişik olup diğer cepheleri ise komşu parsellere bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar bölümü; Değerleme konusu taşınmaz 9940.89 m2 yüzölçümüne sahip, 101 Ada 177 Parsel üzerinde "Pancar Alım İstasyonu" olarak cins tashihi yapılmış taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde cins tahsisine konu Pancar Alım İstasyonu harici 1 adet yasal durumu tespit edilemeyen ve 1 adet demonte özellikte ekonomik değeri bulunmayan sundurma bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

- (Yasal) Yapı-A: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 44,00 m2 alanlı İstasyon Binasıdır.
- (Mevcut) Yapı-B: Mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 40,00 m2 alanlı binadır.

- (Mevcut) Yapı-C: Mahallinde yapılan incelemeye göre demonte özellikte olan sundurma değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

- (Yasal) Yapı-A: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi alüminyum sac kaplamadır.
- (Mevcut) Yapı-B: Binanın dış cepheleri tuğla üzeri sıvalı, giriş kapıları ahşap doğramadır. Binanın çatı tipi alüminyum sac doğramadır.

Her iki yapının da iç mekânsal özellikleri görülememiş olup dışarıdan yapılan gözlemlere göre eski ve bakımsız durumdadırlar.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, 101 Ada, 177 parselde kayıtlı "Pancar Alım İstasyonu" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo.3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 101 ADA 177 PARSEL

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	SOBRAN KÖYÜ
MEVKİİ	:	YASSIÇAM
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101
PARSEL NO	:	177
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.940,89 m²
CİLT NO	:	7
SAYFA NO	:	682
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	PANCAR ALIM İSTASYONU
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	05.10.2007 / 0

TAŞINMAZ DEĞERLEME

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:40 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7.maddesine göre belirtme (09.07.2013-10962)
- (İlgili kurumundan alınan şifahi bilgiye göre kamulaştırma işleminin tamamlandığı, tapu kayıtlarında bulunan beyanın terkin edilmesi gerektiği bilgisi alınmıştır.)

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanlar oluru ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "Rezervuar Koruma Alanında" kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100.000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanununun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kütahya Kadastro Müdürlüğü tarafından tarafımıza gösterilen kadastral pafta ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Kütahya Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası incelenmiş edilmiş olup paftasında işli olan yapı yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

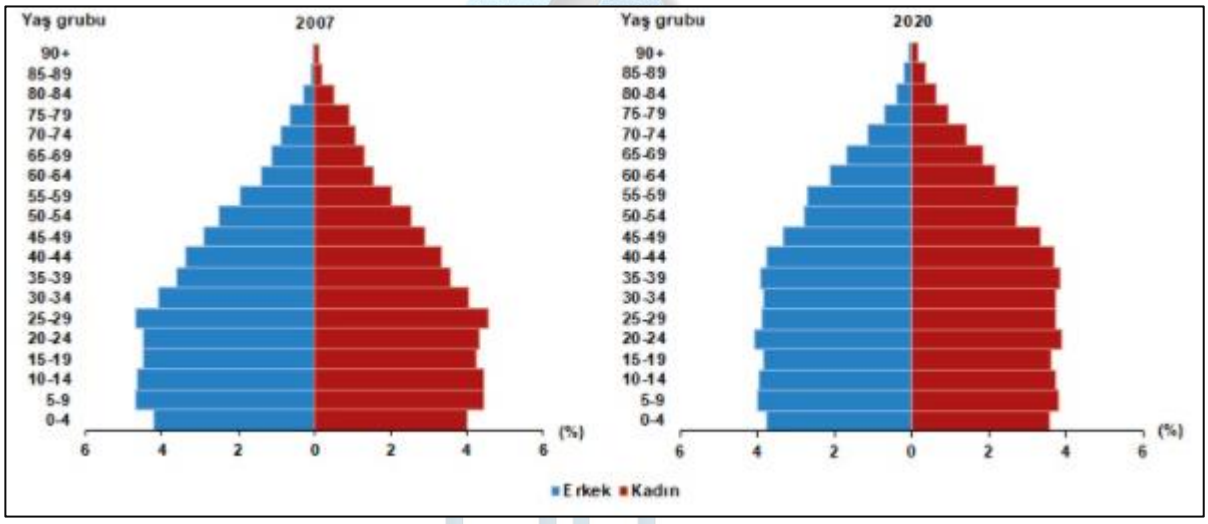
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

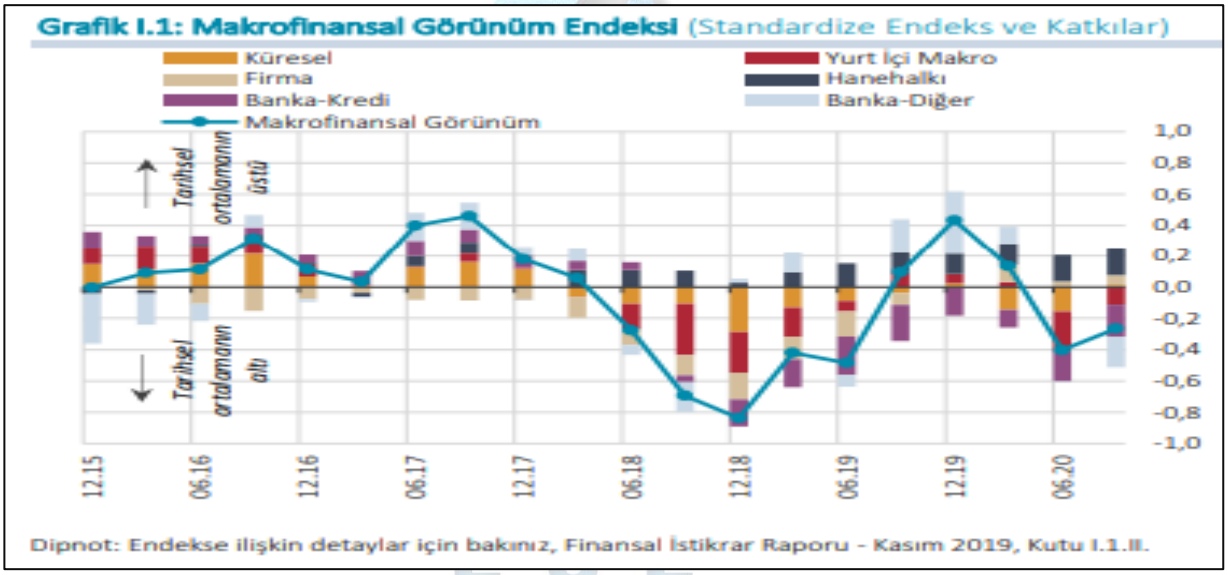
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

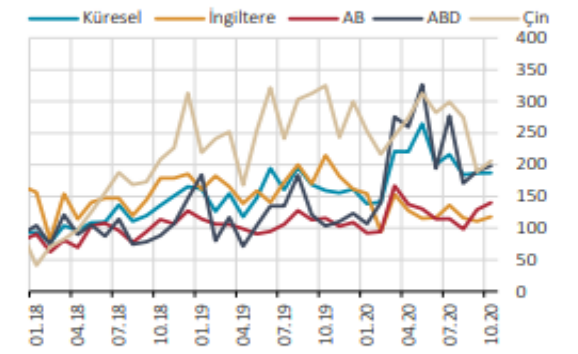


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

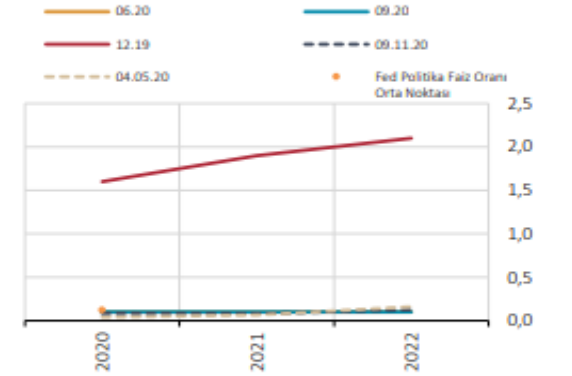
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

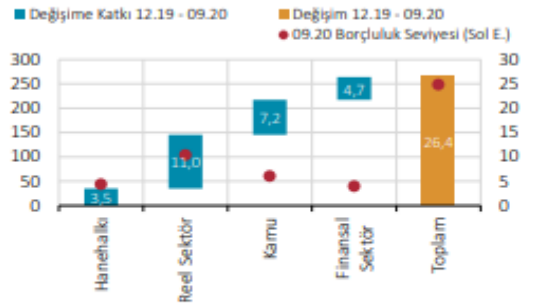
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

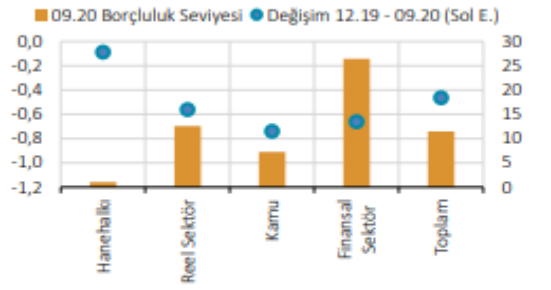
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)



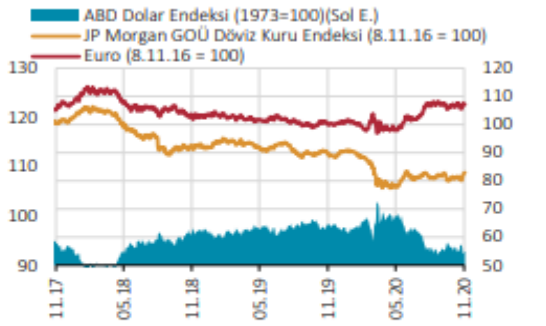
Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

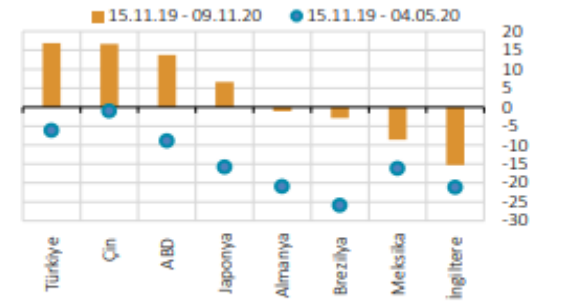
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

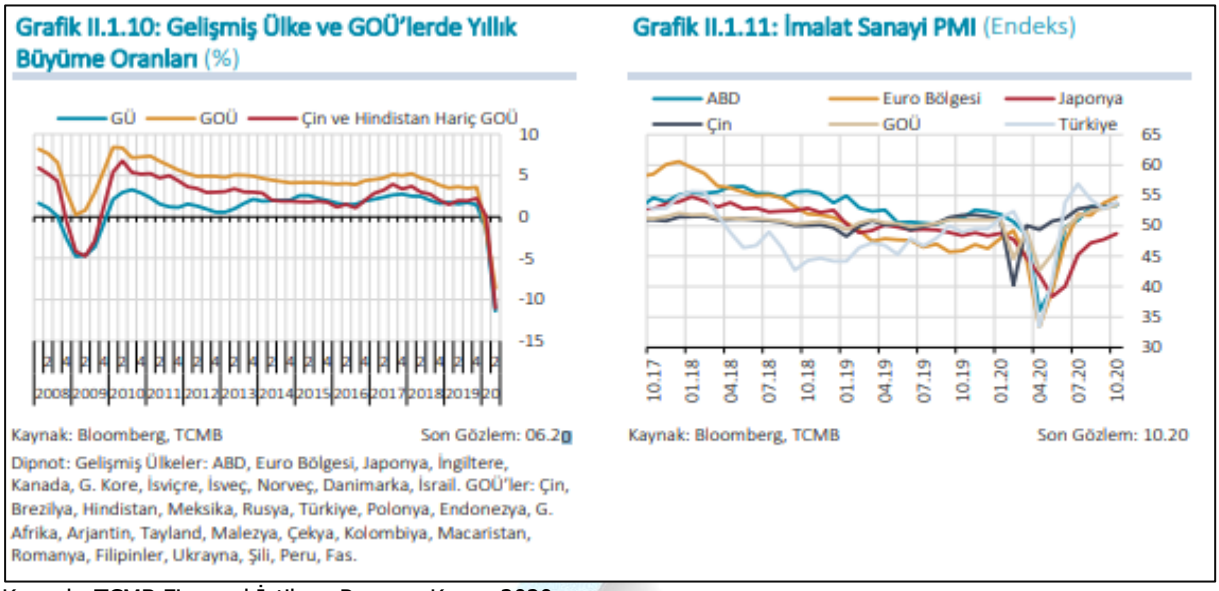


Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere – FTSE 100, Meksika – IPC, Japonya – Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD – S&P 500, Brezilya – IBOV endeksleri kullanılmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

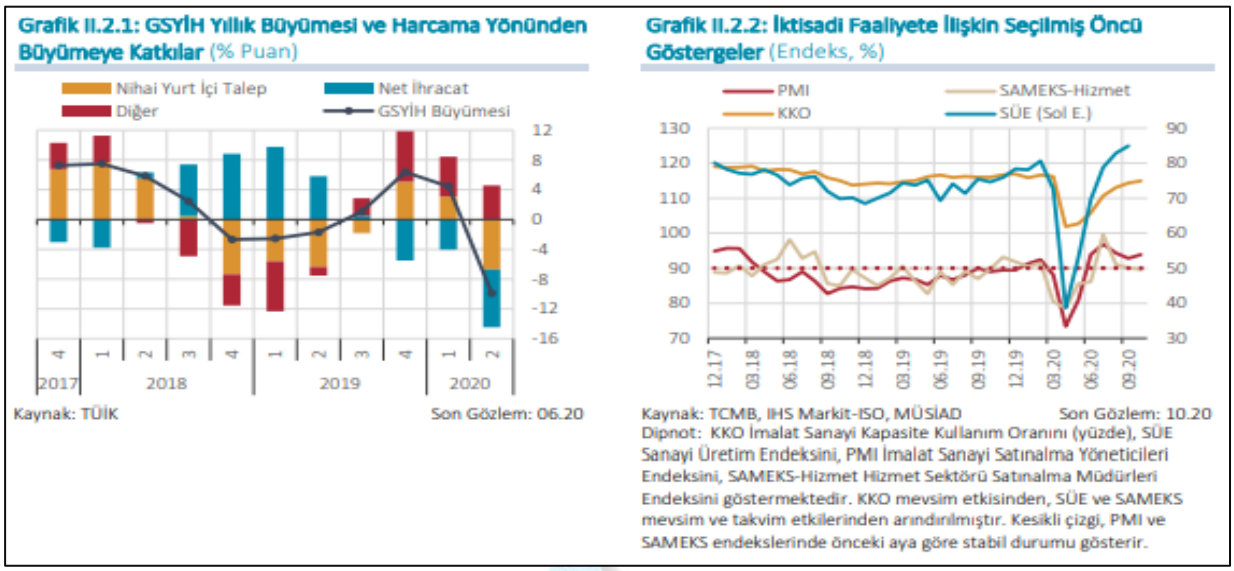
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

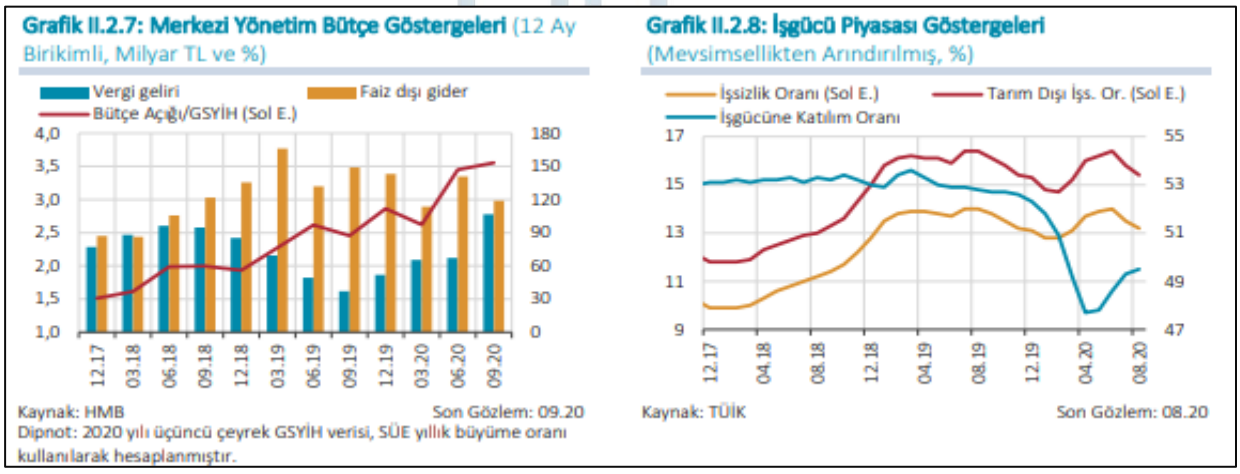
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

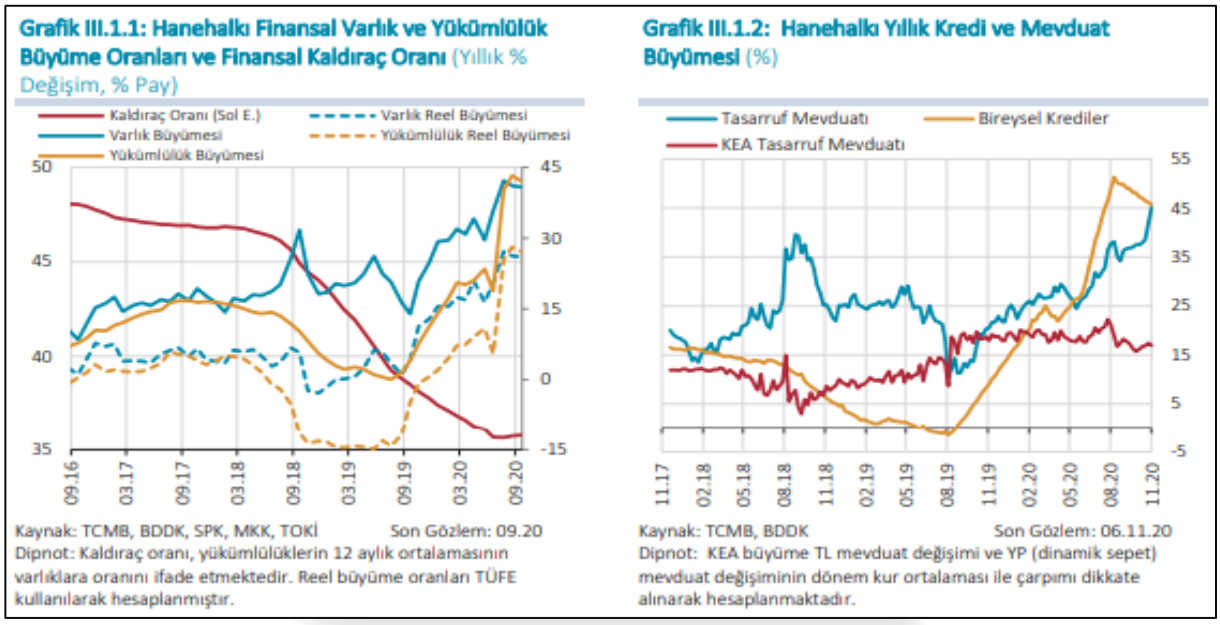


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

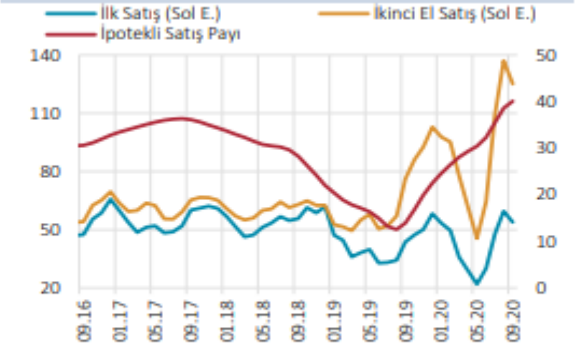
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

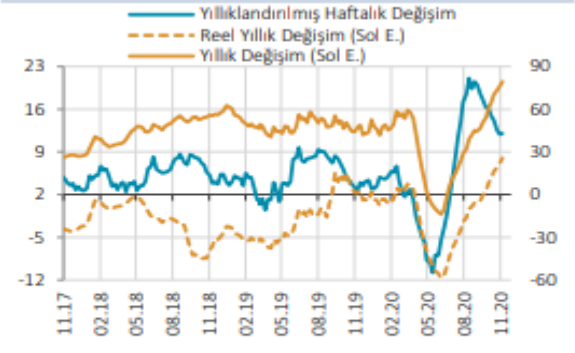
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

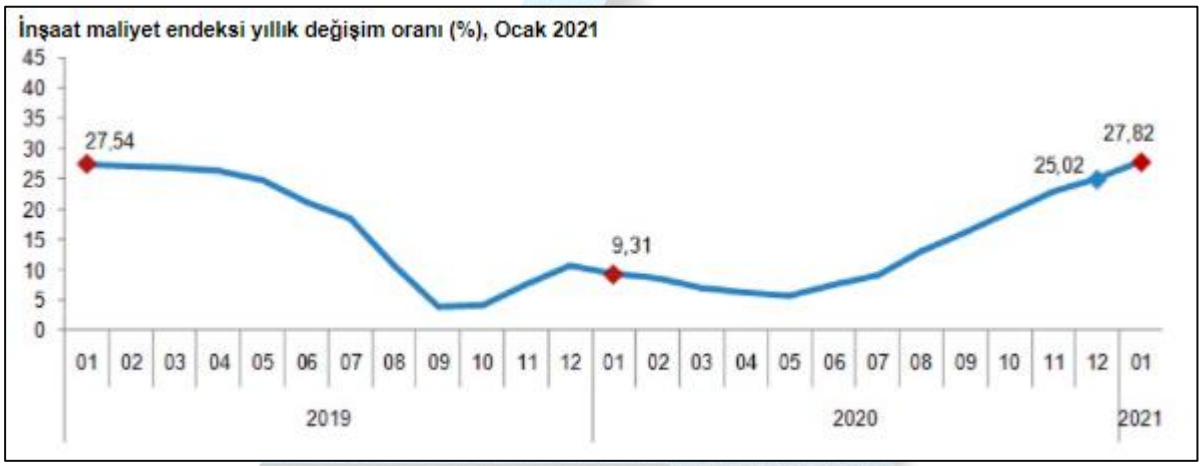
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

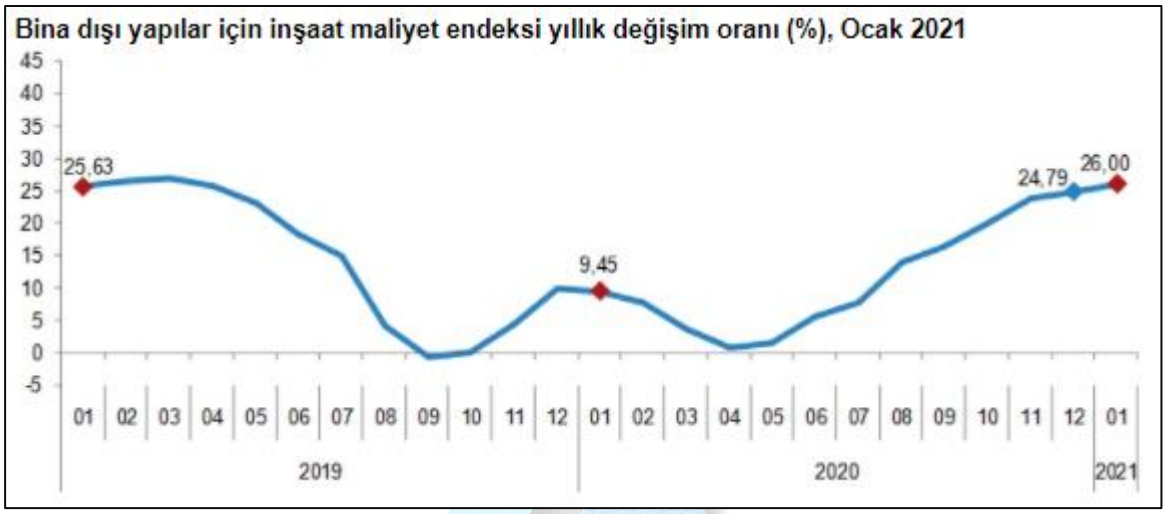


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

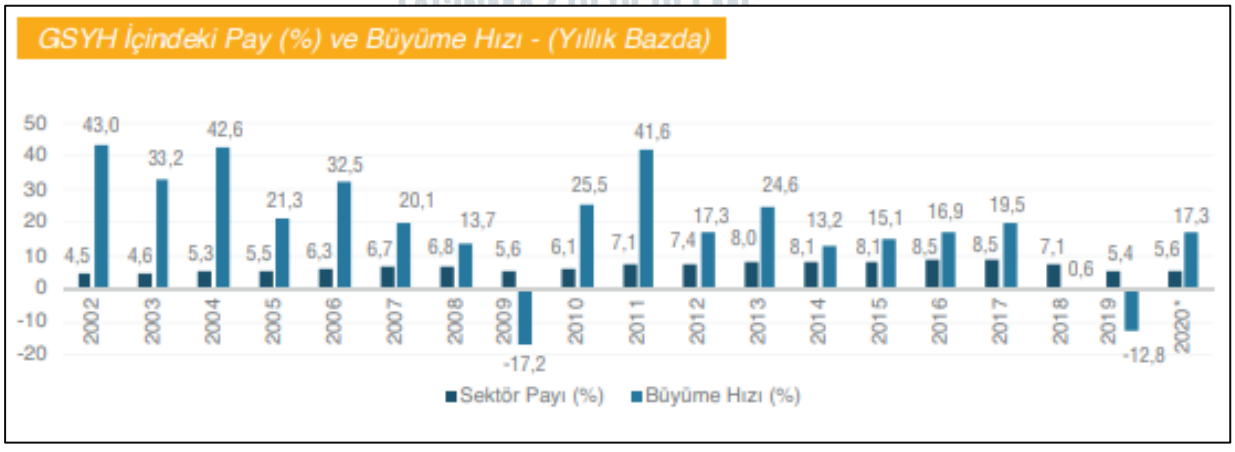
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

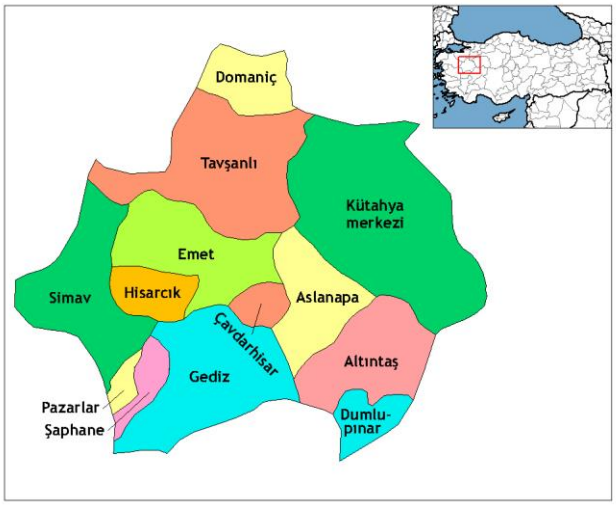
4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri
(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Cins tahsisinin yapılmış olması
- Altyapısının tamamlanmış olması
- Kütahya - Eskişehir Karayoluna cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- İl merkezi ve sosyal donatı alanlarına uzak mesafede olması
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Binaların eski ve bakımsız olmaları

FIRSATLAR

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Depolama Alanı" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede depolama alanı kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip taşınmazlar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, yerleşim yerlerine uzaklığı gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	23.000	450.000	19,56	Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan Eskişehir İli İnönü İlçesi Kümbet Köyünde 107 ada 13 parselde konumlu 23.000,00 m2 alanlı tarım arazisinin 450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.Emsal taşınmazın iç kesimlerde yer alması sebebi ile şerefiyesi düşüktür.	CİHAN AKARCAY 0537 968 91 64
Emsal 2	11.200	345.000	30,80	Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan Eskişehir İli İnönü İlçesi Tutluca Köyünde 2310 parselde konumlu,Bursa-Kütahya Karayoluna cepheli 11.200,00 m2 alanlı tarım arazisinin 345.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	AHMET YILMAZ 0 (553) 884 14 81
Emsal 3	2.996	95.000	31,70	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sobran Köyü 106 ada 69 parselde konumlu, Kütahya Karayoluna bir parsel mesafede yer alan 2.996,00 m2 alanlı tarım arazisinin 95.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	FATİH BEY 0543 691 48 33
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 25,00-TL/m2 mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır. Pandemi dönemi ile beraber bölgedeki arsa ve tarlaların hobi bahçesi amaçlı kullanıma başlandığı bu nedenle bölgedeki alım satımda hareketlilik yaşandığı bilgisi alınmıştır.				SELAHATTİN BEY (SOBRAN MUHTARI) 0545 289 10 34
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sobran Köyünde arazilerinin, köy yerleşik alanına yakınlıkları, yola cepheleri, kullanım alanları gibi unusurlar göz önünde bulundurularak 20,00TL/ m2 - 25,00 TL/ m2 arasında alınıp satılabileceği bilgisi alınmıştır.				AKPINAR KÖYÜ MUHTARI MUSTECEP GÜNGÖR 0537 740 70 63

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	23,000.00	450,000.00	19.57	10%	15%	0%	-10%	23
Emsal 2	11,200.00	345,000.00	30.80	0%	-10%	0%	-10%	25
Emsal 3	2,996.00	95,000	31.71	-20%	5%	0%	-10%	24
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								24

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **24,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
101 ADA 177 PARSEL	**9.940,89**	**24**	**238.581,36**

101 ada 177 parselin arsa değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **238.581,36-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	**-**	**-**	9.940,89	24,00	-	238.581 TL
YAPI-A	**YIĞMA**	1/B	44,00	390,00	60,00	6.864 TL
Parselde binalar dışında maliyet kalemi bulunmamaktadır.						
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER						**245.445 TL**
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER						**245.000 TL**

Parsel üzerinde yer alan binaları inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

101 ada 177 parselin maliyet yöntemi ile yasal değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **245.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	**-**	**-**	9.940,89	24,00	-	238.581 TL
YAPI-A	**YIĞMA**	1/B	44,00	390,00	60,00	6.864 TL
YAPI-B	**YIĞMA**	1/B	40,00	390,00	60,00	6.240 TL
Parselde binalar dışında maliyet kalemi bulunmamaktadır.						
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**251.685 TL**
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**251.000 TL**

Parsel üzerinde yer alan binaları inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

101ada 177 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **251.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 05.10.2007 tarih, 0 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, 101 Ada, 177 parselde kayıtlı "Pancar Alım İstasyonu" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan tapu kütüğünde inşa edilmiş olan binalar ve müştemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal Durum Değeri;

101 ADA 177 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	245.000

Mevcut Durum Değeri;

101 ADA 177 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	251.000

101 ada 177 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal durum değeri KDV hariç **245.000-TL (İkiyüzkırkbeşbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **251.000,-TL (İkiyüzellibirbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, 101 Ada, 177 Parselde Kayıtlı "Pancar Alım İstasyonu" vasıflı ana taşınmaz	**245.000**	**289.100**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sobran Köyü, 101 Ada, 177 Parselde Kayıtlı "Pancar Alım İstasyonu" vasıflı ana taşınmaz	**251.000**	**296.180**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.
İşbu 2021_OZL_00118 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:07:27 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:43:46 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:44:21 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:40

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177274	20210429-48-F03130	17727

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	101/177
Taşınmaz Kimlik No:	30311560	AT Yüzölçüm(m2):	9940.89
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SOBRAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	YASSIÇAM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/682	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PANÇAR ALIM İSTASYONU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kütahya - 09-07-2013 13:30 - 10962	-

1 / 2

		VKN:8150079772		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
71188463	(SN:5540135) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI TÜRK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9940.89	9940.89	Tesis Kadastrosu 05-10-2007 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **bTaXYouxw-v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezervuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: [illegible]

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.
13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

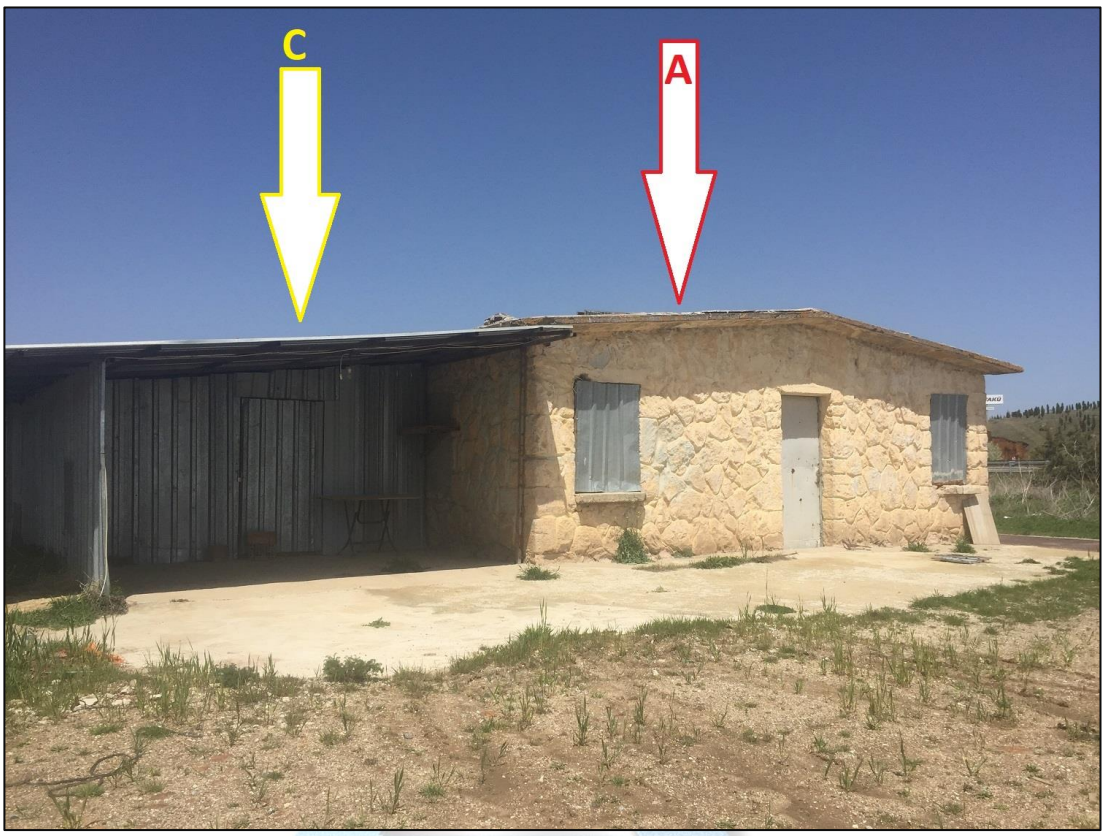
Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama

Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

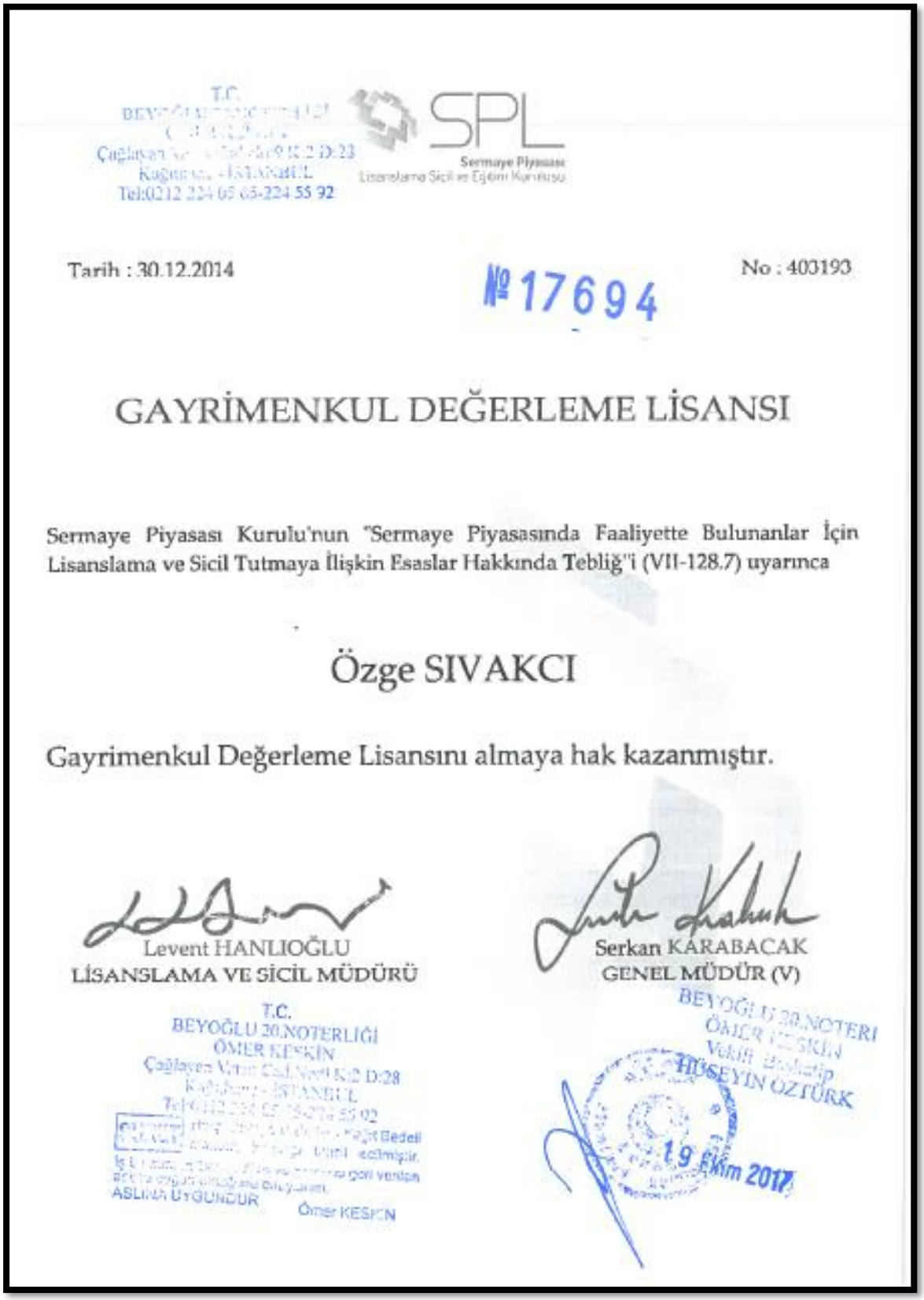
Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları


C
A

B

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KEŞKİN
Çağlayan Vrm. Cad. No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 65 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 30.12.2014

№17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KEŞKİN
Çağlayan Vrm. Cad. No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KEŞKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KEŞKİN
Vekili Başkatip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SABUNCUPINAR KÖYÜ, 116 ADA, 553 PARSELDE KAYITLI "AHŞAP BİNA VE AVLUSU" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00119

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 8
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 27
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 28
6.3.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 28
6.3.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 28

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 28
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 28
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 28
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

9. RAPOR EKLERİ 31

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR 37

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sabuncupınar Köyü, 116 Ada, 553 Parselde Kayıtlı "Ahşap Bina ve Avlusu" nitelikli ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

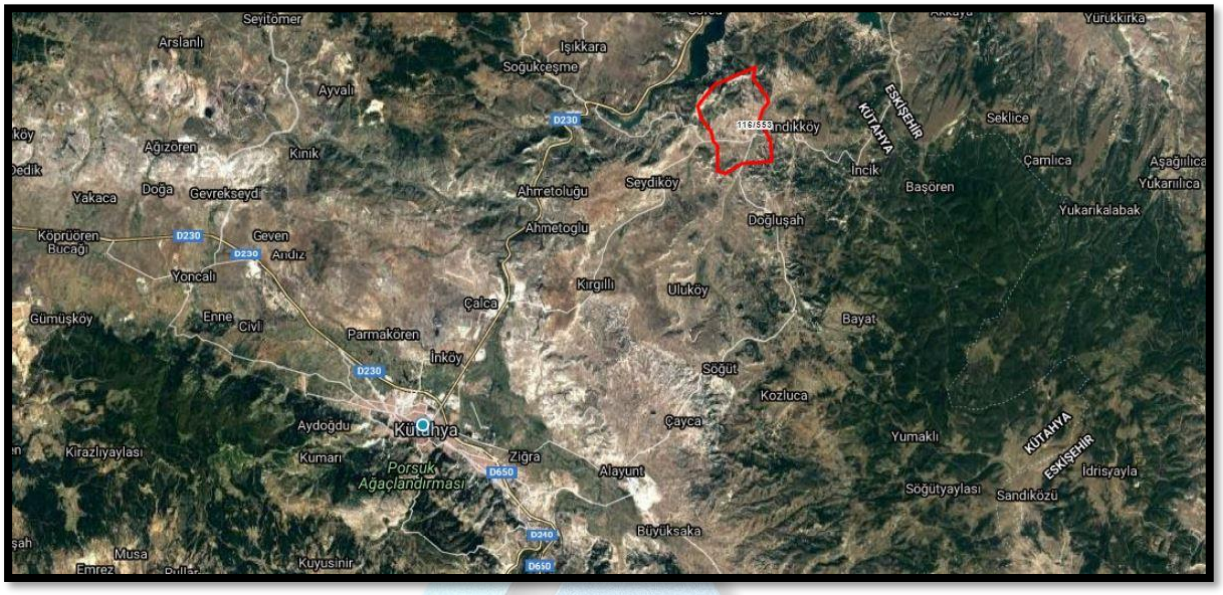
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00119
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sabuncupınar Köyü, 116 Ada, 553 Parselde Kayıtlı "Ahşap Bina ve Avlusu" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**310.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**365.800.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**310.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**365.800.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sabuncupınar Köyü, Köyiçi Mevkii, 116 Ada 553 Parsel ile tapu bilgilerine kain Kantar Binasıdır.



Taşınmaza ulaşım, Kütahya şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı ve devamında konumlu Kütahya-Eskişehir Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinin kuzeydoğu kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 28,00 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve günün belirli saatlerinde şehir merkezine hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz köy yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde Frig Vadileri Turizm Alanı, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**28,00 km**
Kütahya-Eskişehir Karayolu	**12,00 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme	**Kanalizasyon**	Yok
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Depolama	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Metal Sac Çatı	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Yok
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Yok
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 116 ada 553 parselde kayıtlı "Ahşap Bina Ve Avlusu " vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binadır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafında herhangi bir, çit, tel vb. gibi unsur bulunmamaktadır.

Arsa Bölümü;

2.904,02 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak kısmen düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu ve batı yönlerinde kadastro yola cepheli diğer cephelerde ise komşu parsellere bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapı bölümü;

Ana taşınmaz "Ahşap Bina Ve Avlusu" vasıflı olup Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede 2007 yılı kadastro çalışmalarında tesis kadastrosu işleminden; 512,00m2 oturumlu yapının kadastro paftasına incelenmiş olduğu ve cins tashihinin yapıldığı tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelere göre yapının parsel üzerindeki

konumunun ve bina oturumunun kadastro paftasına işli olan yapı ile uyumlu olduğu ancak "Ahşap Bina" olarak tescil edilmiş yapının mahallinde "Betonarme Yapı" olarak inşa edildiği görülmüştür. Google Earth geçmiş yıllara ait uydu görüntüleri incelendiğinde paftasına işli olan yapının 2001 uydu görüntüsünde parsel üzerinde bulunduğu ve günümüze kadar var olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu taşınmazın cins tashihinin 2007 yılında yapılan tesis kadastro işlemi sırasından sehven hatalı olarak tescillendiği kanaatine varılmış, parsel üzerindeki konumu ve bina oturumu kadastro paftasına uyumlu olan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmıştır. Cins tashihinin mülk sahibinin kadastro müdürlüğüne başvurarak düzelttirilmesi önerilmektedir.

Yapı ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup detayları aşağıdaki gibidir:

(Mevcut) Yapı-A: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş olup brüt 512,00 m2 alanlı depodur.

Yapı Malzeme Özellikleri;

(Mevcut) Yapı-A: Binanın dış cepheleri sıva üzeri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi çelik konstrüksiyon üzeri metal sac kaplamadır. Değerleme günü itibariyle eski ve bakımsızdır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**MERKEZ**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**SABUNCUPINAR KÖYÜ**
MEVKİİ	:	**KÖYİÇİ**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**116**
PARSEL NO	:	**553**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**2.904,02 m²**
CİLT NO	:	**8**
SAYFA NO	:	**715**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**AHŞAP BİNA VE AVLUSU**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**30.11.2007 / 0**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:44 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın belediye mücavir alanı sınırları dışarısında, köy yerleşik alanı sınırları içerisinde plansız alanlarda kaldığı bu sebeple imar yönetmeliği 5. Bölüm Hükümlerine tabi olduğu bilgisi alınmıştır.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Frig Vadisi Sit Alanı bulunmasından dolayı her türlü fiziki müdahalede Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerektiği bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün ada ve parsel bazında konumu kadastral paftası ve cbs görüntüsü incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Ana taşınmaz "Ahşap Bina Ve Avlusu" vasıflı olup Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede 2007 yılı kadastro çalışmalarında tesis kadastrosu işleminden; 512,00m2 oturumlu yapının kadastro paftasına incelenmiş olduğu ve cins tashihinin yapıldığı tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelere göre yapının parsel üzerindeki konumunun ve bina oturumunun kadastro paftasına işli olan yapı ile uyumlu olduğu ancak "Ahşap Bina" olarak tescil edilmiş yapının mahallinde "Betonarme Yapı" olarak inşa edildiği görülmüştür. Google Earth geçmiş yıllara ait uygu görüntüleri incelendiğinde paftasına işli olan yapının 2001 uydu görüntüsünde parsel üzerinde bulunduğu ve günümüze kadar var olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu taşınmazın cins tashihinin 2007 yılında yapılan tesis kadastro işlemi sırasından sehven hatalı olarak tescillendiği kanaatine varılmış, parsel üzerindeki konumu ve bina oturumu kadastro paftasına uyumlu olan yapı yasal durum değerinde dikkate alınmıştır. Cins tashihinin mülk sahibinin kadastro müdürlüğüne başvurarak düzelttirilmesi önerilmektedir.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselde son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

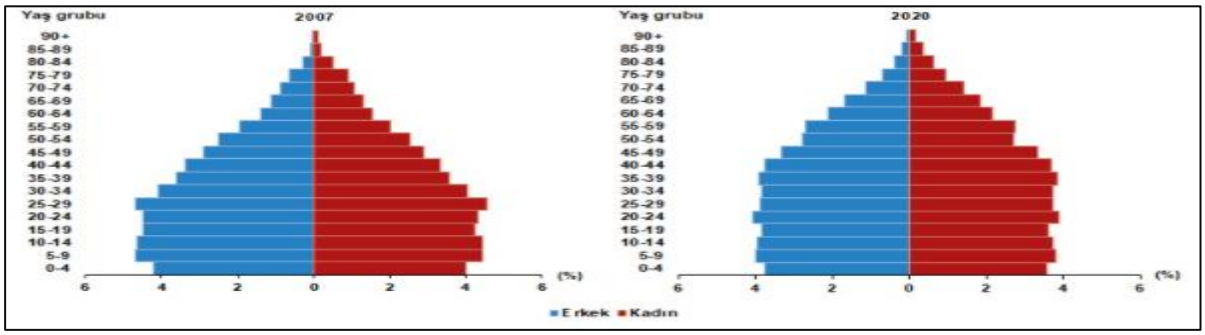
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

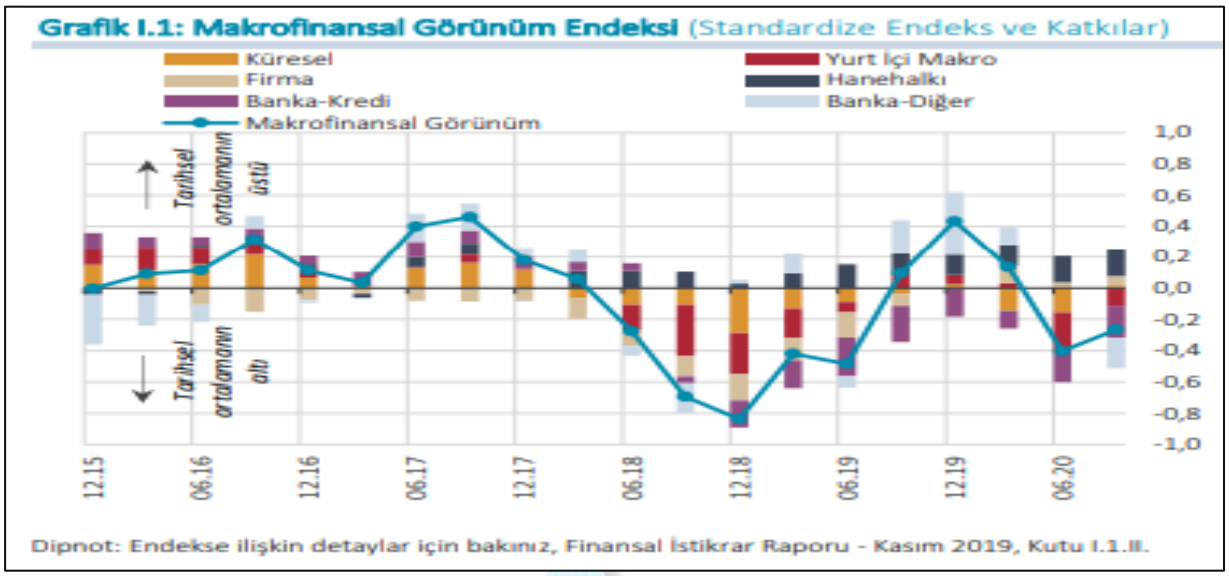
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

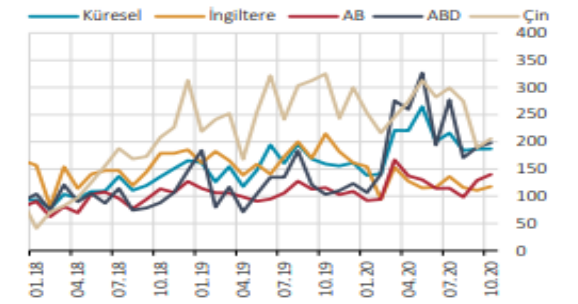


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

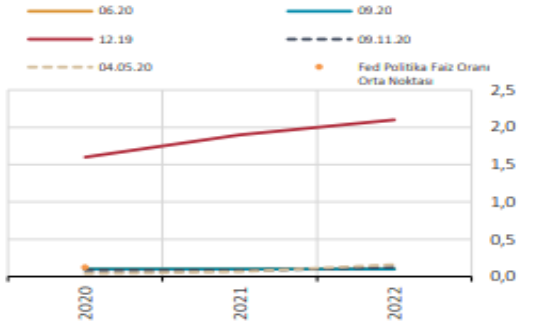
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

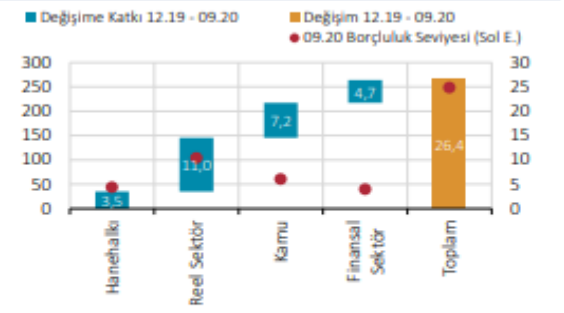
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

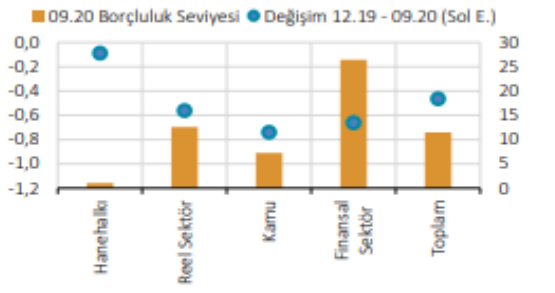
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

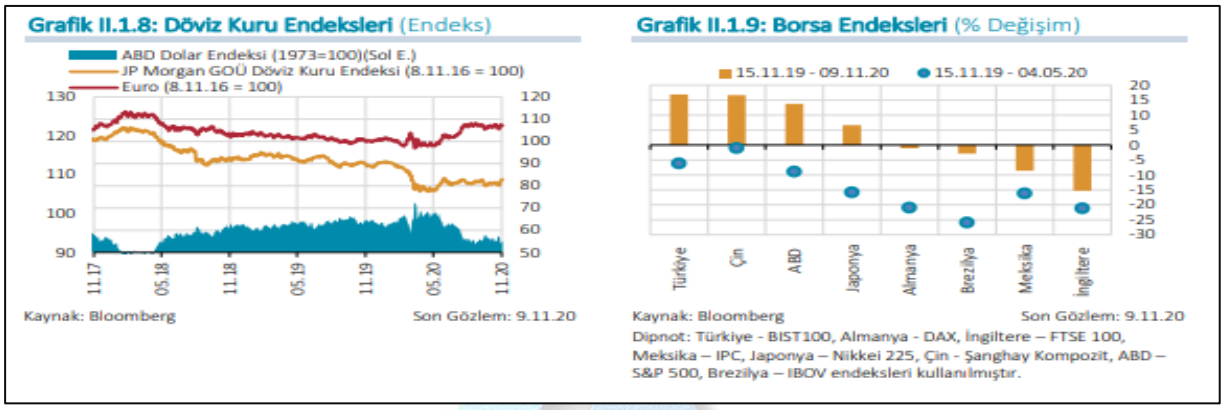


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

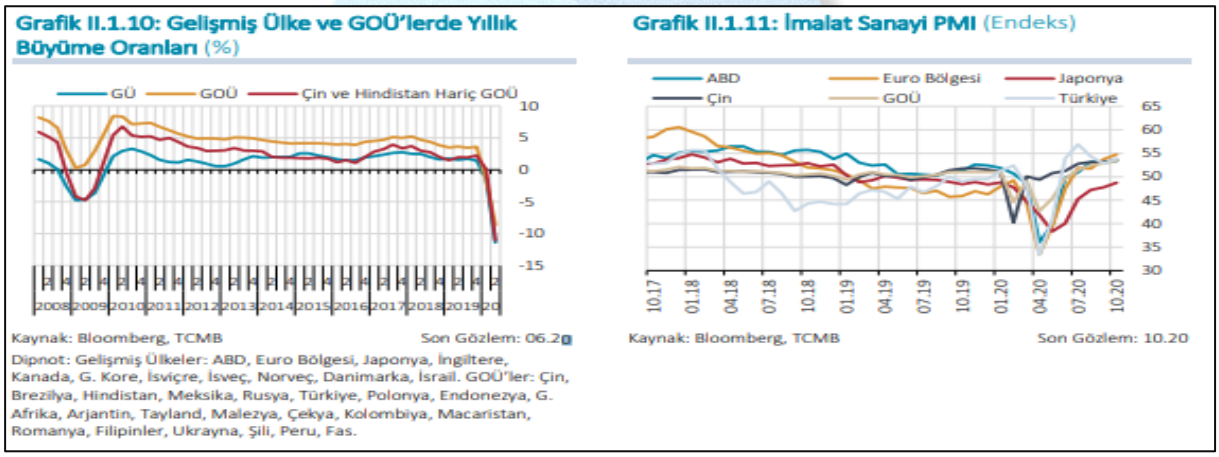
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).

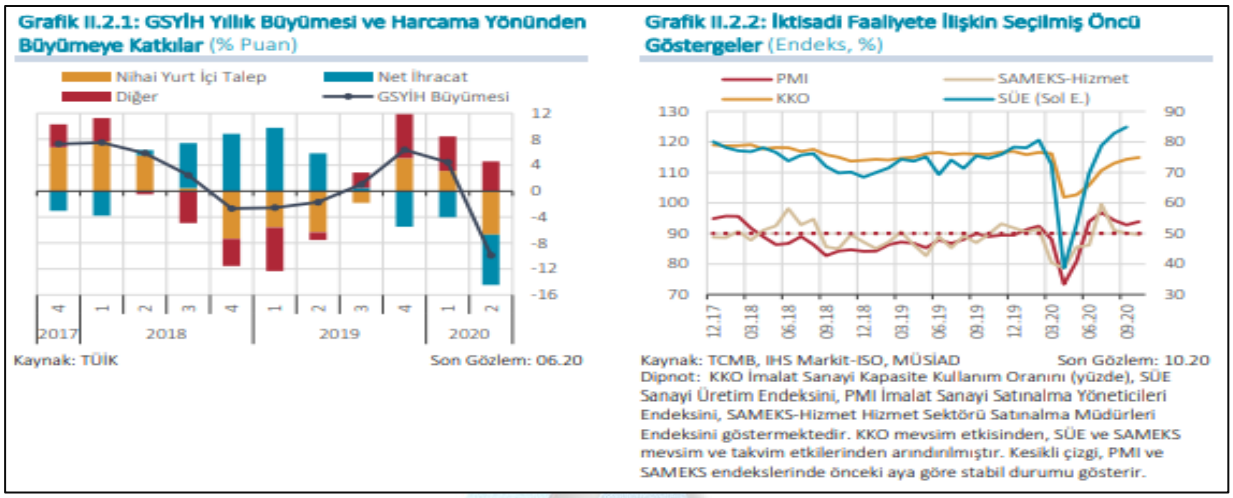


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet

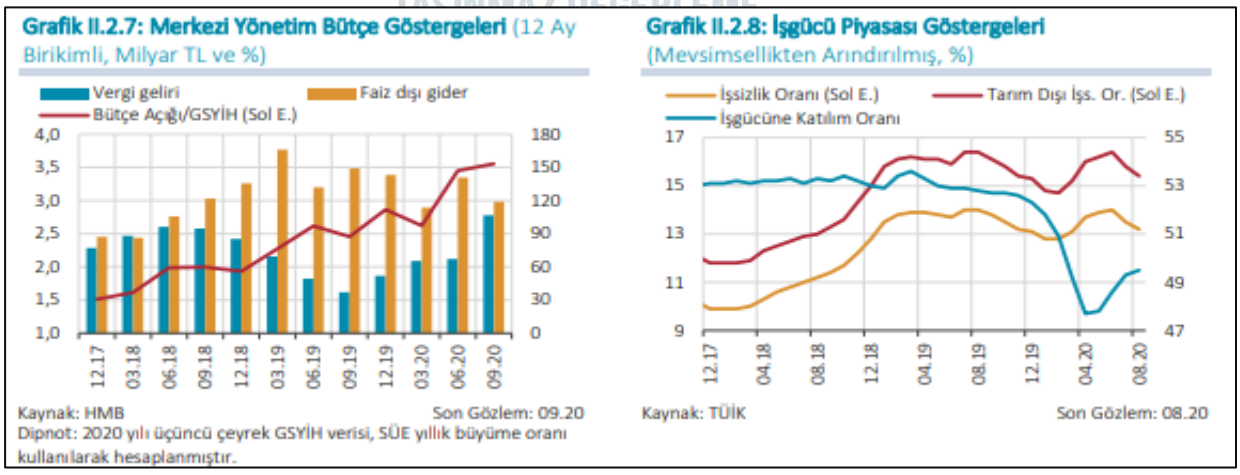
sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

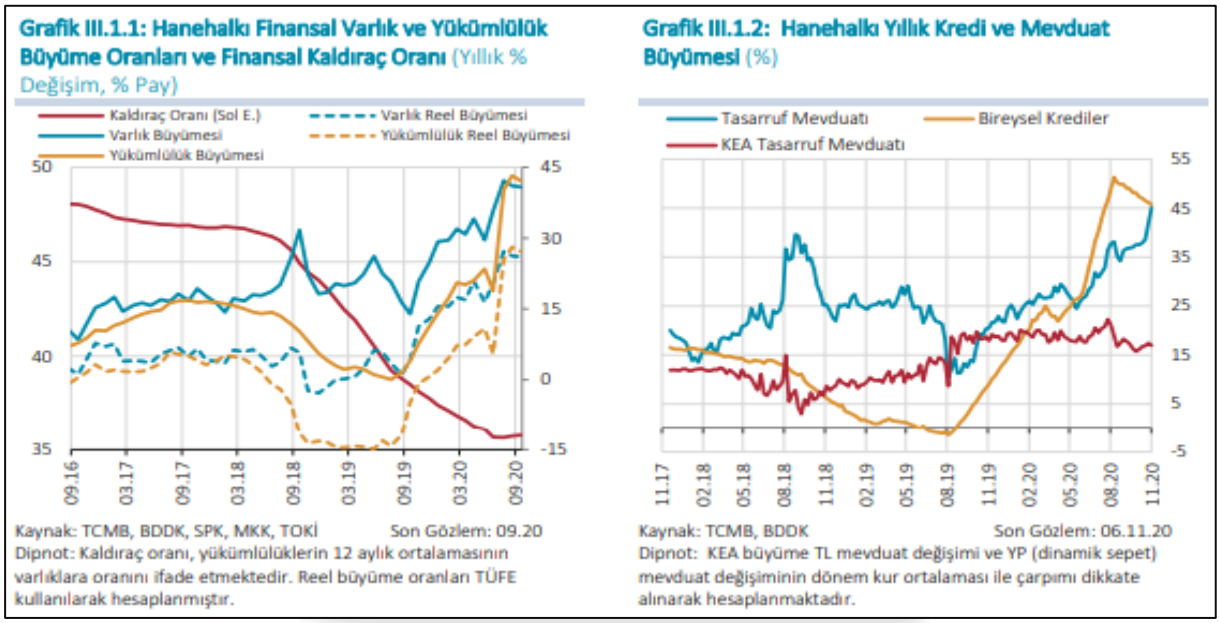


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

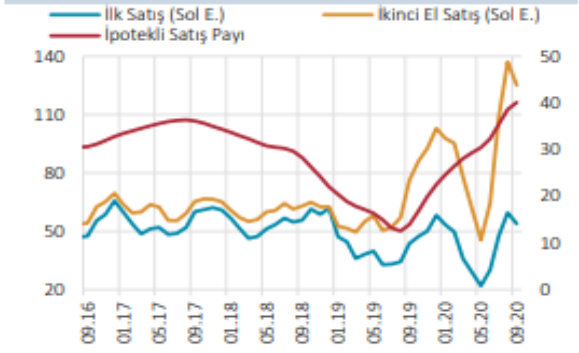
Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

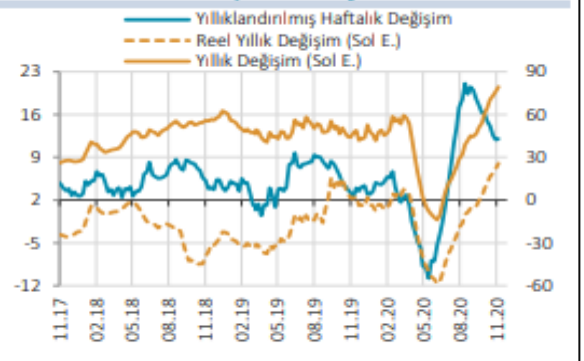
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

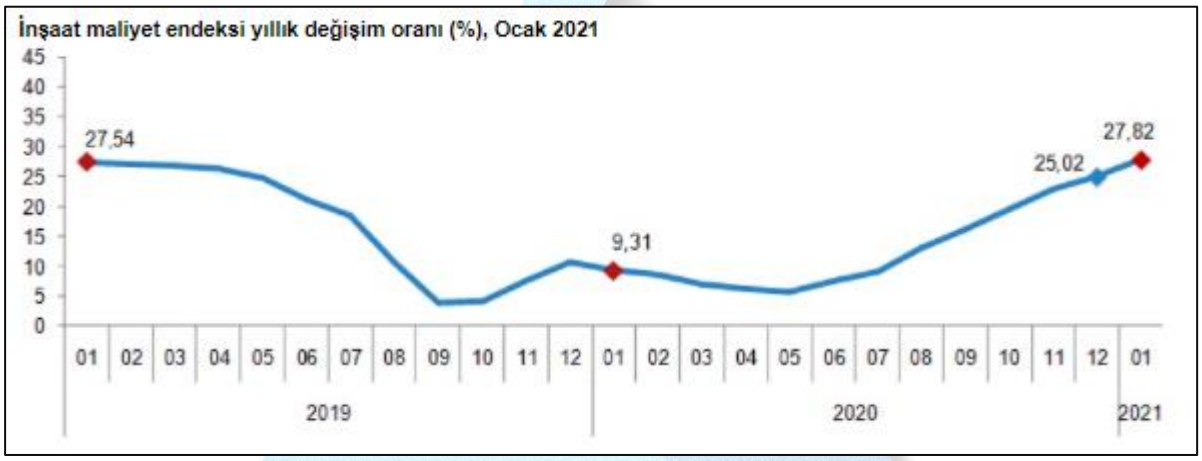
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

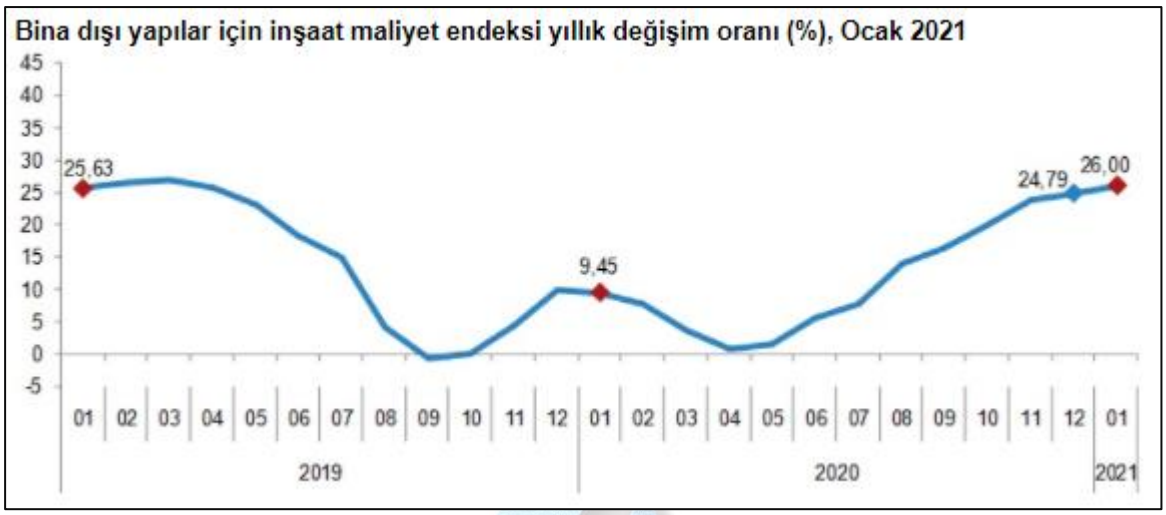


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

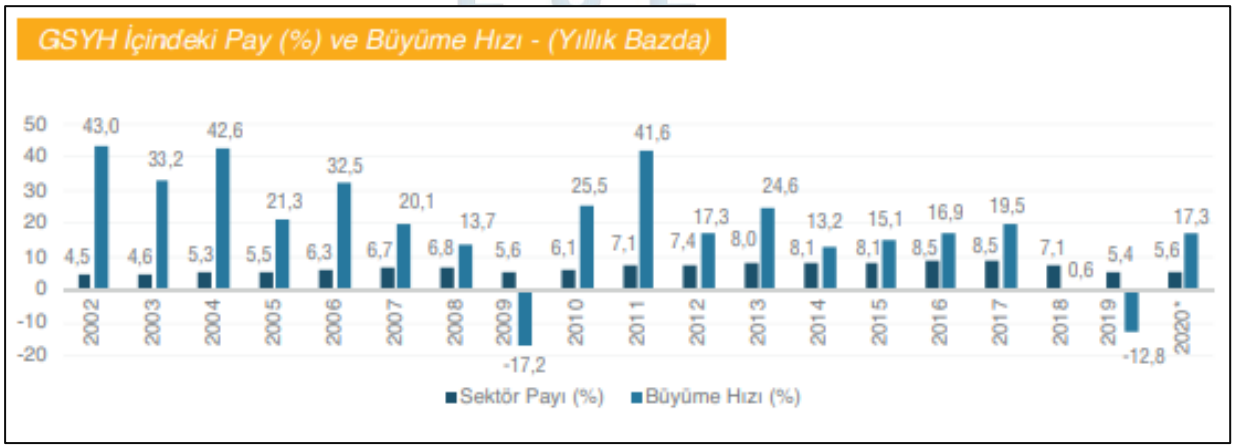
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

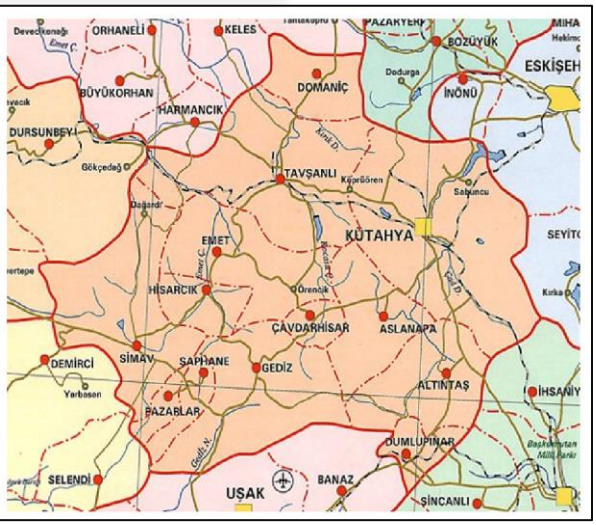
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel

bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Kadastral yola cephelerinin bulunması
- Kütahya - Eskişehir Karayoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Yapının mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Binanın eski ve bakımsız olmaları
- Genel ekonomik durgunluk
- Şehir merkezi ve sosyal donatı alanlarına uzak mesafede olması

FIRSATLAR

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması
- Taşınmazın bulunduğu köyde tren istasyonunun bulunması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması
- Artan enerji ve işgücü maliyetleri

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Depu" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık taşınmazlar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

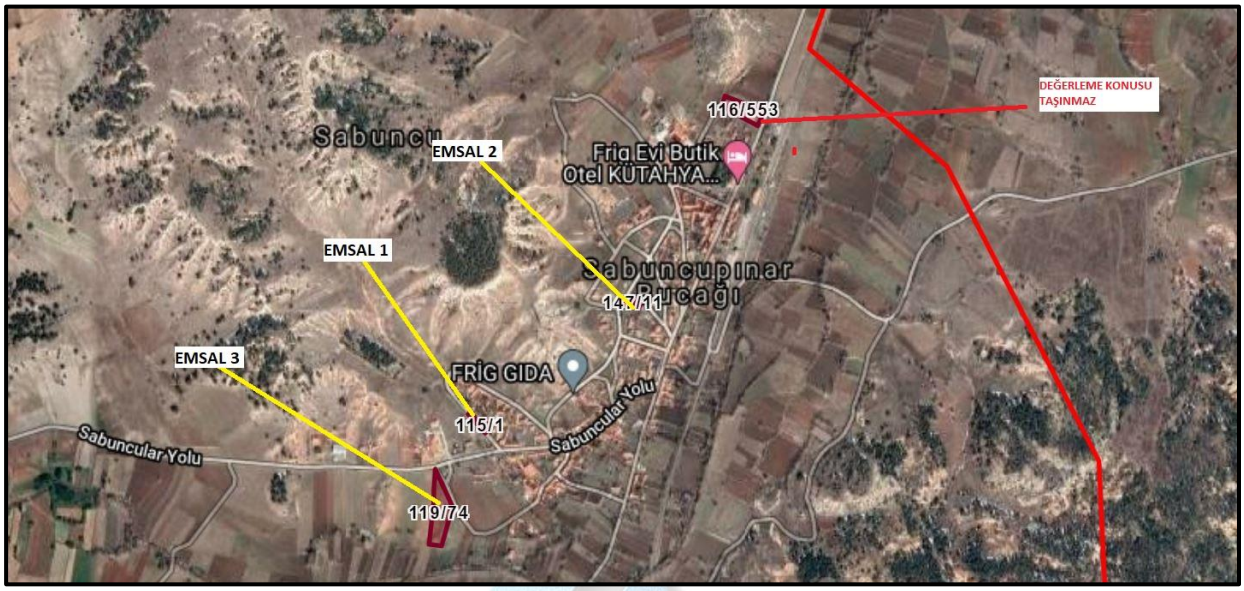
Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

✓ ***SATILMIŞ/SATILIK EMSAL – ARSA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	595,73	15.000	25	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sabuncupınar Köyü 115 ada 1 parsel üzerinde 595,73 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 15.000,-TL bedel ile yaklaşık 1 sene önce satıldığı bilgisi alınmıştır.	Mal Sahibi 0537 926 84 21
Emsal 2	373,74	11.500	30,83	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sabuncupınar Köyü 147 ada 11 parsel üzerinde 373, 74 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 11.500 TL den 31.08.2020 tarihinde muhtemel bedelle satışa çıkarılmıştır.	Milli Emlak
Emsal 3	5581	98.500	17,50	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sabuncupınar Köyü 119 ada 74 parsel üzerinde 5.581 m2 alanlı ham toprak vasıflı taşınmazın 98.500 TL den 31.08.2020 tarihinde muhtemel bedelle satışa çıkarılmıştır.	Milli Emlak
Emsal 4 (Beyan)	1	20	20	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerine sahip arsa vasıflı taşınmazların 20,0-25,000 TL/m2 mertebesinde alınıp satıldığı bilgisi alınmıştır.	Sabuncupınar Köyü Muhtarlığı 05419393889
Emsal 5 (Beyan)	1	20	20	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerine sahip arsa vasıflı taşınmazların 20,00-25,00 TL/m2 mertebesinde alınıp satıldığı bilgisi alınmıştır.	Şahin Yılmaz Sabuncupınar Köyü 05331395300

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış emsaller araştırılıp, bölgeye hakim kişilerden alınan beyanlarla arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.



NO	ARSA ALANI	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	595,73	15.000	25	-25%	+10%	+10%	0%	24
Emsal 2	373,74	11.500	30,83	-30%	+5%	+10%	0%	26
Emsal 3	5.581	98.500	17,50	+20%	+5%	+10%	0%	24
ORTALAMA BİRİM DEĞER- ~ TL/m²								**25**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **25 ,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
116 ADA 553 PARSEL	**2.904,02**	**25**	**72.600,**

116 ada 553 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **72.600,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

116 ADA 553 PARSEL						
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	-	-	2.904,02	25	-	72.600 TL
YAPI	BETONARME	2/C	512,00	1030	55,00	237.312 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**309.913 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**310.000 TL**

116 ada 553 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **310.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.3.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olarak kullanılmaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan yapının ruhsatsız inşa edildiği, Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede 2007 yılı kadastro çalışmalarında tesis kadastrosu işleminden; 512,00m2 oturumlu yapının kadastro paftasına incelenmiş olduğu ve "Ahşap Bina Ve Avlusu" vasıflı olarak cins tashihinin yapıldığı tespit edilmiştir. "Ahşap Bina" olarak tescil edilmiş yapının mahallinde "Betonarme Yapı" olarak inşa edildiği görülmüştür. Google Earth geçmiş yıllara ait uygu görüntüleri incelendiğinde paftasına işli olan yapının 2001 uydu görüntüsünde parsel üzerinde bulunduğu ve günümüze kadar var olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu taşınmazın cins tashihinin 2007 yılında yapılan tesis kadastro işlemi sırasından sehven hatalı olarak tescillendiği kanaatine varılmıştır. Taşınmazın tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 30.11.2007 tarih, 0 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sabuncupınar Köyü, 116 Ada, 553 Parselde Kayıtlı "Ahşap Bina ve Avlusu" nitelikli ana taşınmaz için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

116 ADA 553 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	310.000

116 ada 553 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **310.000,-TL (Üçyüzonbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sabuncupınar Köyü, 116 Ada, 553 Parselde Kayıtlı "Ahşap Bina ve Avlusu" nitelikli ana taşınmaz	**310.000**	**365.800**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Sabuncupınar Köyü, 116 Ada, 553 Parselde Kayıtlı "Ahşap Bina ve Avlusu" nitelikli ana taşınmaz	**310.000**	**365.800**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00119 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:05:53 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:45:52 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:46:22 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:44

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177305	20210429-48-F03147	17730

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	116/553
Taşınmaz Kimlik No:	30300899	AT Yüzölçüm(m2):	2904.02
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SABUNCUPINAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KÖYİÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/715	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	AHŞAP BİNA VE AVLUSU

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
71176302	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2904.02	2904.02	Tesis Kadastrosu 30-11-2007 0	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **nntmduqd_PU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezarvuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: ilefisimi@kutahyaozid.gov.tr İnternet Adresi: http://www.kutahyaozid.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.
13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama

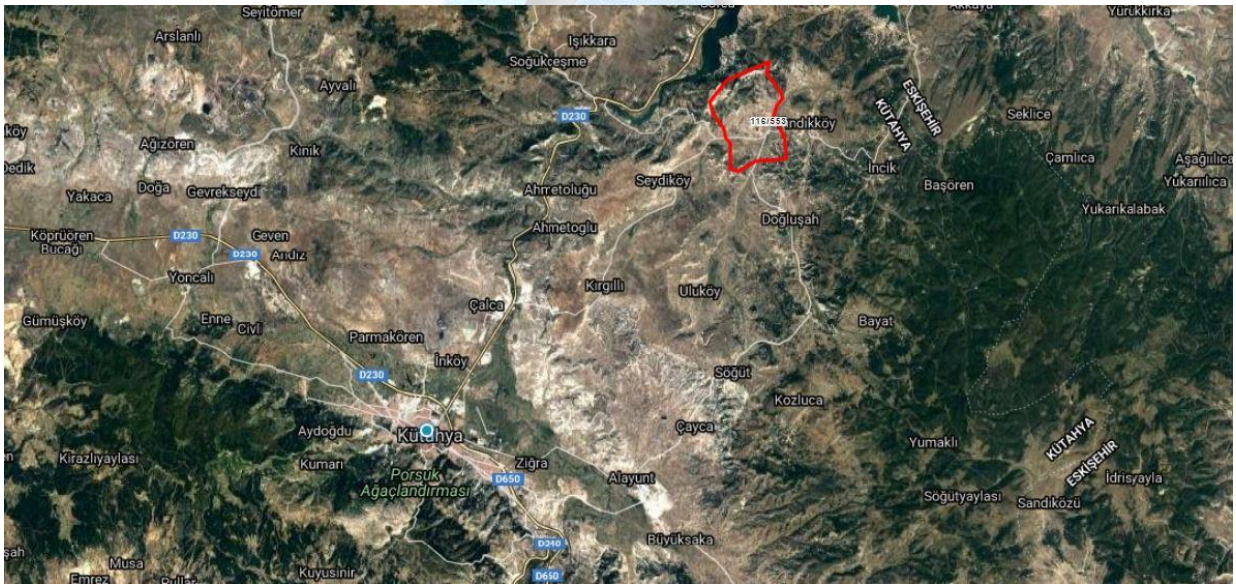
Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

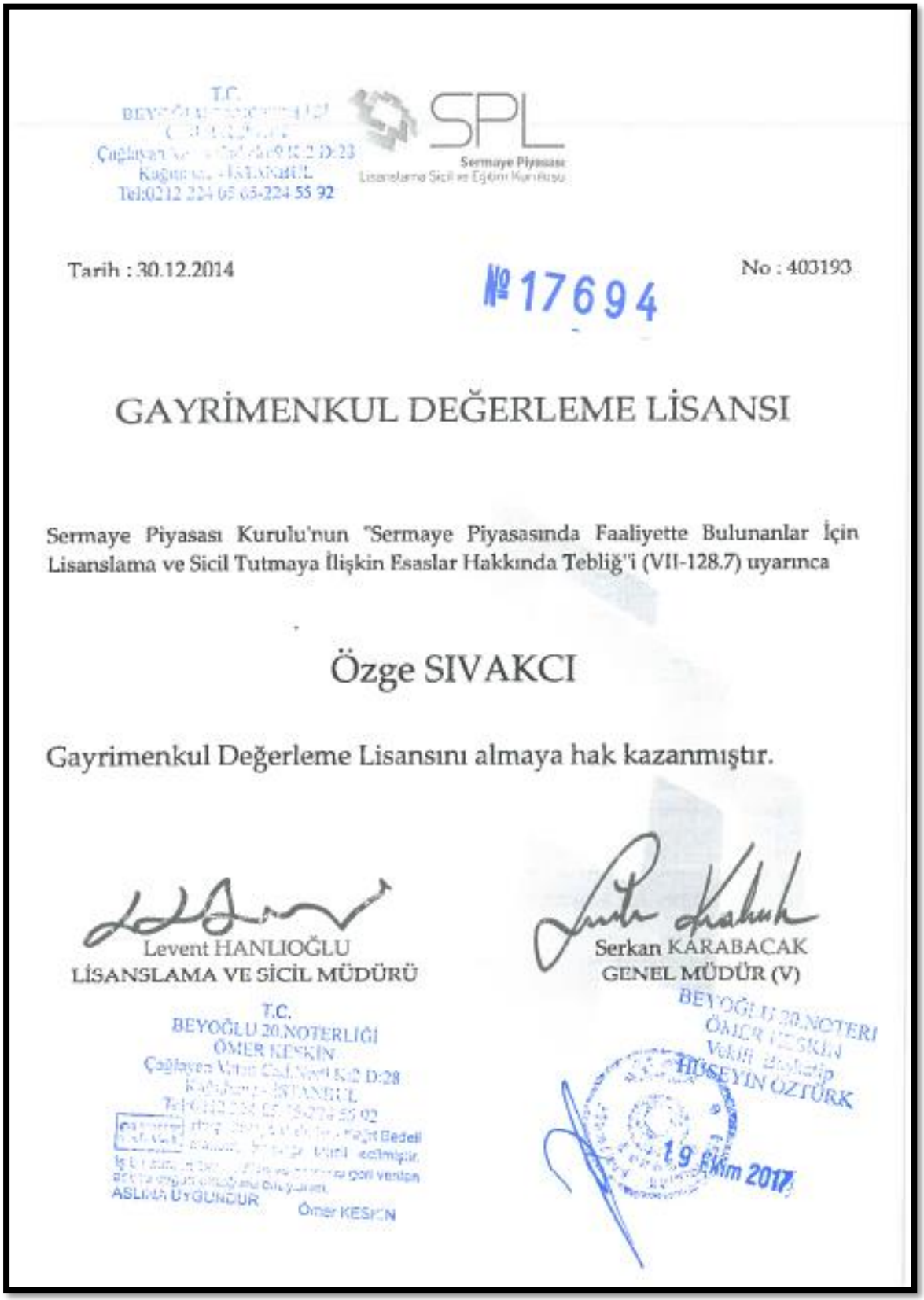
9.2. Mahal Fotoğrafları

A

116/553
A


Seyitömer
Arslanlı
Işıkkara
Soğukçeşme
Ayvalı
D230
116/553
Andıkköy
ESKİŞEHİR
KÜTAHYA
Seklice
Ağızören
Kınık
İncik
Çamlıca
Yakaca
Doğa
Gevrekseyd
Ahmetoluğu
Seydiköy
Başören
Yukarıkalabak
Köprüören
Bucağı
Geven
Ahmetoğlu
Doğluşah
Yoncalı
Kırgıllı
Uluköy
Gümüşköy
Enne
Çalca
Bayat
Parmakören
İnköy
Söğüt
Kozluca
Aydoğdu
Kütahya
Çayca
Yumaklı
Kirazlıyaylası
Kumarı
Porsuk Ağaçlandırması
Ziğra
D650
Alayunt
İdrisyayla
Söğütyaylası
Sandıközü
Büyüksaka
Musa
Kuyusinir

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti Kı2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti Kı2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KÖPRÜÖREN KÖYÜ,
7015 PARSELDE KAYITLI "BAHÇELİ İKİ KATLI BETON BİNA
VE MÜŞTEMİLATI" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00120

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 27
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 28
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 29
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 29
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 30
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 30

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 30

9. RAPOR EKLERİ 32

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 32
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 36

10. SERTİFİKASYONLAR 41

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 0 Ada, 7015 Parselde Kayıtlı "Bahçeli İki Katlı Beton Bina Ve Müştemilatı" nitelikli ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

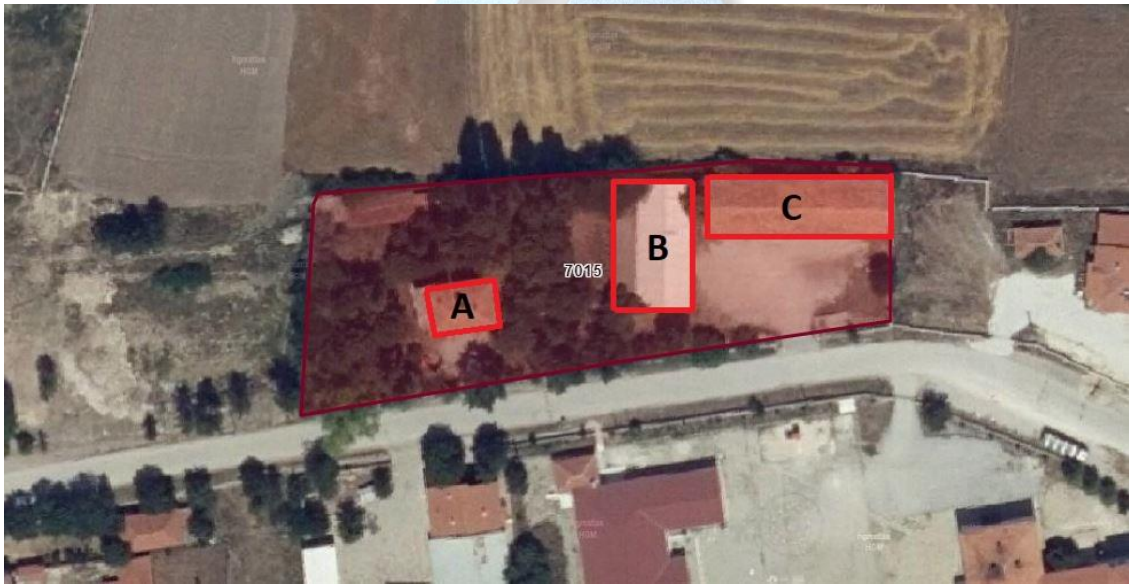
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00120
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 0 Ada, 7015 Parselde Kayıtlı "Bahçeli İki Katlı Beton Bina Ve Müştemilatı" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**770.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**908.600.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**770.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**908.600.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, Köyiçi Mevkii, No:10 posta adresinde konumlu Köprüören Köyü 7015 Parsel ile tapu bilgilerine kain Bahçeli İki Katlı Beton Bina Ve Müştemilatı vasıflı taşınmazdır.



Taşınmaz şehir merkezinin kuzeybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 25 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım, şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve günün belirli saatlerinde şehir merkezine hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz köy yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Değerlemeye konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezine	**25,00 km**
Kütahya-Tavşanlı Karayolu	**450 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme-Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Serbest Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	3/A – 2/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Satış Mağazası ve Depolama	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Katı Yakıtlı Soba	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit – Çelik Sac	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 0 ada 7015 parselde kayıtlı "Bahçeli İki Katlı Beton Bina Ve Müştemilat" vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalar ve müştemilatlarıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının taş duvar ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Tesis içine giriş parselin güneydoğu cephesinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 4.484,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dikdörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin güney cephesi kadastral yola bitişik olup diğer cepheleri ise komşu parsellerine bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 4.484,00 m2 yüzölçümüne sahip, 7015 Parsel üzerinde "Bahçeli İki Katlı Beton Bina ve Müştemilat" olarak cins tashihi yapılmış taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde 3 adet yasal durumu tespit edilen yapı bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

(Yasal) Yapı-A: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplamda 2 katlı olarak inşa edilmiş toplamda brüt 246,00 m2 alanlı İki Katlı Beton Binadır. Bina günümüzde satış mağazası ve depo olarak kullanılmaktadır.
Zemin Kat: Kadastral paftası ve yerinde yapılan incelemeye göre brüt 120,00 m2 alana sahip olan kat giriş, odalar, hol, mutfak, lvb/wc, banyo hacimlerinden oluşmaktadır.
1. Kat: Yerinde yapılan incelemeye göre brüt 126,00 m2 alana sahip olan kat 1 adet daireden oluşmaktadır. Daire 2 oda, hol, banyo, lvb/wc ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

(Yasal) Yapı-B: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 260,00 m2 alanlı Depodur.

(Yasal) Yapı-C: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 335,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı Malzeme Özellikleri;

(Yasal) Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları ahşap doğrama, merdivenleri mozaik kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın ısınma ve sıcak su ihtiyacı katı yakıtlı soba ile sağlanmaktadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

İç mekanda hol ve mutfak zeminleri mozaik kaplı, oda zeminleri laminant parke, duvarları plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminleri mozaik kaplı, duvarlar seramik kaplı olup lvb/wc ve duş alanı bulunmaktadır. Binada iç kapılar ve pencereler ahşap doğramadır. Bina değerleme günü itibariyle orta bakımlıdır.

(Yasal) Yapı-B: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi sandviç paneldir. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerleme günü itibariyle bakımlıdır.

(Yasal) Yapı-C: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi sandviç paneldir. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerleme günü itibariyle orta bakımlıdır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 0 Ada, 7015 parselde kayıtlı "Bahçeli İki Katlı Beton Bina ve Müştemilat" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	KÖPRÜÖREN KÖYÜ
MEVKİİ	:	KÖYİÇİ
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	7015
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4.484 m²
CİLT NO	:	69
SAYFA NO	:	6745
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ İKİ KATLI BETON BİNA VE MÜŞTEMİLATI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	21.10.1993 / 0

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:46 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 3402 sayılı kanunun 22.fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2021-11207)

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı dışında, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 5.bölüm hükümlerine tabidir.

Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kütahya Kadastro Müdürlüğü tarafından tarafımıza gösterilen kadastral pafta ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Kütahya Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

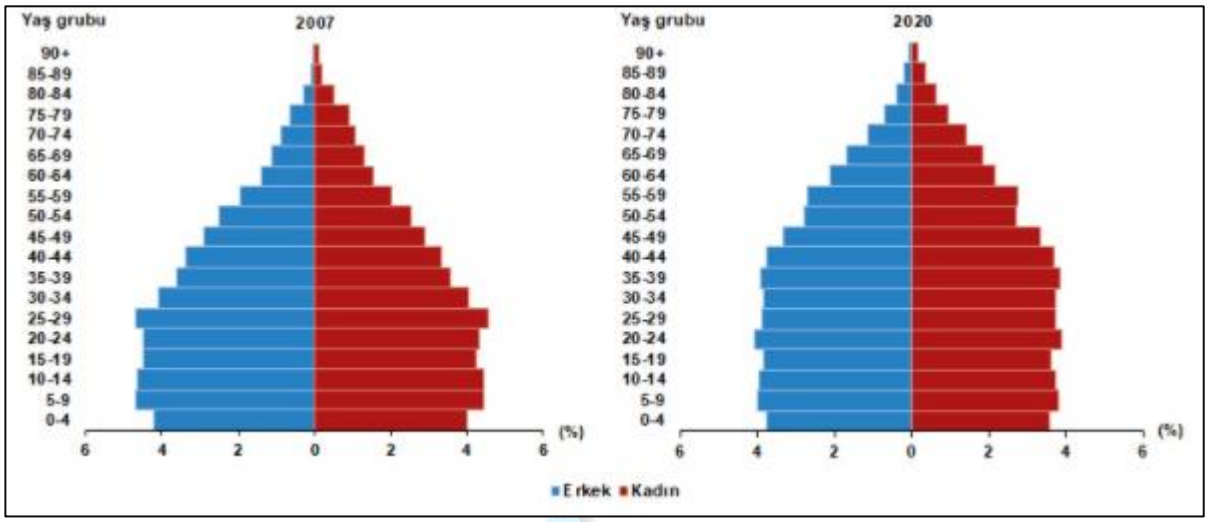
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

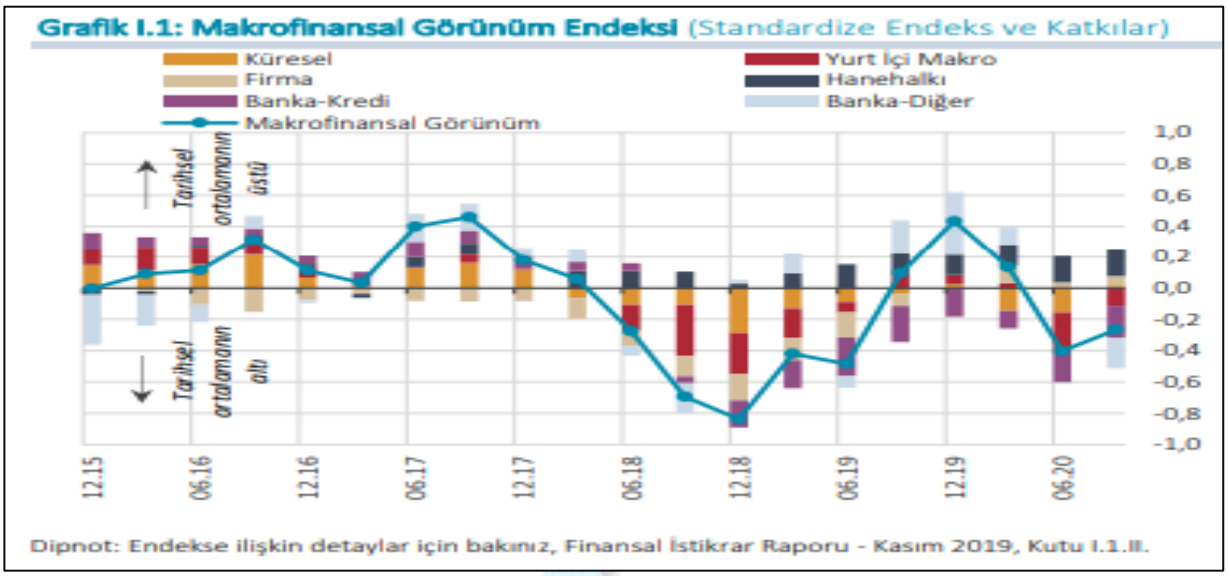
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

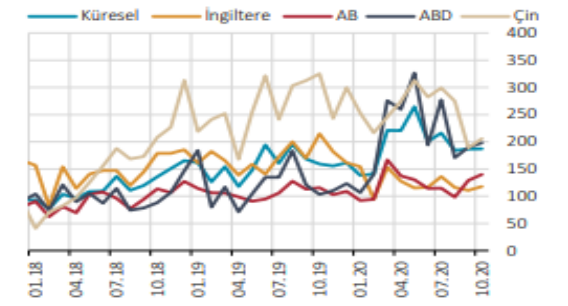


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

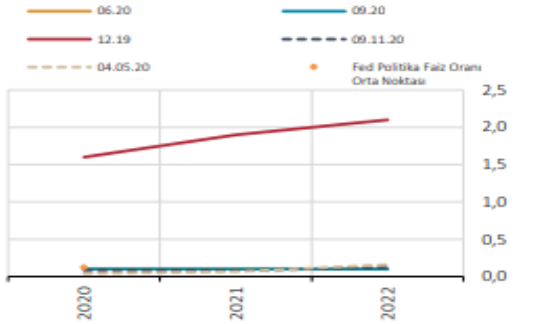
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

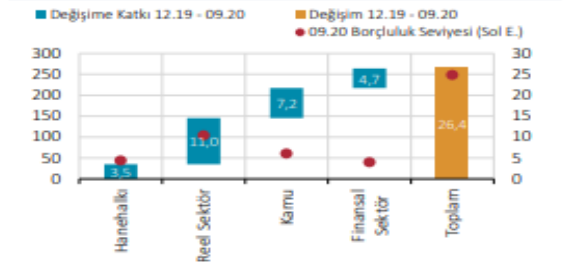
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

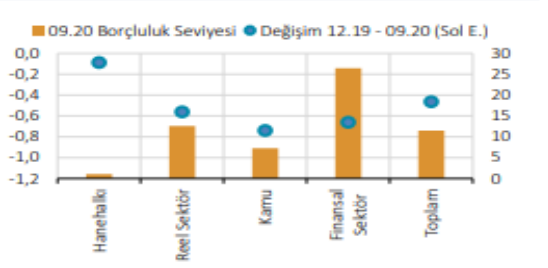
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

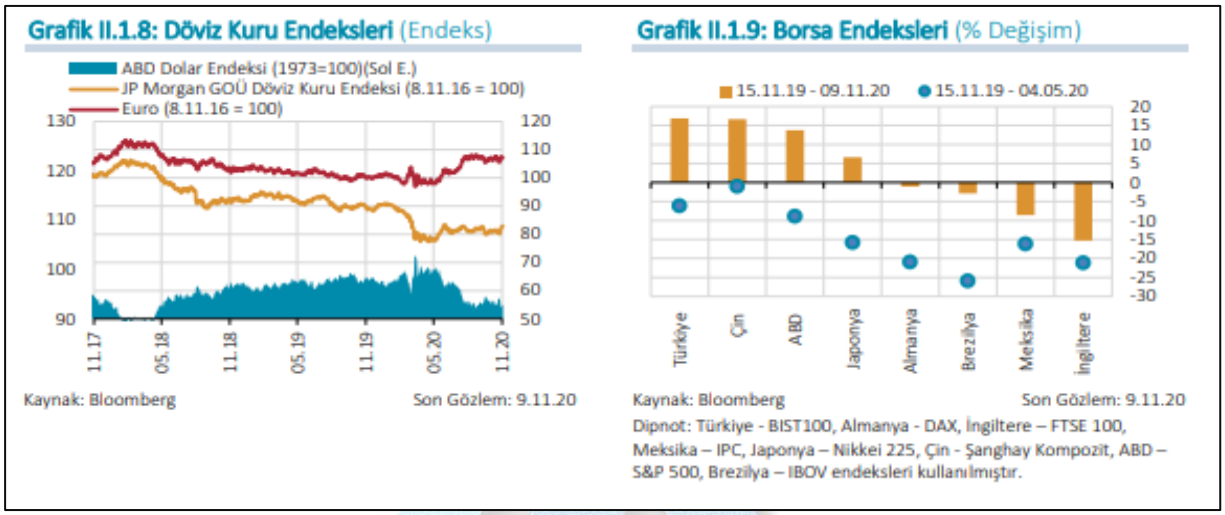


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

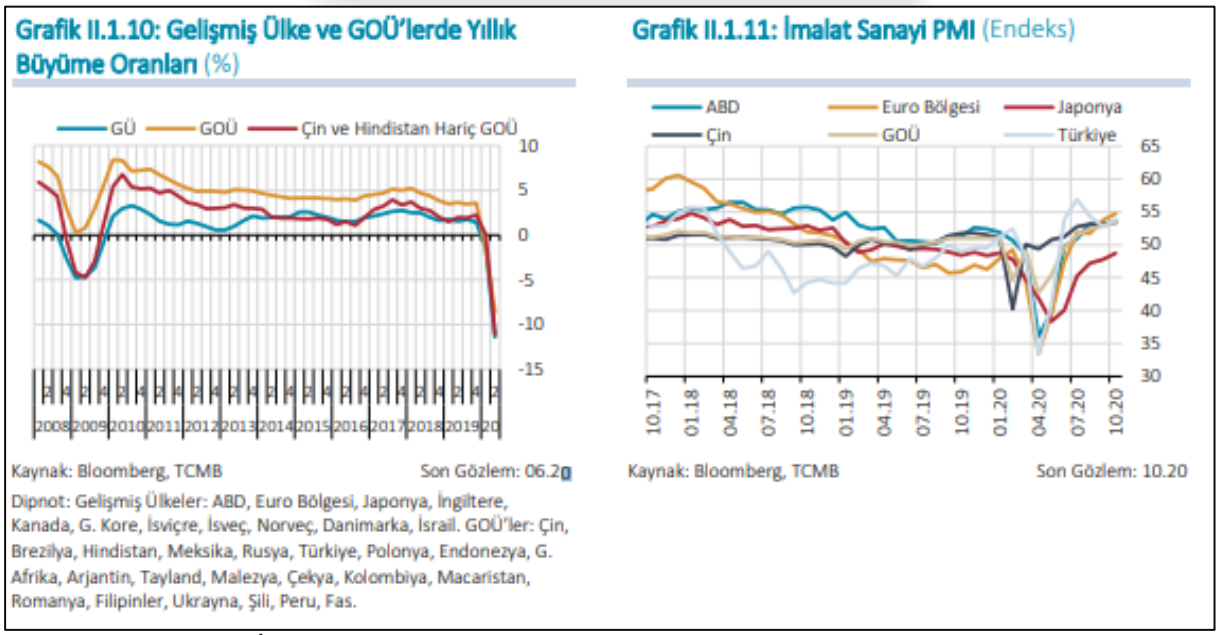
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

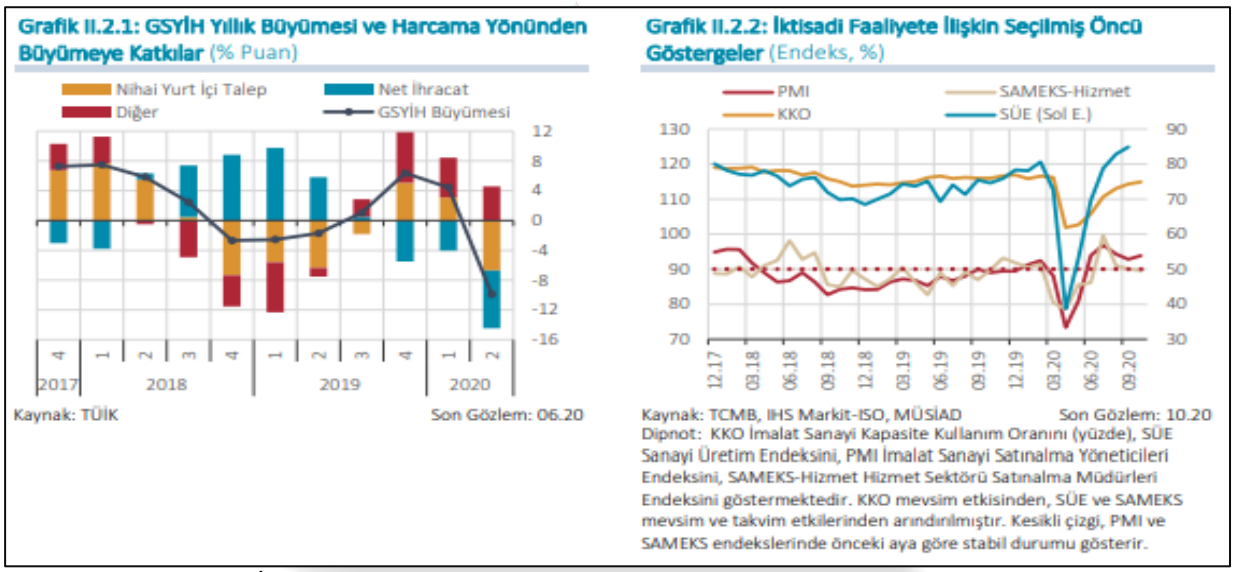
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

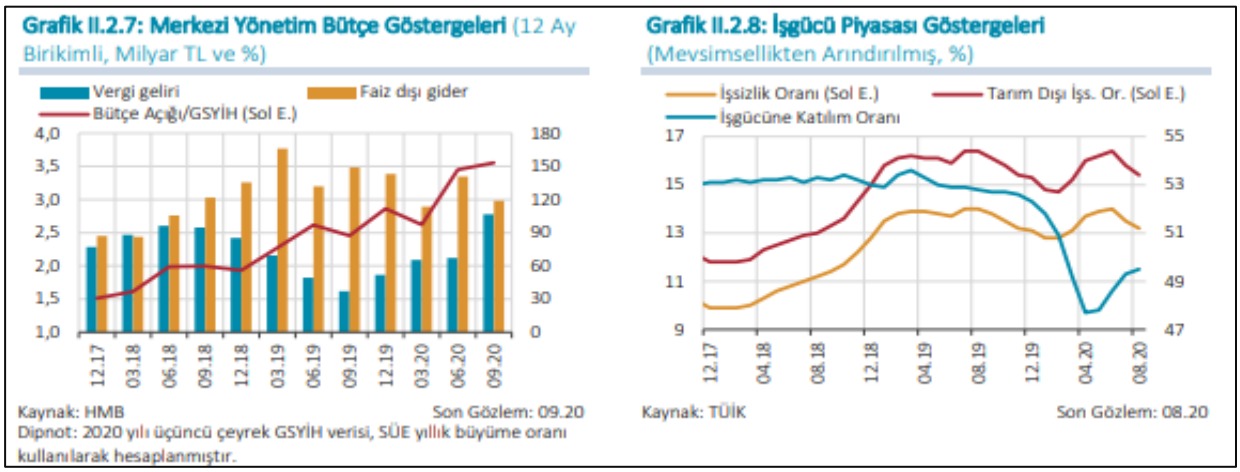
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

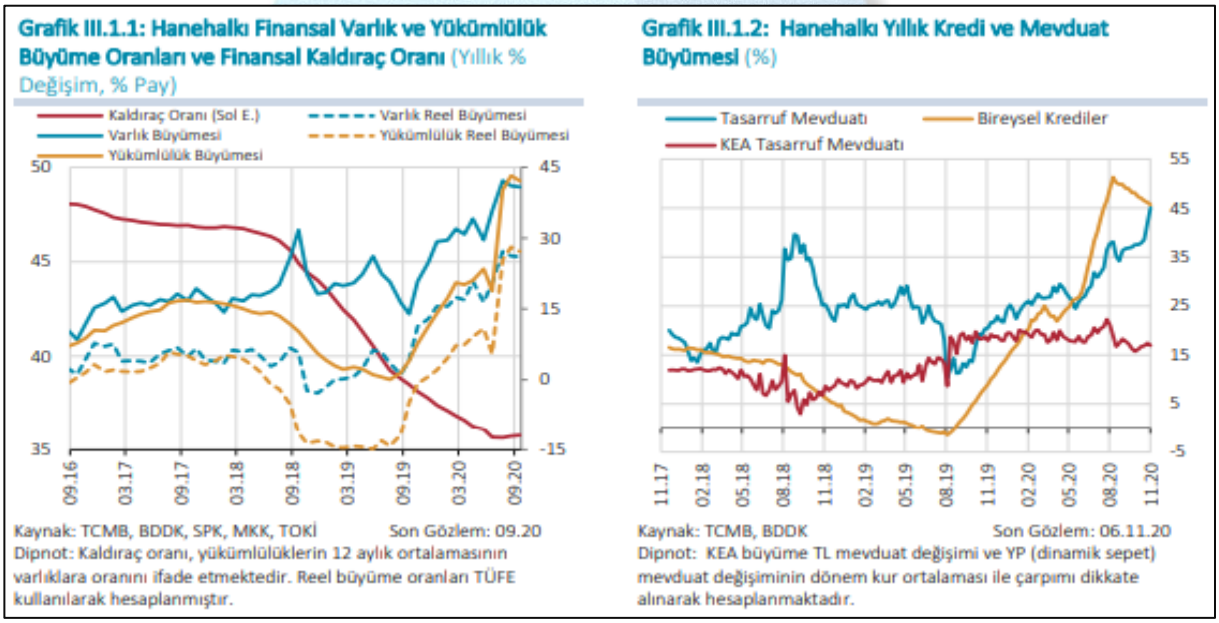


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

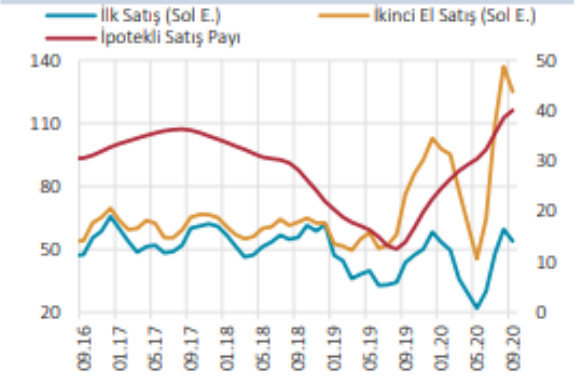
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

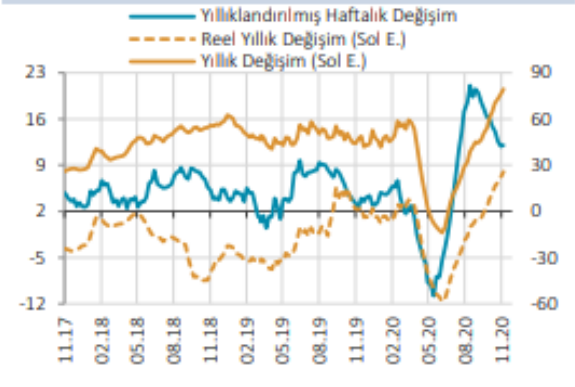
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

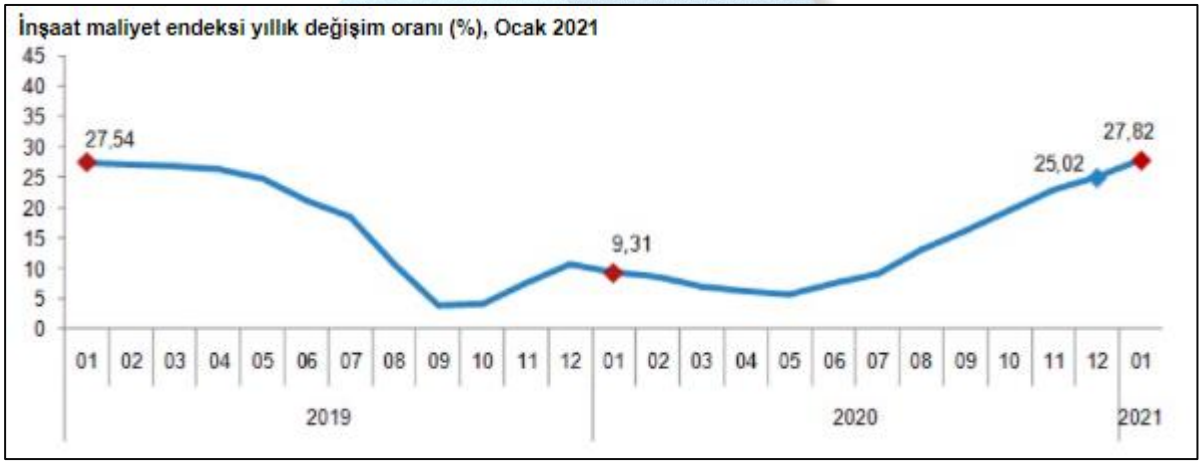
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

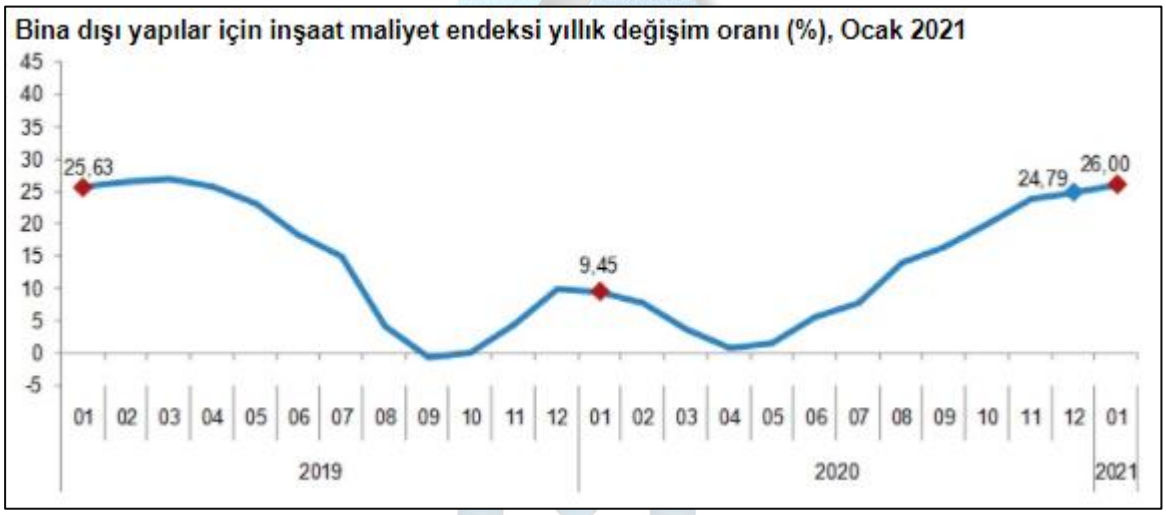


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

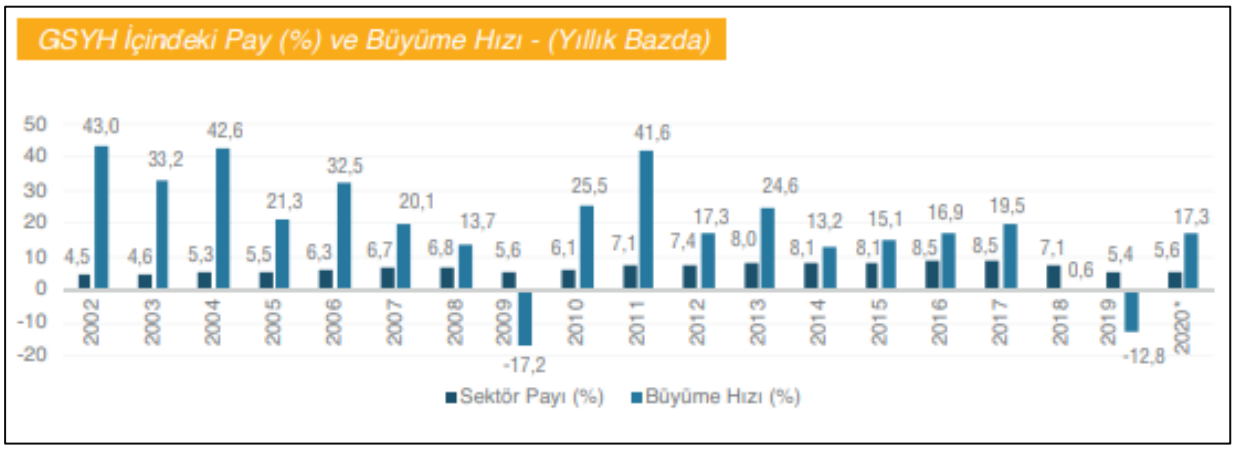
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

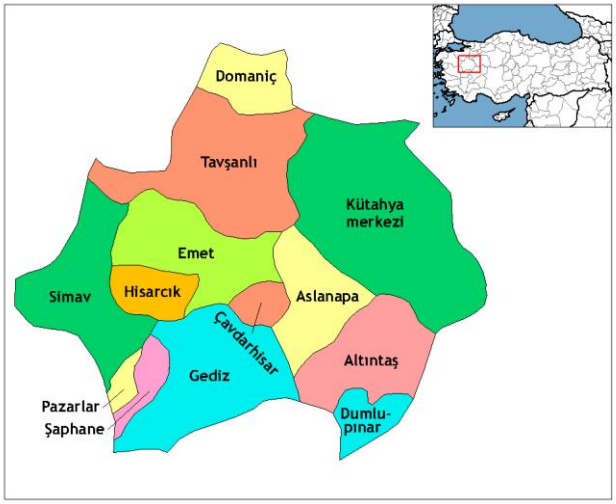
4.3. Bölge Verileri

6. Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri
(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.

- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere

ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana yola cepheli olması
- Cins tahsisinin yapılmış olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması

TEHDİTLER

- Türkiye'nin jeopolitik konumunun getirmiş olduğu askeri, siyasi ve iktisadi tehditler
- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurları ile faizlerin aynı anda artması
- Artan enerji ve işgücü maliyetleri

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Mevcut Kullanımı" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık/satılmış ticari binalar ve arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

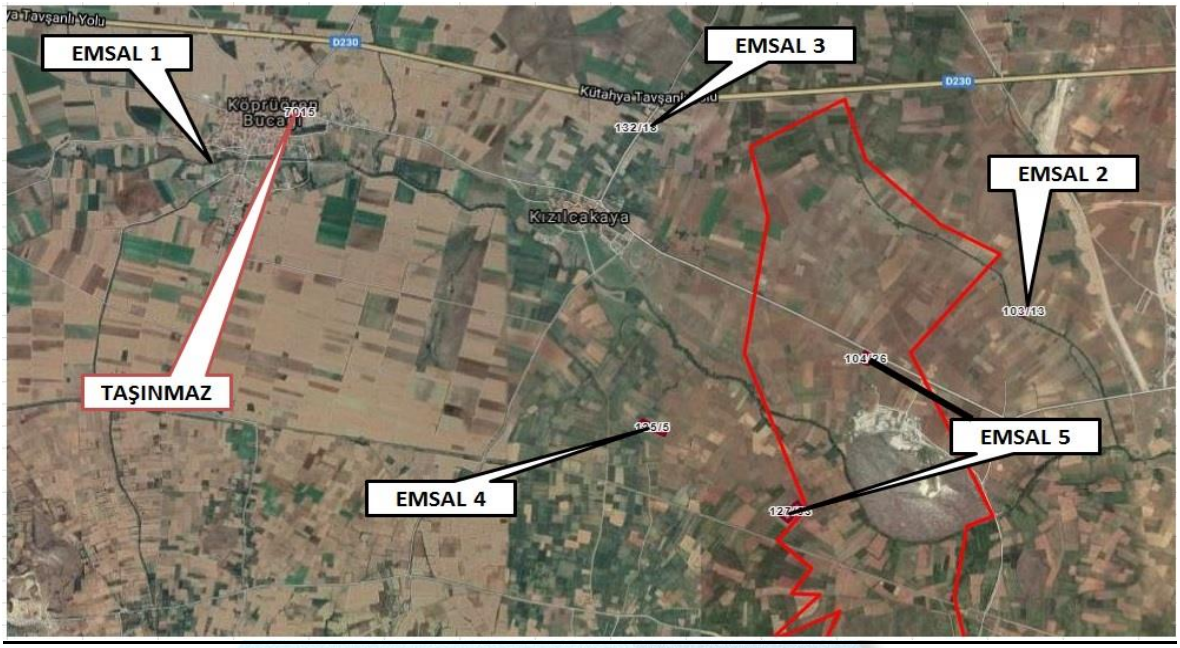
Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER – ARSA/TARLA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1.000	30.000	30	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda Köprüören Mahallesinde yer alan 1.000,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 2018 yılında 30.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüzde ise m2 birim değerinin en fazla 50,00 TL/m2 olabileceği bilgisi alınmıştır.	KÖPRÜÖREN KÖYÜ MUHTARI HASAN EVREN 0 530 313 59 88
Emsal 2	907	48.000	53	Değerleme konusu taşınmaza yakın Sekiören Köyünde 103 ada 13 parsel üzerinde 907,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 48.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	REMZİ DUMAN 0 535 974 66 87
Emsal 3	988	55.000	55	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kızılcakaya Köyünde 132 ada 18 parselde konumlu 988,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 55.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	SALİM GÜLEÇ 0 537 785 47 64
Emsal 4	5.451	272.000	50	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karaağaç Köyünde 135 ada 5 parselde konumlu 5.451,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 272.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	İBRAHİM SARI 0 505 586 5757
Emsal 5	3.300	175.000	53	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ortaca Köyünde 104 ada 26 parselde konumlu 3.300,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 175.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	VOYAPI 0 542 590 4769
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede köy yerleşik alanı içerisinde yer alan arsaların 50-TL/m2 -60-TL/m2 mertebelerinde satış gördüğü, bölgede tarlalar için ise 40-TL/m2 -50 TL/m2 mertebelerinde değerler istendiği, taşınmaza yakın konumda yer alan Yoncalı mahallesinde hobi bahçeleri projesi yapılacağı söylentileri nedeniyle bölgede tarla fiyatlarında artış olduğu ancak gerçek satışların 25-TL/m2-30-TL/m2 mertebelerinde olduğu bilgisi alınmıştır.				SEVGİYOLU EMLAK 0 507 253 28 91 SABRİ GÖRÜR 0 535 894 44 31

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	1.000	30.000	30	20 %	20 %	20 %	0%	52
Emsal 2	907	48.000	53	0%	0%	0%	-5%	50
Emsal 3	988	55.000	55	0%	-5%	0%	-5%	50
Emsal 4	5.451	272.000	50	0%	0%	0%	-5%	47
Emsal 5	3.300	175.000	53	0%	0%	0%	-5%	50
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**50**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **50-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.



KONU TAŞINMAZ	ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
0 ADA 7015 PARSEL	**4.484**	**50**	**224.200**

0 ada 7015 parselin arsa değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **224.200,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

7015 PARSEL						
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	YAPI TÜRÜ	YAPI SINIFI	ALAN (m2)	FİYAT (TL/m2)	AMORTİSMAN %	YERİNE KOYMA DEĞERİ
ARSA	-	-	4.484,00	50,00	-	224.200 TL
YAPI-A	BETONARME	3/A	246	1360,00	40,00	200.736 TL
YAPI-B	BETONARME	2/B	260	940,00	40,00	146.640 TL
YAPI-C	YIĞMA	2/A	335	640,00	40,00	128.640 TL
Bina dışı maliyetler	Bahçe Duvarı (m)		310,00	220,00	-	68.200 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						768.416 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						770.000 TL

Parsel üzerinde yer alan binaları inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

0 ada 7015 parselin maliyet yöntemi ile yasal-mevcut değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **770.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral paftası esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değer tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 21.10.1993 tarih, 0 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 0 Ada, 7015 parselde kayıtlı "Bahçeli İki Katlı Beton Bina ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan binalar ve müştemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

0 ADA 7015 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	770.000

0 ada 7015 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **770.000,-TL (Yediyüzyetmişbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 0 Ada, 7015 Parselde Kayıtlı "Bahçeli İki Katlı Beton Bina Ve Müştemilatı" nitelikli ana taşınmaz	**770.000**	**908.600**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZLPR_00120 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:05:16 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:55:13 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:56:05 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:46

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177315	20210429-48-F03159	17731

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/7015
Taşınmaz Kimlik No:	21269604	AT Yüzölçüm(m2):	4484.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜÖREN Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KÖYİÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	69/6745	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ İKİ KATLI BETON BİNA VE MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Kütahya - 30-03-2021 16:09 - 11207	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
48882322	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4484.00	4484.00	Tesis Kadastrosu 21-10-1993 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **7CCi4rLE5uE** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezervuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: ilefisimi@kutahyaozid.gov.tr İnternet Adresi: http://www.kutahyaozid.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.

13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belgiye güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/[illegible]

Yenidoğan Mah. Durukpınar Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

2

9.2. Mahal Fotoğrafları

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

BURADA
SİGARA
İÇİLMEZ
CEZASI ... TL
A ZEMİN KAT

A ZEMİN KAT

A ZEMİN KAT

Turkey
BURSA - TURKEY
CANSU
IRRIGATION SYSTE
A ZEMİN KAT

İÇİLMEZ
CEZASI ... TL
A ZEMİN KAT

A ZEMİN KAT

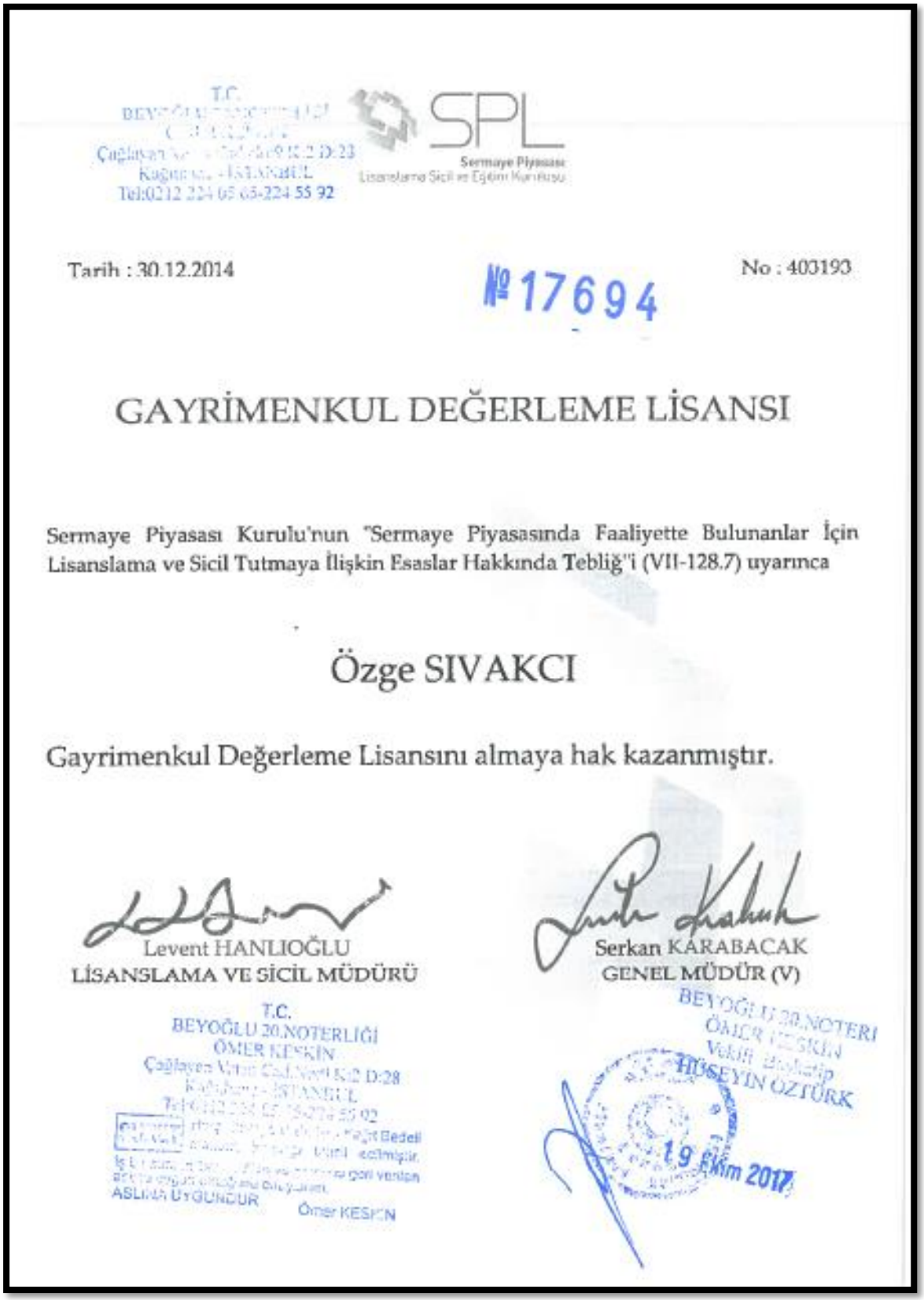
A ZEMİN KAT
A 1. KAT
A 1. KAT
A 1. KAT
A 1. KAT
A 1. KAT

B
B
B
B
C
C

C

C

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KÖPRÜÖREN KÖYÜ, 147 ADA 9 PARSELDE KAYITLI "TARLA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00121

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 6
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 7
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 20

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 20
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 20
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 21
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 22
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 23

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 24

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 24
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 24
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 25
6.3.1. Pazar araştırmaları 25
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 26
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 27
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 27
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 27
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 27
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 27

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 27

9. RAPOR EKLERİ 29

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 29
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 32

10. SERTİFİKASYONLAR 34

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 147 Ada 9 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00121
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 147 Ada 9 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmaz
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**175.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**206.500.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**175.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**206.500.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, Kocakır Mevkii, 147 Ada 9 Parsel ile tapu bilgilerine kain tarladır.

Taşınmaza ulaşım, şehir merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Bulvarı ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinin kuzeybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 27 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Şehir Merkezi	**27 km**
Kütahya Tavşanlı Karayolu	**2,7 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıda verilmiştir.

Arsa Bölümü;

Değerleme konusu gayrimenkul; 147 ada 9 parselde kayıtlı "Tarla" vasfındaki ana taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının herhangi bir tel/çit/duvar ile çevrili olmadığı tespit edilmiştir.

Parsel 7.290 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Parselin güney cephesi tren yoluna, doğu cephesi ana yola bitişik olup diğer cepheleri ise komşu parsellere bitişiktir.

Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapı bölümü;

Taşınmaz üzerinde yasal durumu tespit edilemeyen 1 adet yapı bulunmaktadır.
Yapı mahalinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 54,00 m2 alanlıdır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Binanın dış cepheleri tuğla üzeri sıvalıdır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür. Bina değerleme günü itibariyle eski ve bakımsızdır bu nedenle ekonomik değeri bulunmadığı için değer takdir edilmemiştir.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Köprüören Köyü, 147 Ada 9 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	KÖPRÜÖREN KÖYÜ
MEVKİİ	:	KOCAKIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	147
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.290 m²
CİLT NO	:	80
SAYFA NO	:	7865
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	TARLA
MALİK	:	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş (137/1215 HİSSE) T.C. KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI MÜDÜRLÜĞÜ ANONİM ŞİRKETİ (1078/1215)
TARİH / YEVMİYE	:	23.09.2010 / 16966

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:48 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2021-11207)
- Kullanım amacı (27.02.2019-4057)
- Diğer (Konusu: 4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir.) (16.11.2020-31449)

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde

- Rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı ile köy yerleşik alan sınırları dışında, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 6.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kütahya Kadastro Müdürlüğü tarafından tarafımıza gösterilen kadastral pafta ile Cbs görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Kütahya Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

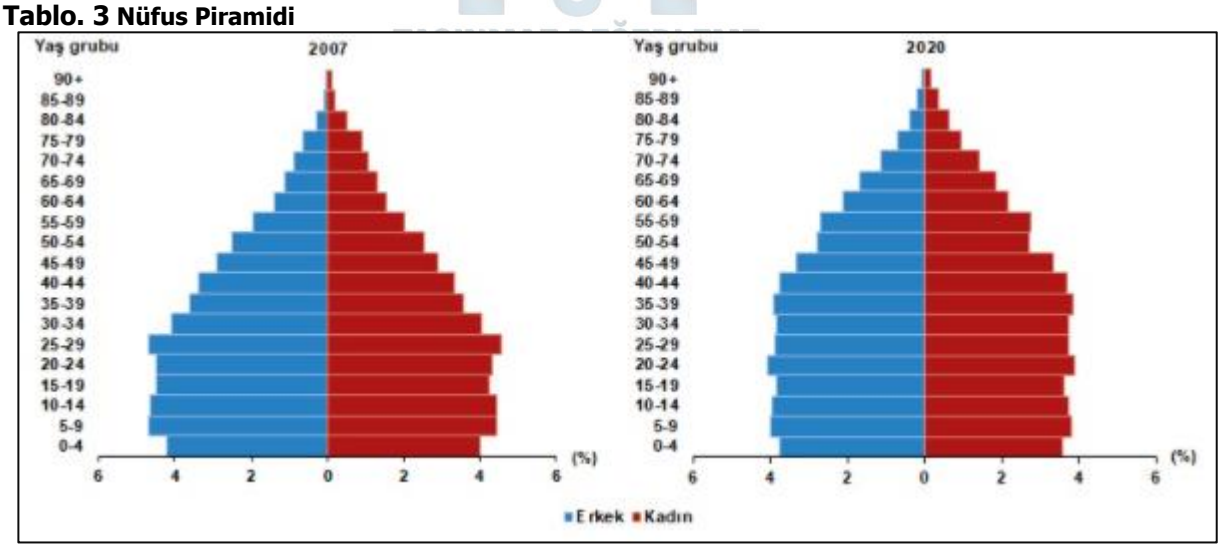
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. İstanbul 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

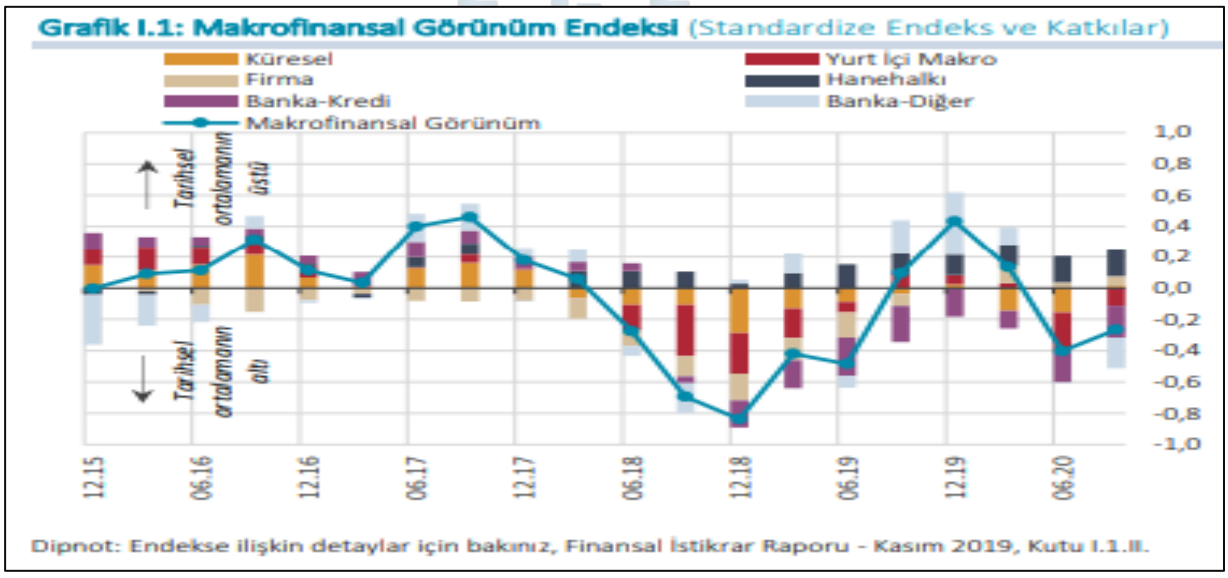
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

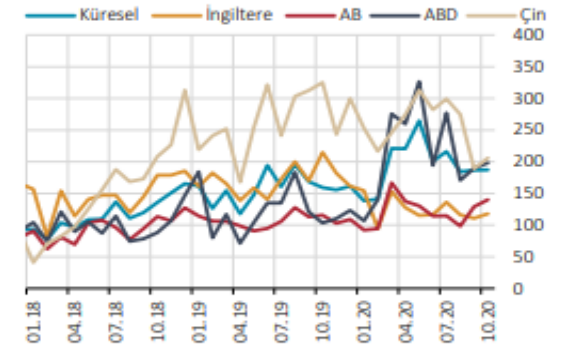


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

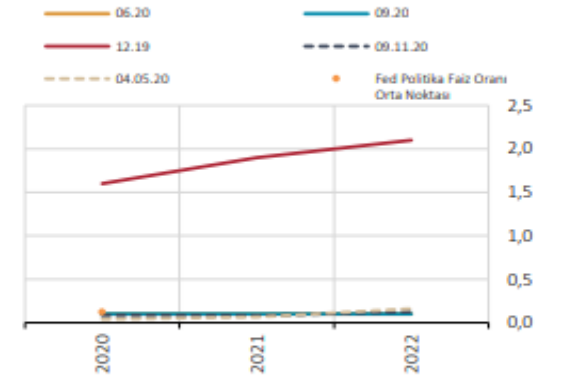
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

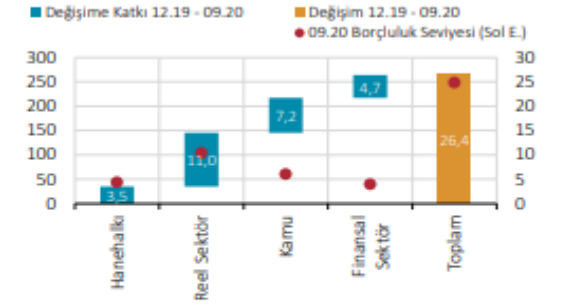
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak

güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

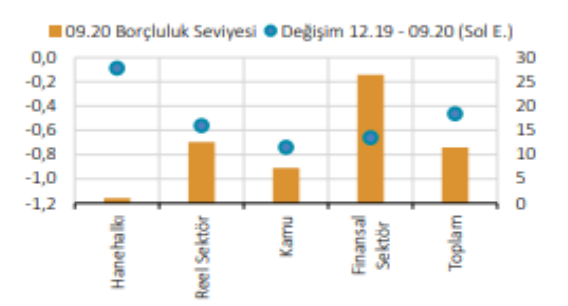
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

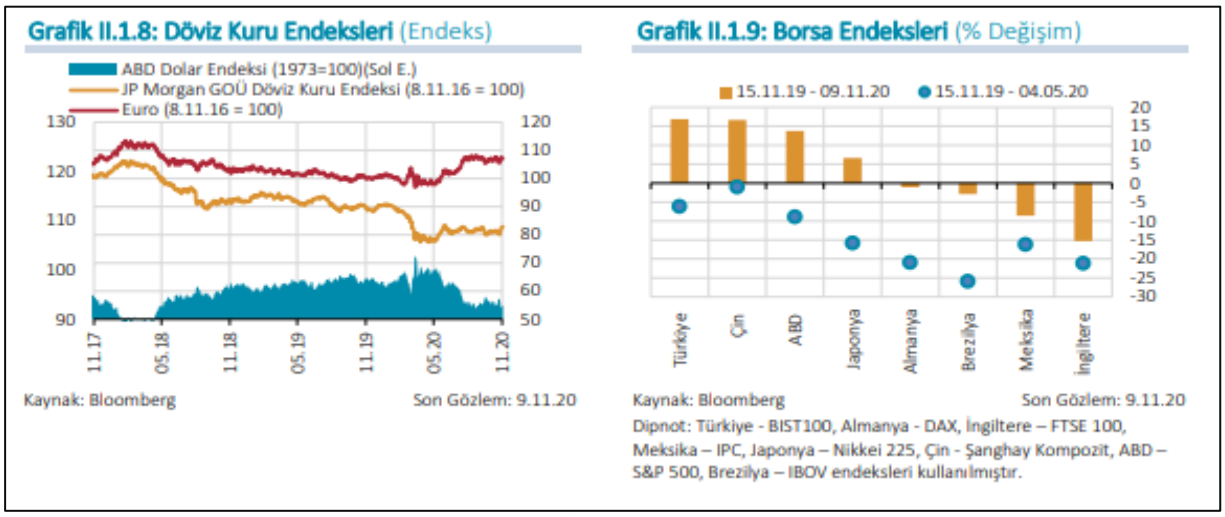


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

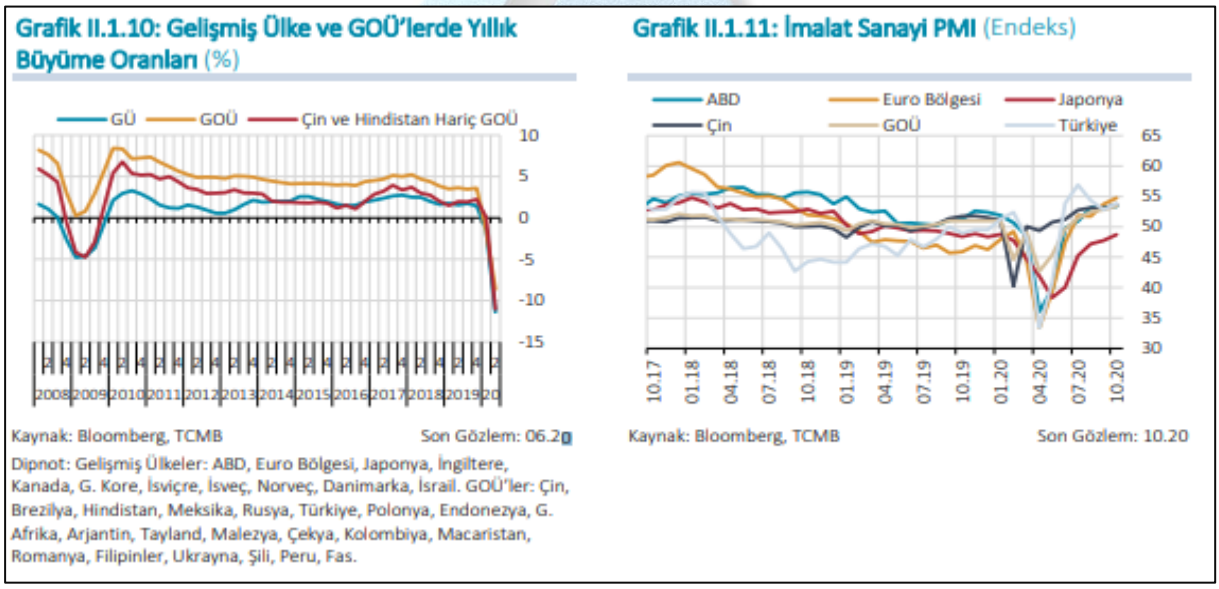
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



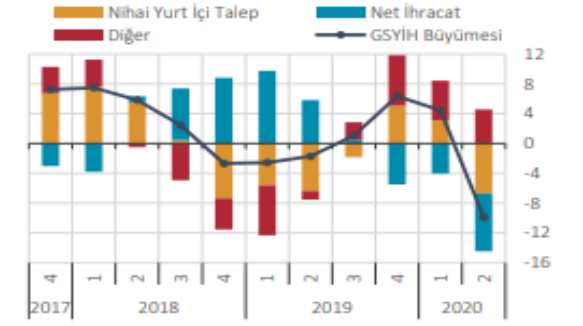
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin

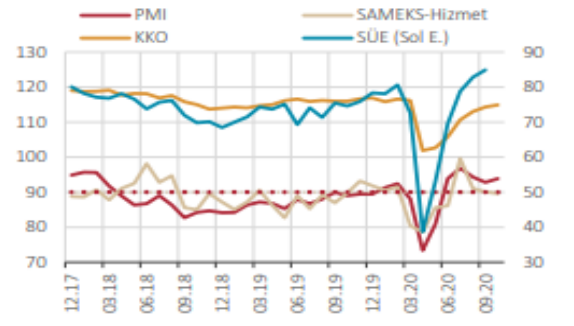
şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (% Puan)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 06.20

Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks, %)



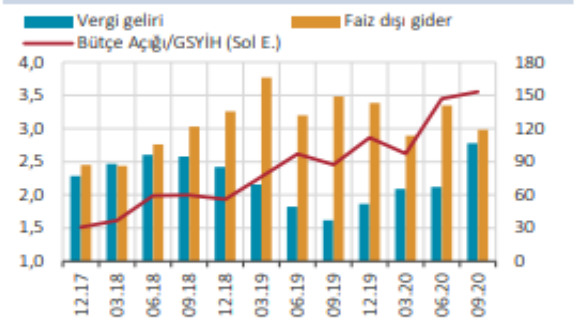
Kaynak: TCMB, IHS Markit-ISO, MÜSİAD Son Gözlem: 10.20
Dipnot: KKO İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranını (yüzde), SÜE Sanayi Üretim Endeksini, PMI İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksini, SAMEKS-Hizmet Hizmet Sektörü Satınalma Müdürleri Endeksini göstermektedir. KKO mevsim etkisinden, SÜE ve SAMEKS mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, PMI ve SAMEKS endekslerinde önceki aya göre stabil durumu gösterir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

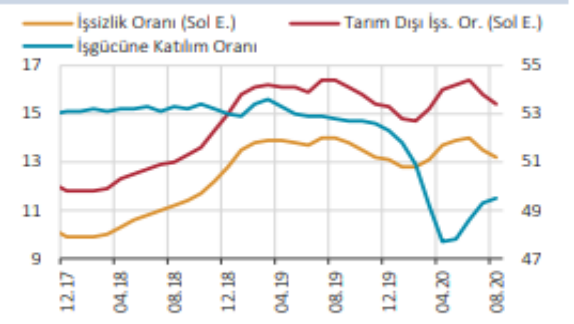
İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

Grafik II.2.7: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, Milyar TL ve %)



Kaynak: HMB Son Gözlem: 09.20
Dipnot: 2020 yılı üçüncü çeyrek GSYİH verisi, SÜE yıllık büyüme oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik II.2.8: İşgücü Piyasası Göstergeleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 08.20

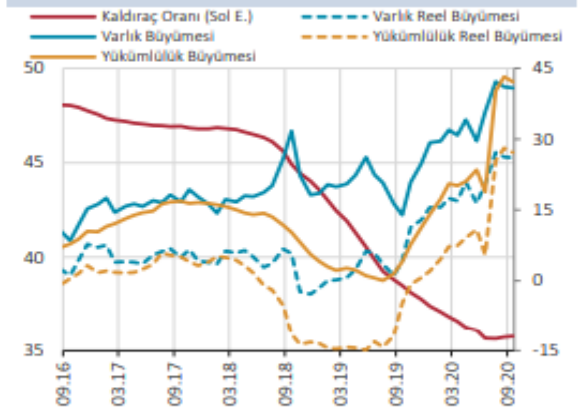
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

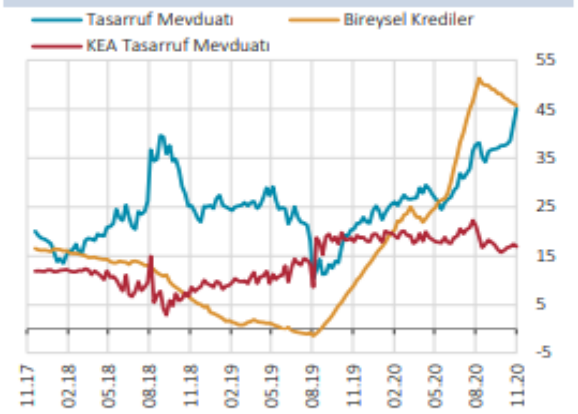
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

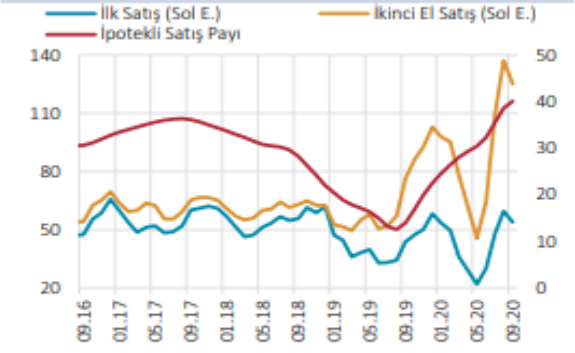
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

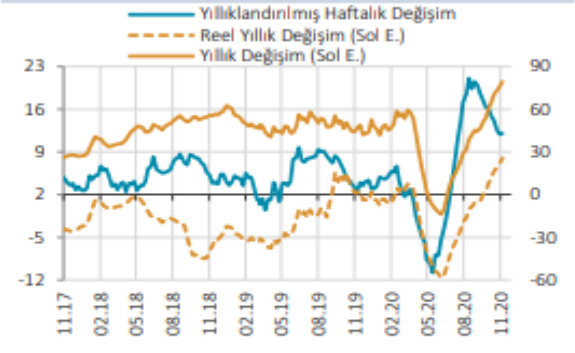
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

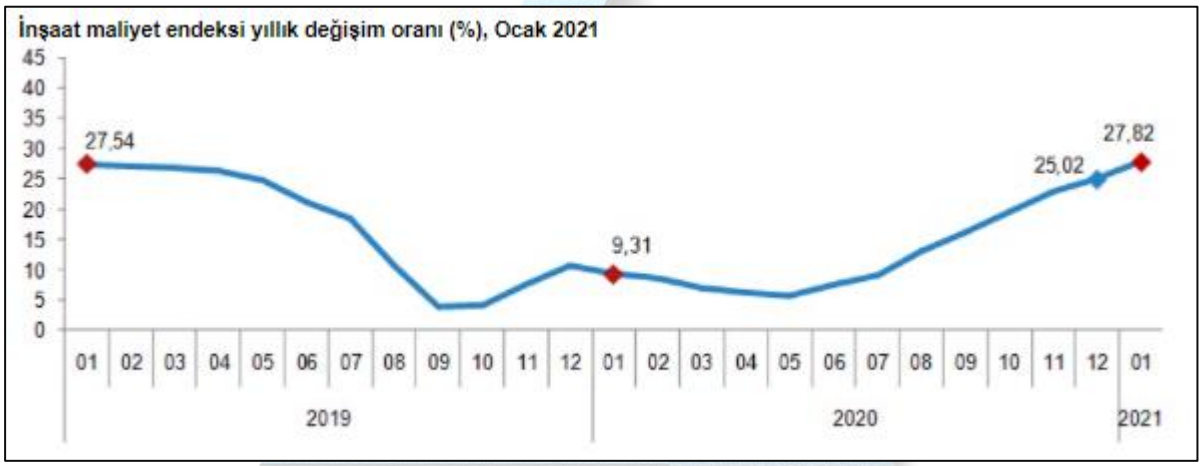
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

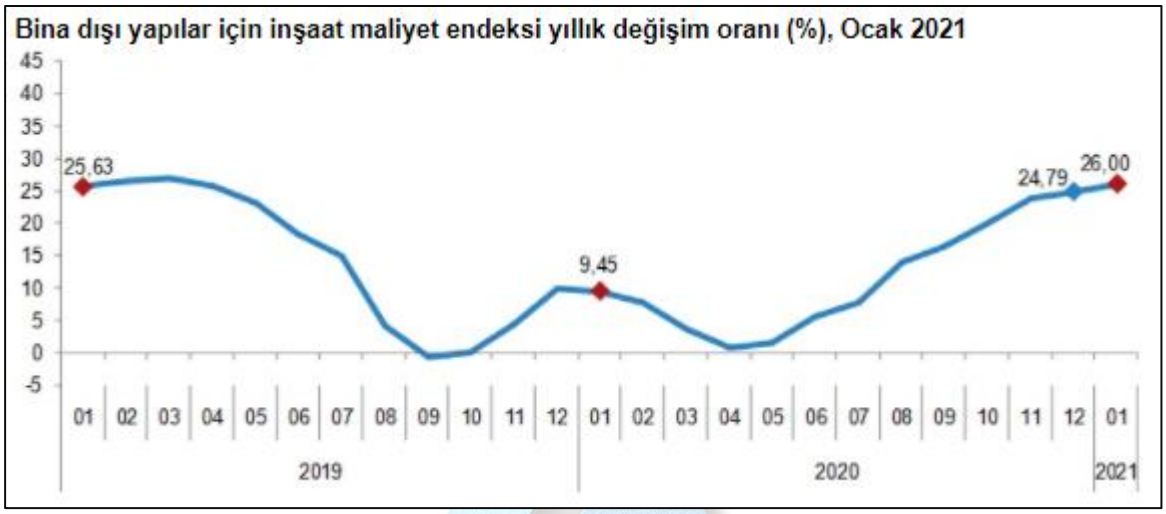


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

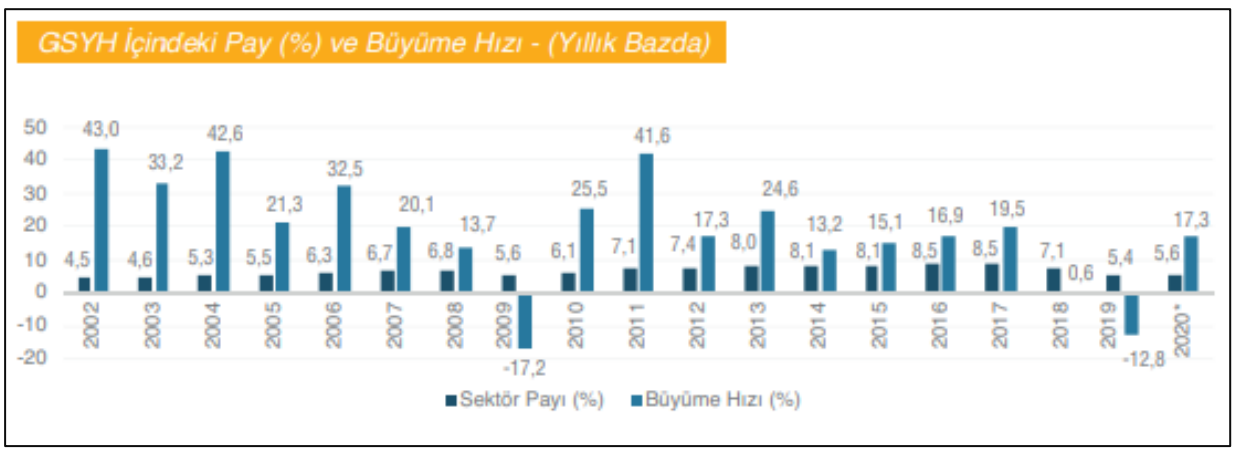
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

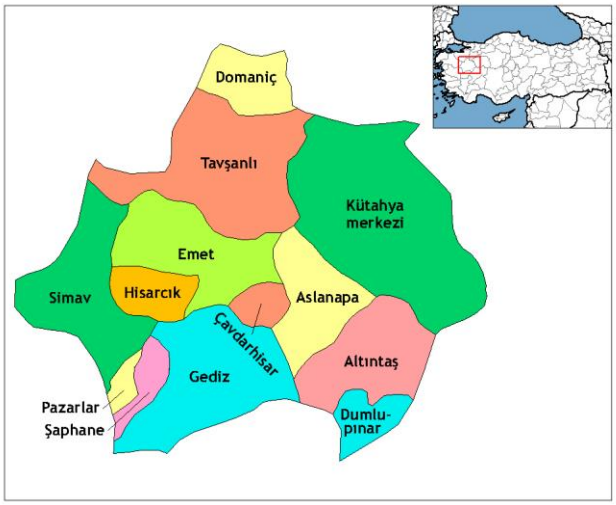
4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

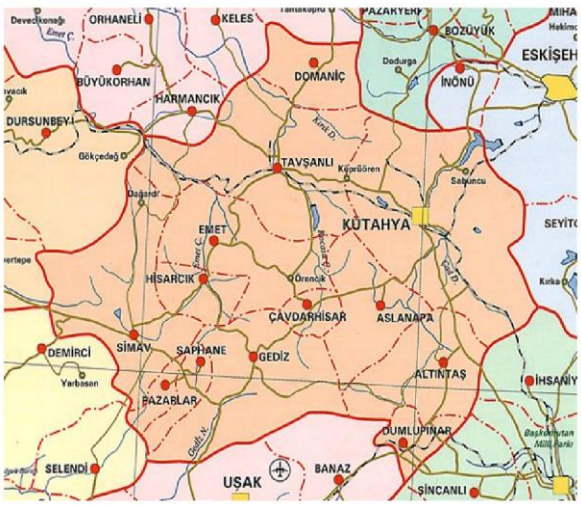
4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana yola cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması

TEHDİTLER

- Türkiye'nin jeopolitik konumunun getirmiş olduğu askeri, siyasi ve iktisadi tehditler
- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması
- Artan enerji ve işgücü maliyetleri

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık tarlalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

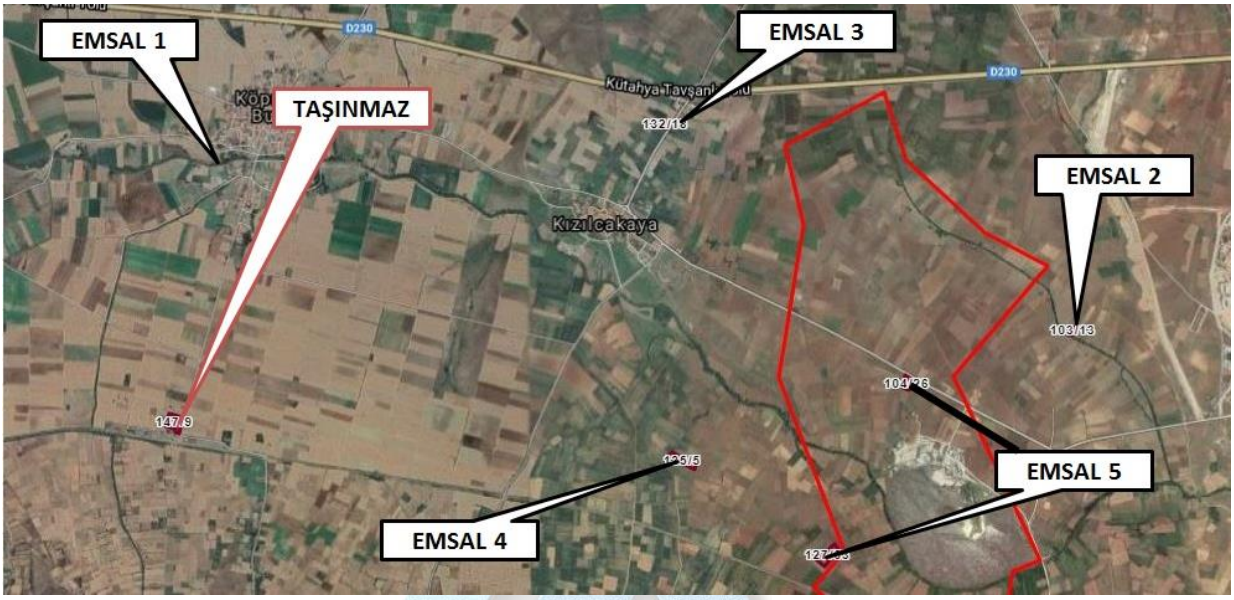
6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER – ARSA/TARLA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1.000	30.000	30	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda Köprüören Mahallesinde yer alan 1.000,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 2018 yılında 30.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüzde ise m2 birim değerinin en fazla 50,00 TL/m2 olabileceği bilgisi alınmıştır. Arsa niteliğinde olması sebebi ile yüksek şerefiyelidir.	KÖPRÜÖREN KÖYÜ MUHTARI HASAN EVREN 0 530 313 59 88
Emsal 2	907	48.000	53	Değerleme konusu taşınmaza yakın Sekiören Köyünde 103 ada 13 parsel üzerinde 907,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 48.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	REMZİ DUMAN 0 535 974 66 87
Emsal 3	988	55.000	55	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kızılcakaya Köyünde 132 ada 18 parselde konumlu 988,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 55.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	SALİM GÜLEÇ 0 537 785 47 64
Emsal 4	5.451	272.000	50	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karaağaç Köyünde 135 ada 5 parselde konumlu 5.451,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 272.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	İBRAHİM SARI 0 505 586 5757
Emsal 5	3.300	175.000	53	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ortaca Köyünde 104 ada 26 parselde konumlu 3.300,00 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 175.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.	VOYAPI 0 542 590 4769

Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede köy yerleşik alanı içerisinde yer alan arsaların 50-TL/m2 -60-TL/m2 mertebelerinde satış gördüğü, bölgede tarlalar için ise 40-TL/m2 -50 TL/m2 mertebelerinde değerler istendiği, taşınmaza yakın konumda yer alan Yoncalı mahallesinde hobi bahçeleri projesi yapılacağı söylentileri nedeniyle bölgede tarla fiyatlarında spekülatif artışların olduğu ancak gerçek satışların 20-TL/m2-30-TL/m2 mertebelerinde olduğu bilgisi alınmıştır.	SEVGİYOLU EMLAK 0 507 253 28 91 SABRİ GÖRÜR 0 535 894 44 31



NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	1,000.00	50,000.00	50.00	-25%	-15%	-15%	0%	23
Emsal 2	907.00	48,000.00	52.92	-25%	0%	0%	-25%	26
Emsal 3	988.00	55,000.00	55.67	-25%	-10%	0%	-25%	22
Emsal 4	5,451.00	272,000.00	49.90	-10%	-10%	0%	-25%	27
Emsal 5	3,300.00	175,000.00	53.03	-20%	-15%	0%	-25%	21
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**24**

Emsal karşılaştırma yöntemi için tarlanın birim satış değeri **24-TL/m²** hesaplanmıştır.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
147 ADA 9 PARSEL	**7,290.00**	**24.00**	**174,960**	**175.000**

147 ada 9 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **175.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazın üstünde yer alan yapının ekonomik değeri bulunmadığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların kiralama arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral paftası esas alınarak yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 23.09.2010 tarih, 16966 yevmiye numarası ile T.C. KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI MÜDÜRLÜĞÜ ANONİM ŞİRKETİ (1078/1215) Ve TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ(137/1215) adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 147 Ada 9 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmaz için tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri	DEĞER, TL
147 ADA 9 PARSEL	175.000

147 ada 9 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **175.000,-TL (Yüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Merkez İlçesi, Köprüören Köyü, 147 Ada 9 Parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli ana taşınmaz için	**175.000**	**206.500**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00121 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:01:33 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 12:58:17 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 12:59:02 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:48

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177325	20210429-48-F03165	17732

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	147/9
Taşınmaz Kimlik No:	21277255	AT Yüzölçüm(m2):	7290.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜÖREN Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KOCAKIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	80/7865	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Kütahya - 30-03-2021 16:09 - 11207	-
Beyan	Kullanım Amacı: -(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası		Kütahya -	-

1 / 3

	Gereği Belirtme)		27-02-2019 10:50 - 4057	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
117388317	(SN:7329317) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ V	-	137/1215	822.00	7290.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 23-09-2010 16966	-
117388318	(SN:6577560) T.C. KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI MÜDÜRLÜĞÜ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1078/1215	6468.00	7290.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 23-09-2010 16966	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine tabidir) Tarih: - Sayı: -	TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	(SN:1353946) TAPU VE KADASTRO 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kütahya - 16-11-2020 12:03 - 31449	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **jBZ0Y7U26Jq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezarvuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: ilefisimi@kutahyaozid.gov.tr İnternet Adresi: http://www.kutahyaozid.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.
13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

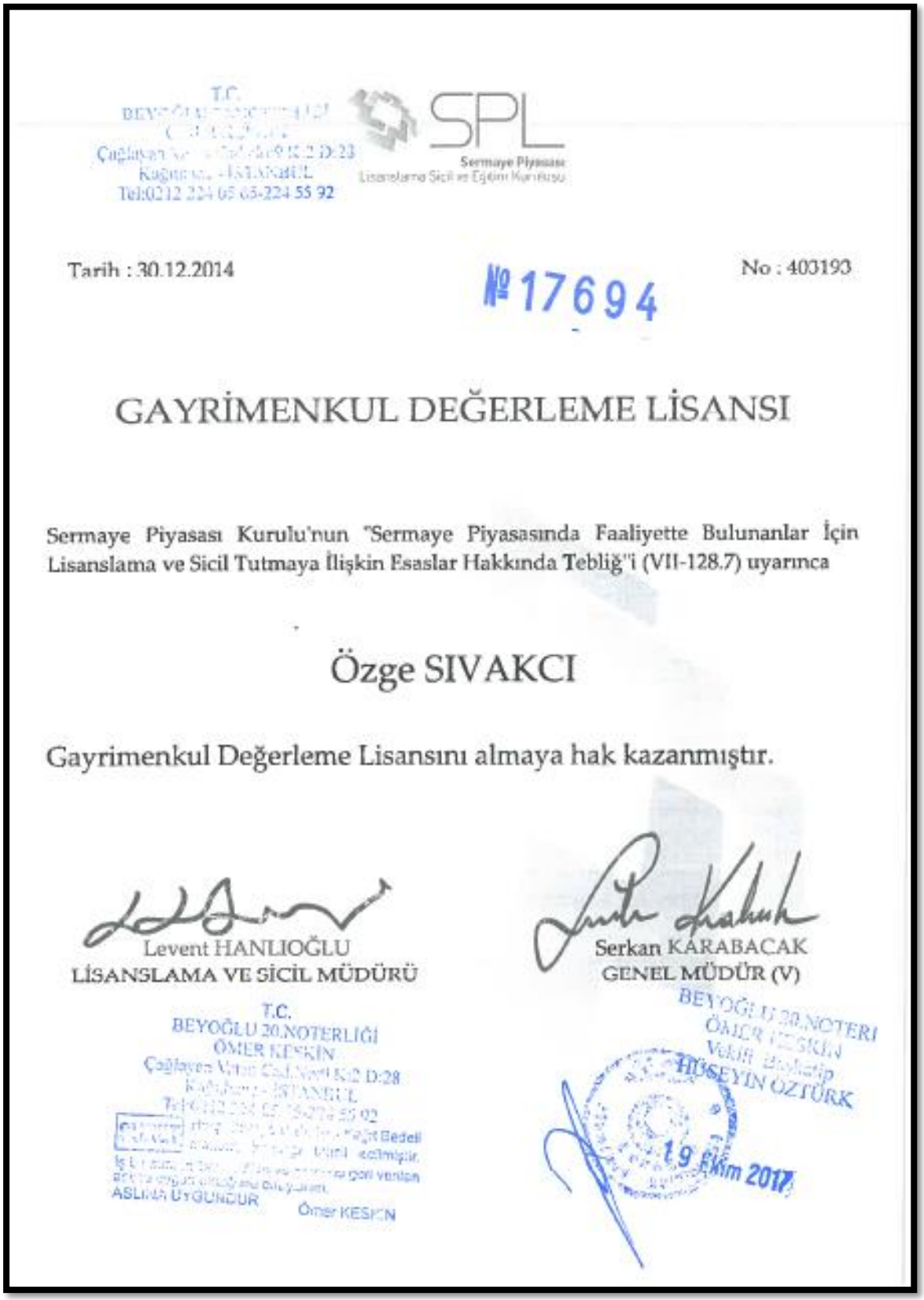
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belediye-ebys

Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: iletisim@kutahyasosid.gov.tr İnternet Adresi: http://www.kutahyasosid.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, TAVŞANLI İLÇESİ, ADA MAHALLESİ, 183 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI "BAHÇELİ KAGİR ANBAR HANGAR GARAJ LOJMAN VE HİZMET BİNALARI BULUNAN KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ZİRAAT BÖLGE ŞEFLİĞİ" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00122

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 9
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 9
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 9
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 10
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 10
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 11

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 11

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 11
4.2. EKONOMİK VERİLER 12
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 12
4.3. BÖLGE VERİLERİ 21
4.3.1. Kütahya İli 21
4.3.2. Tavşanlı İlçesi 23

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 24

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 24
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 24
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 25
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 26
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 27

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 28

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 28
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 28
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 29
6.3.1. Pazar araştırmaları 29
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 32
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 32
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 33
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 33

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 33
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 33
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 33
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 33

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 33

9. RAPOR EKLERİ 35

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 35
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 40
9.3. RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI 47

10. SERTİFİKASYONLAR 48

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00122
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**7.070.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**8.342.600.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**7.070.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**8.342.600.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, Yunus Emre Caddesi, No: 1 posta adresinde konumlu 183 ada 1 parsel ile tapu bilgilerine kain Müstakil Binadır.

Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterinden biri olan Haşim Benli Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin güney kısmında merkeze yaklaşık 700 metre uzaklıkta, yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Sultan AVM, Tavşanlı Tren Garı, Küçük Sanayi Sitesi, Tavşanlı Adliyesi, Tavşanlı Ada Stadı, çeşitli ticarethaneler, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim amaçlı, ana yolun kuzeyi ise ticari yatırımlar için talep görmekle birlikte yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazın kuzey kısmında karayolu üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise 3 katlı apartman tarzı yapılar ile 1-2 katlı müstakil tarzı yapılar hakim olmakla birlikte bölgede her geçen gün müstakil yapıların yerine yeni apartman tarzı yapıların yapıldığı gözlemlenmektedir. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**700 metre**
Tavşanlı Belediyesi	**1 km**
Kütahya-Tavşanlı Karayolu	**115 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas - Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	3/A – 2/C – 2/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	İdari Ofis ve Depolama	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Katı Yakıtlı Soba	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel Çatı / Kiremit Örtülü	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 183 ada 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalar ve müştemilatlarıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının taş duvar ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Tesis içine giriş parselin batı cephesinde bulunan Yunus Emre Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 8.921,74 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey ve batı cepheleri imar yoluna bitişik olup diğer cepheleri ise imar parsellerine bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 8.921,74 m2 yüzölçümüne sahip, 183 Ada 1 Parsel üzerinde "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" olarak cins tashihi yapılmış Şeker Fabrikası Bölge Binasıdır. Taşınmaz üzerinde 5 adet yasal durumu tespit edilen yapı bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

Yapı-A: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, bodrum + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplamda 3 katlı olarak inşa edilmiş toplamda brüt 552,00 m2 alanlı İdari Binadır. Bina geçmiş yıllarda lojman olarak kullanılmakta iken günümüzde idari bina ve depo olarak kullanılmaktadır.

Bodrum Kat: Yerinde yapılan incelemeye göre brüt 100,00 m2 alana sahip olan depo hacimlerinden oluşmaktadır.
Zemin Kat: Kadastral paftası ve yerinde yapılan incelemeye göre brüt 220,00 m2 alana sahip olan kat giriş, odalar, hol, mutfak, lavabo/wc ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.
1. Kat: Yerinde yapılan incelemeye göre brüt 232,00 m2 alana sahip olan kat 2 adet daireden oluşmaktadır. Dairelerden biri 2 oda, hol, banyo, lvb/wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

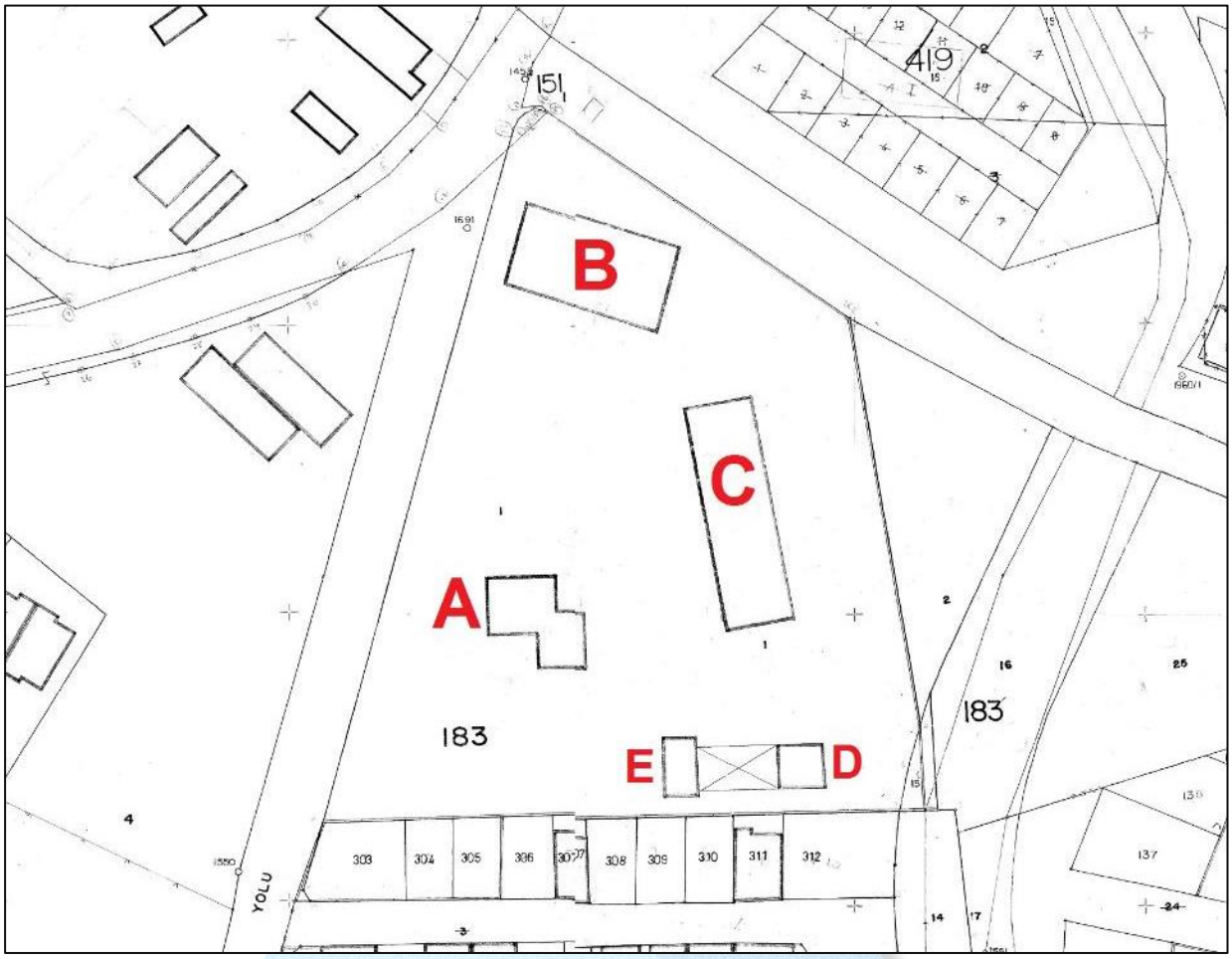
Yapı-B: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 475,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı-C: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 470,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı-D: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 64,00 m2 alanlı Müştemilattır.

Yapı-E: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, zemin kat + 1 normal kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiş brüt 67,00 şer m2 alanlı toplamda brüt 134,00 m2 alanlı Depodur.

Resim 1. Vaziyet Planı



Taşınmazın Konumlu olduğu Vaziyet Planı – (ölçeksizdir)

Yapı Malzeme Özellikleri;

Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları camekanlı demir doğrama, merdivenleri mozaik kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın ısınma ve sıcak su ihtiyacı katı yakıtlı soba ile sağlanmaktadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

İç mekanda hol ve mutfak zeminleri mozaik kaplı, oda zeminleri laminant parke, duvarları plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup vitrifiye ürünleri bulunmaktadır. Binada iç kapılar ve pencereler ahşap doğramadır. Bina değerleme günü itibariyle orta bakımlıdır.

Yapı-B: Binanın dış cepheleri tuğla üzeri sıvalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi sandviç paneldir. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerleme günü itibariyle bakımlıdır.

Yapı-C: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi sandviç paneldir. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerleme günü itibariyle orta bakımlıdır.

Yapı-D: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür. İç mekan özellikleri görülememiştir.

Yapı-E: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapısı demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonu, duvarlar plastik boyalıdır. Bina değerleme günü itibariyle bakımlıdır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde binalar ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 183 Ada 1 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**TAVŞANLI**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**ADA MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**MEZARLIKALTI**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**183**
PARSEL NO	:	**1**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**8.921,74 m²**
CİLT NO	:	**8**
SAYFA NO	:	**779**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**BAHÇELİ KAGİR ANBAR HANGAR GARAJ LOJMAN VE HİZMET BİNALARI BULUNAN KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ZİRAAT BÖLGE ŞEFLİĞİ**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**24.06.2019 / 5842**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:54 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- Tasarruf krokisinde görüldüğü şekilde bu parsele ait bahçe duvarı 15 parsele tecavüzen inşa edilmiştir.

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde

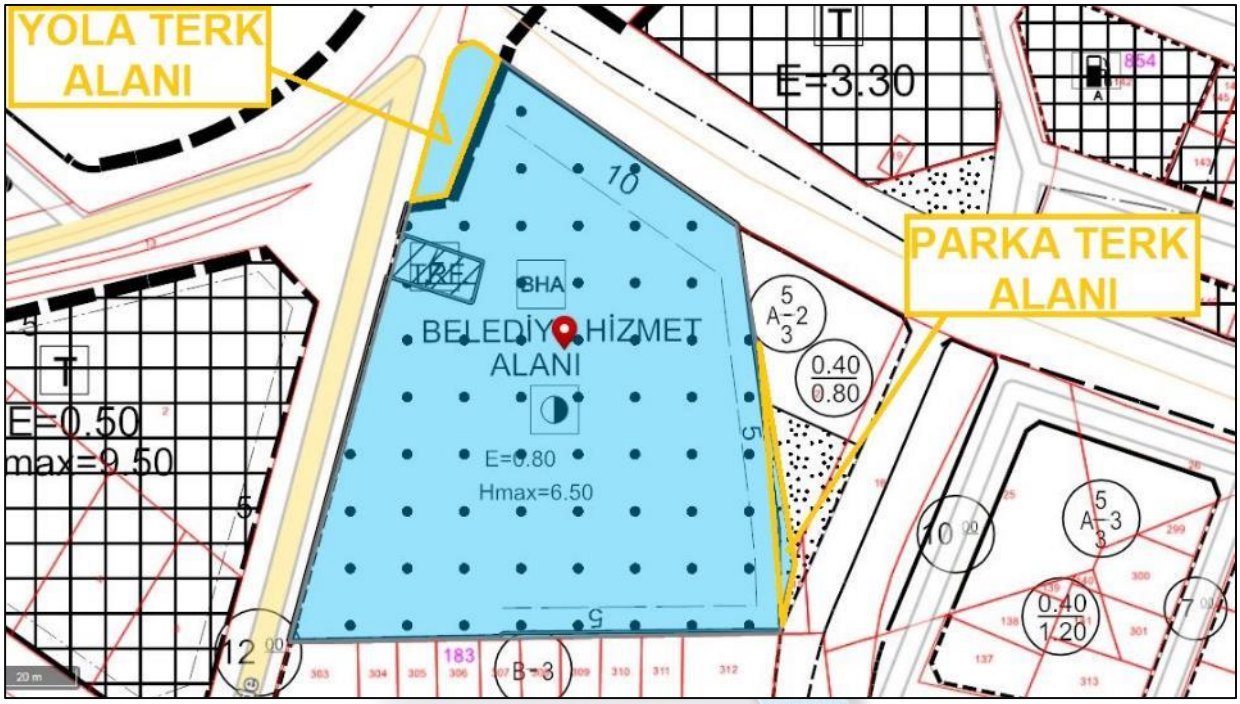
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 10.000.000 TL bedelle 1.dereceden 17.07.2014 tarih ve 4732 yevmiye numaralı ipotek kaydı bulunmaktadır.

*** İlgili takyidatların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel 1999 tarihli Tavşanlı Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Belediye Hizmet Alanı(Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı)"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 2. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- Yapı emsali E:0.80, Hmaks: 6,50 metredir.
- Parselin 262,00 m2 yola terki, 74,00 m2 parka terki bulunmaktadır.
- 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 17.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tavşanlı Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Yapılan incelenme sırasında parsele ait 15.07.1957 tarih ve 10/38 belge numaralı yapı ruhsat bilgisine ulaşılabilmiştir. Ancak ruhsatın parselde hangi yapıya ait olduğu tespit

edilememektedir. Ayrıca ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı ve 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Tavşanlı Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir. Kadastral paftada ve cins tahsisinde yapıların kat adeti bulunmamakta olup mahallinde birden fazla kata sahip olan yapıların mahallinde yapılan teknik incelemelere göre tüm katlarının beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

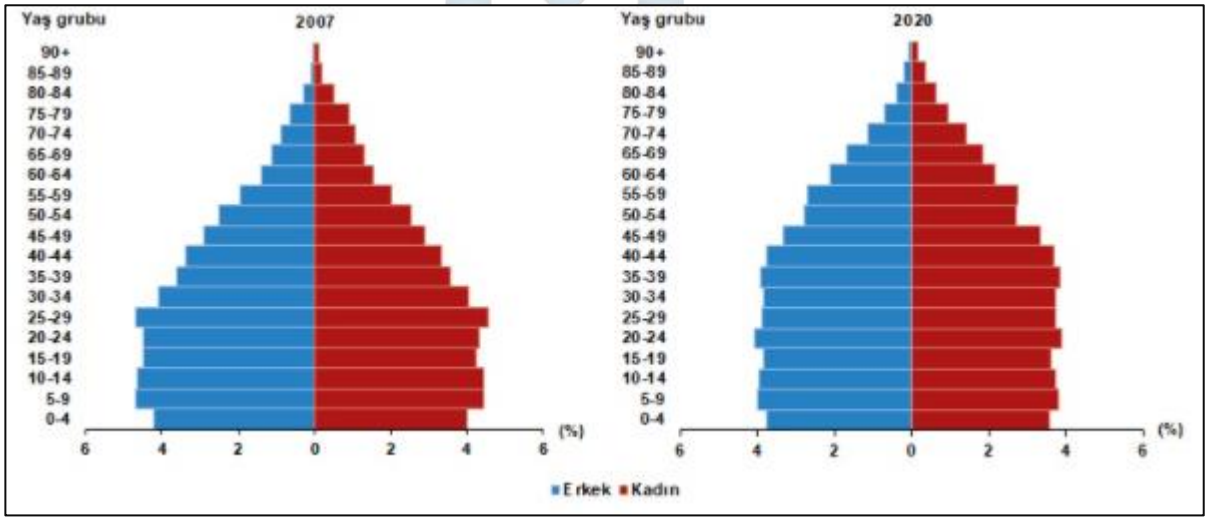
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

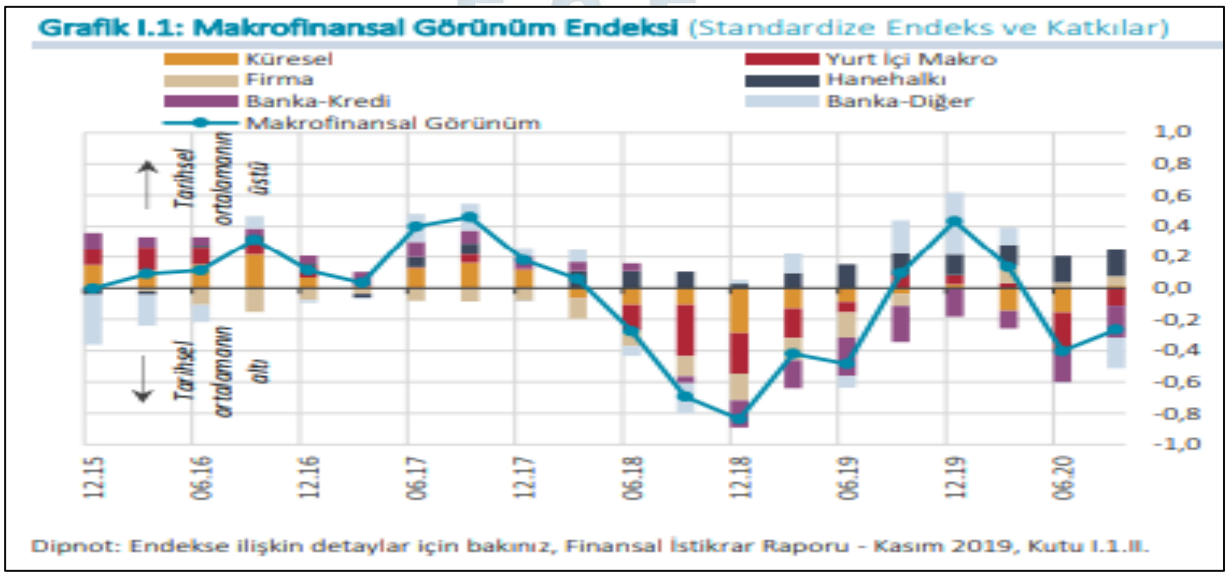
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

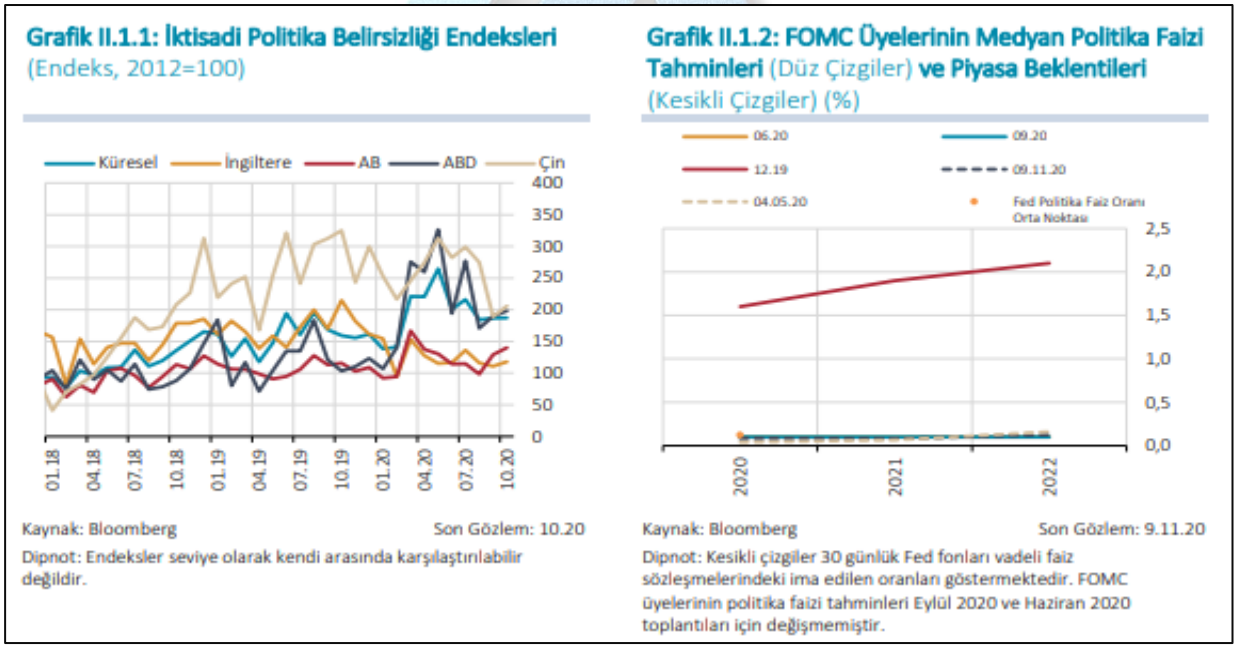
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

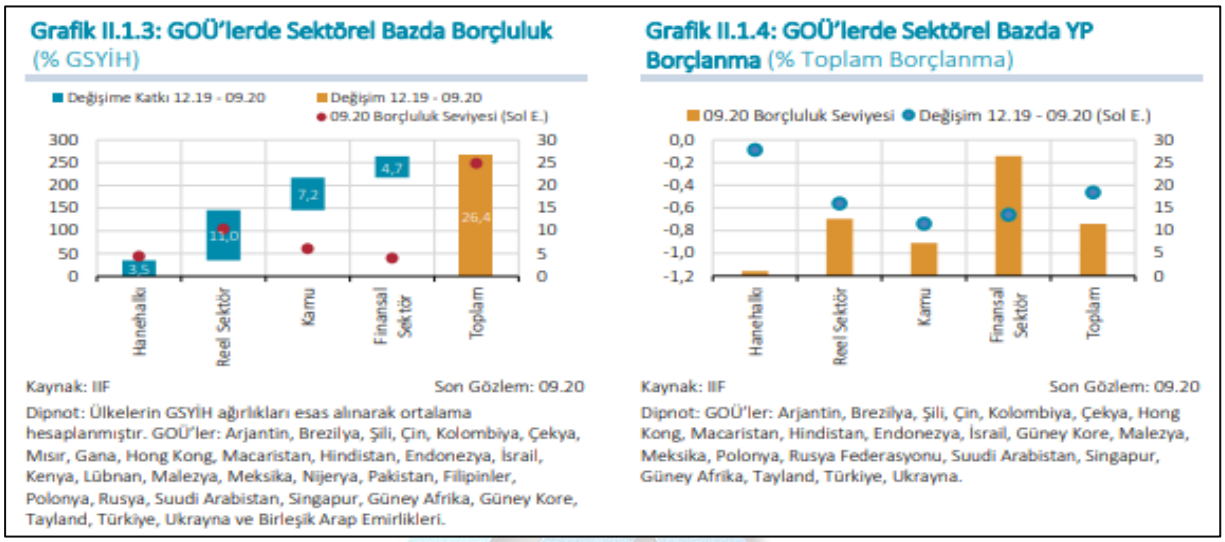
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

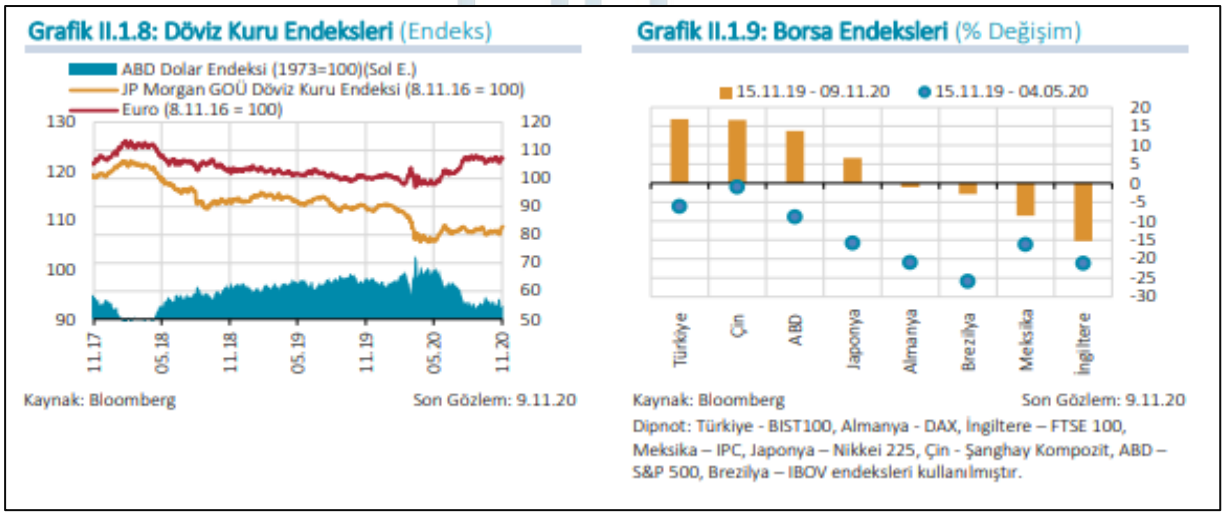
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

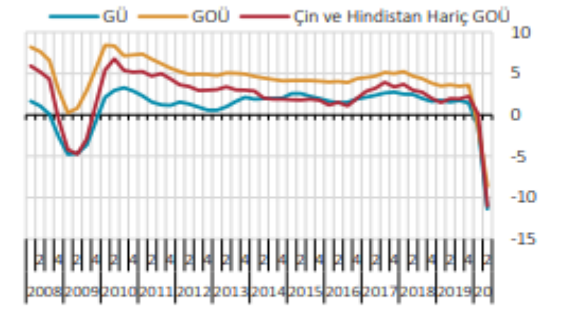
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).

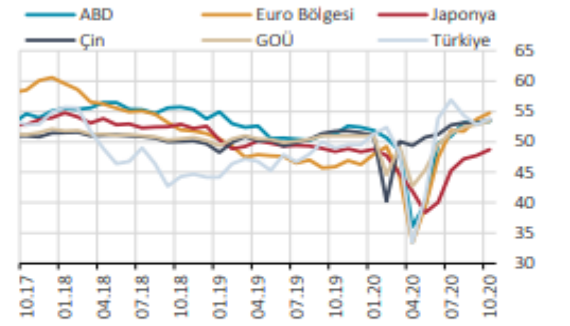
Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülke ve GOÜ'lerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 06.2

Dipnot: Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. GOÜ'ler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru, Fas.

Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)

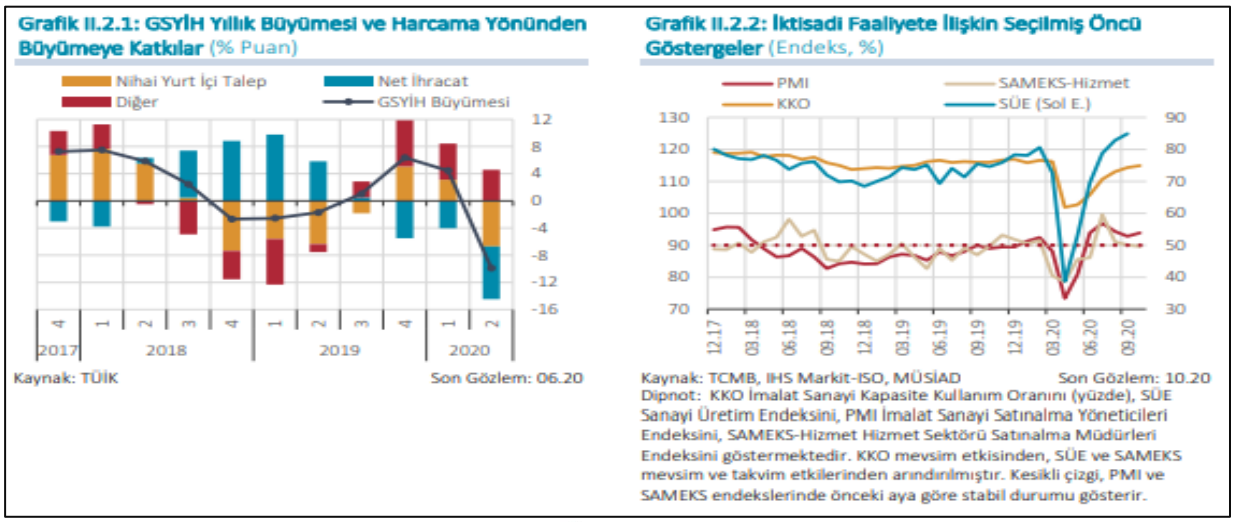


Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 10.20

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

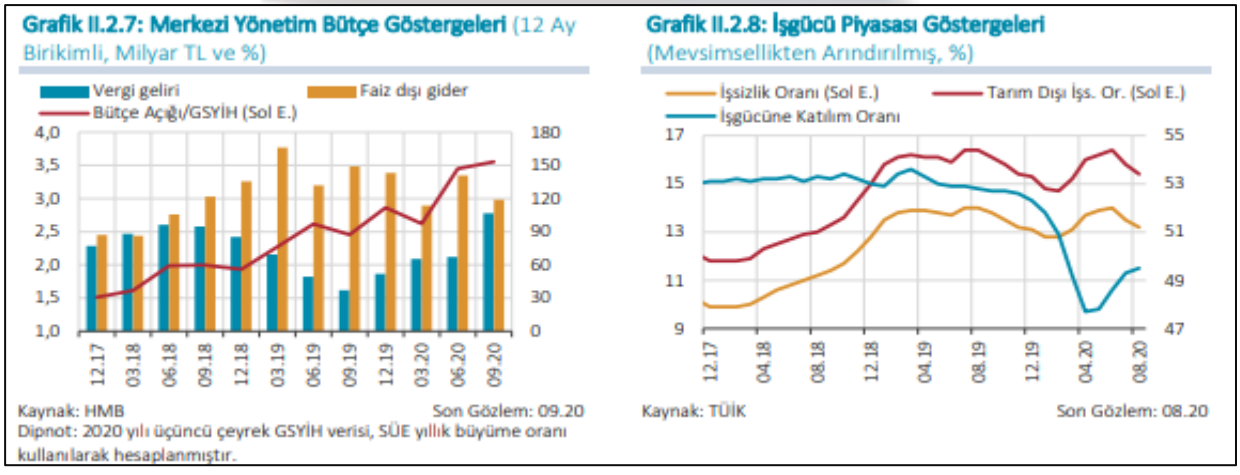
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

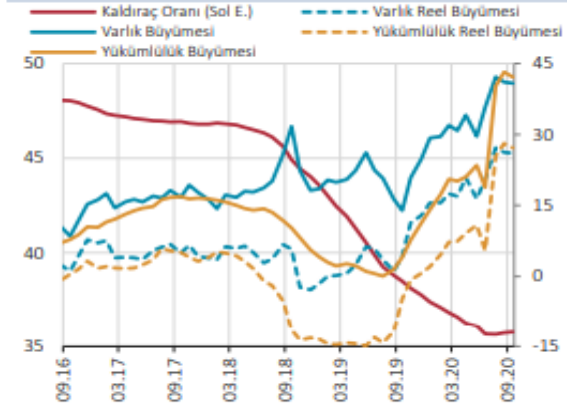
Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık

dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

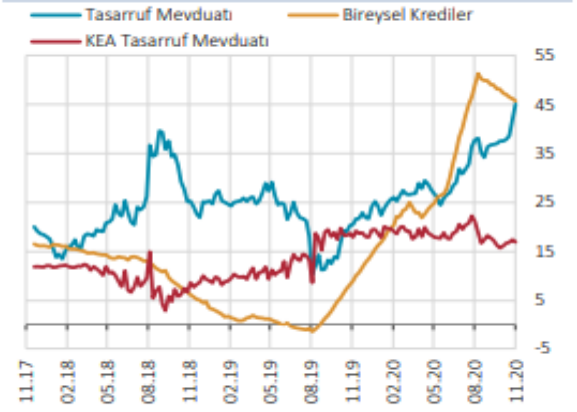
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

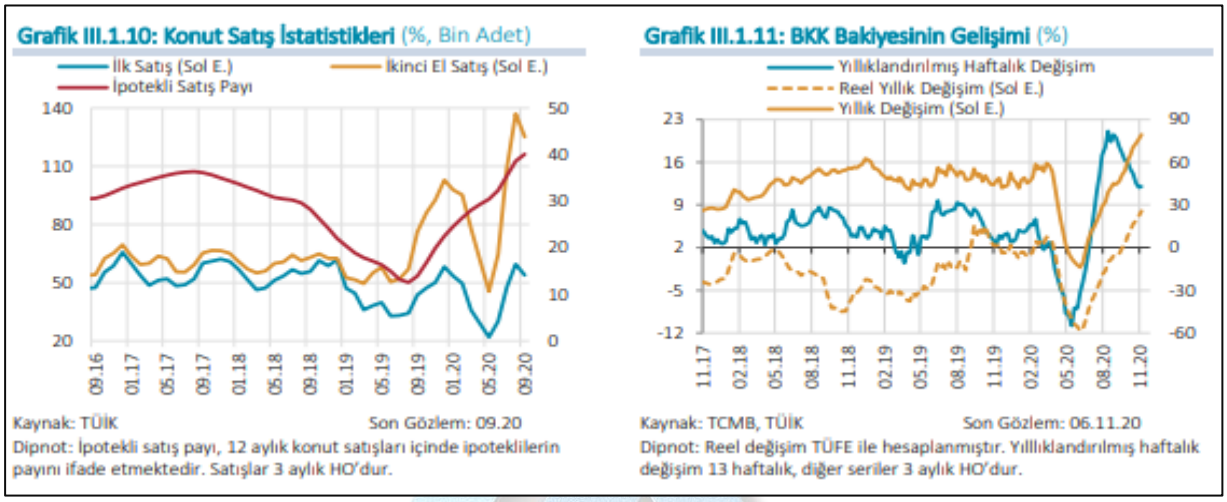
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

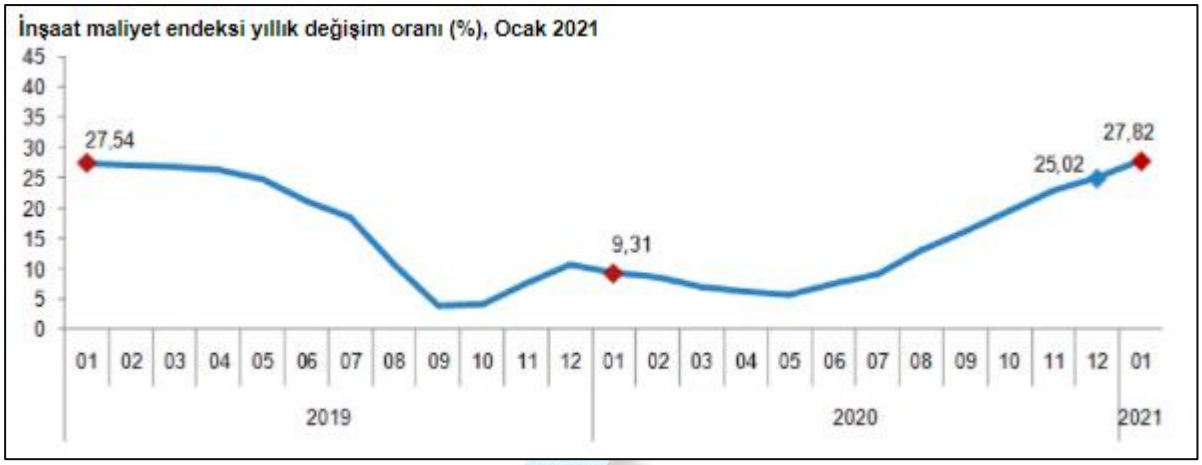
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

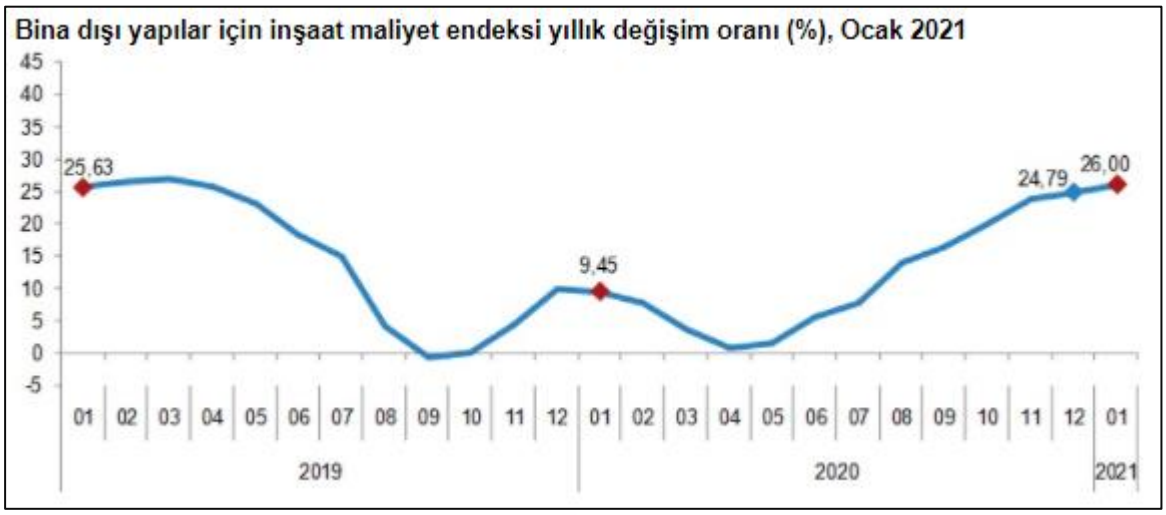


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

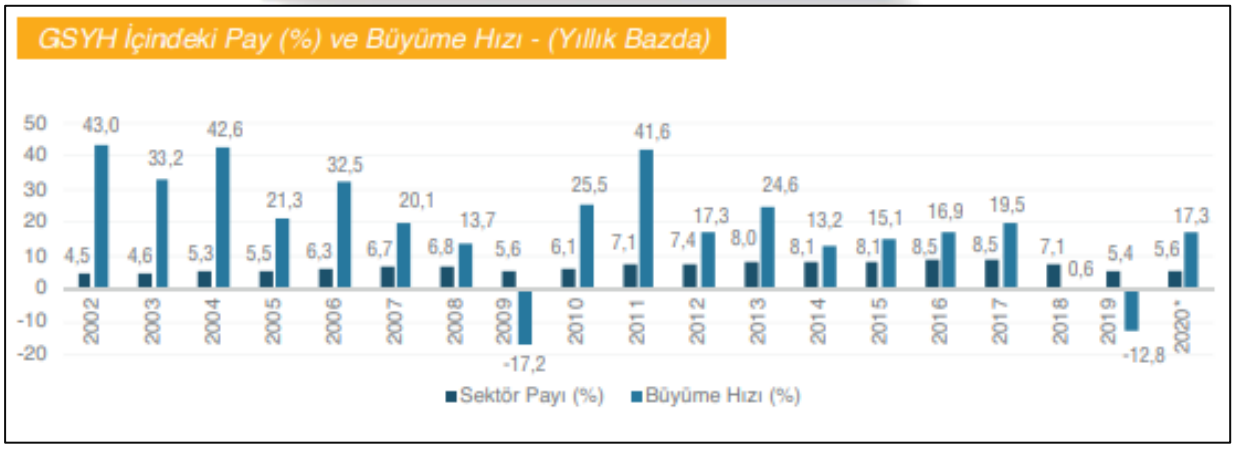
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

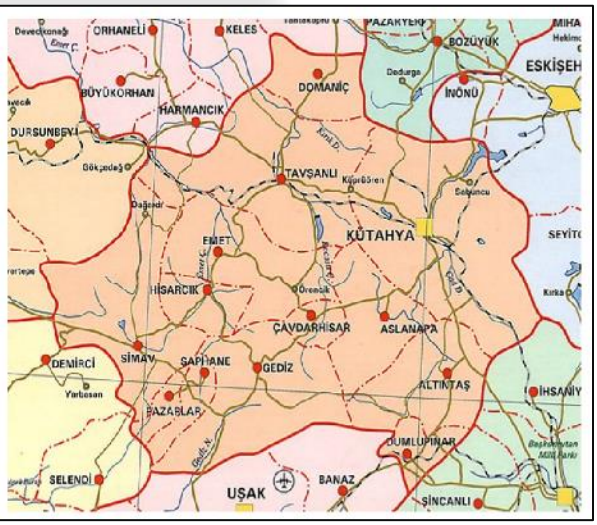
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

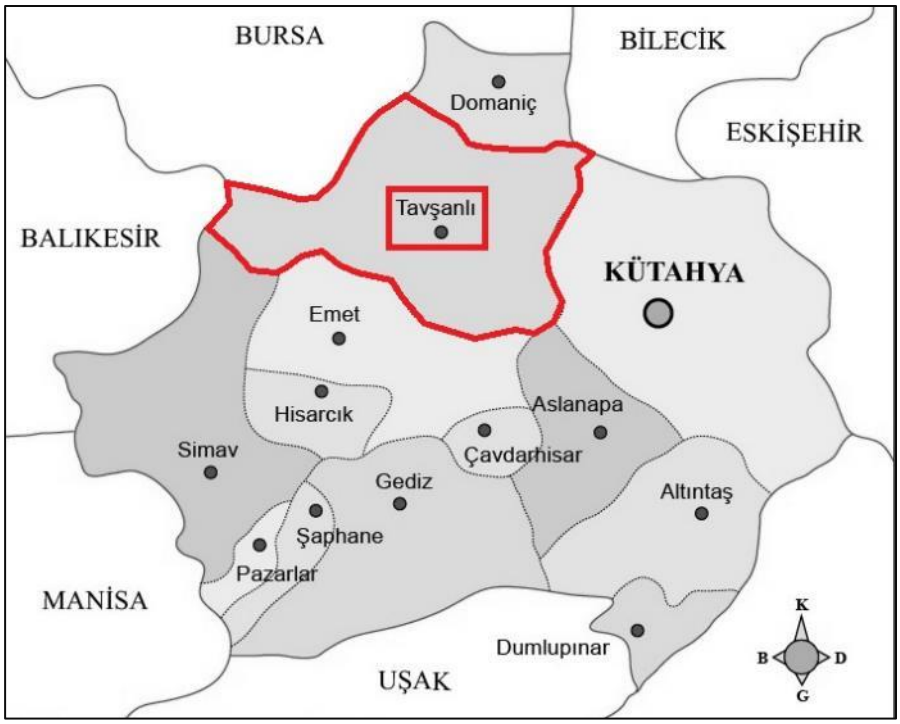
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Tavşanlı İlçesi



Tavşanlı İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın Kuzeybatısında yer alan Tavşanlı İçesi Marmara ve Ege Bölgelerinin birleşim yerindedir. Kütahya merkezine 50 km uzaklıkta olan ilçe İzmir demiryolu üzerinde olup Bursa, Emet, Balıkesir'e karayolu bağlantısı bulunmaktadır.

Tavşanlı ilçe nüfusu 101.848 dir. İlçenin yüzölçümü 1804 km2 dir. İlçe alanının %56.9 una tekabül eden 102 hektarlık kısmı ormanlık, ve bitki örtüsü olarak da oldukça zengindir. Bölgede karasal ve kısmen Ege ikliminin etkisi görülmektedir.

Tavşanlı, çok eskiye dayanan zengin bir kültürel yapıya sahiptir, İlçenin çeşitli yörelerinde yapılan araştırmalarda yerleşimlerin tarihin ilk çağlarda başladığı, neolitik ve eski tunç dönemlerine ait buluntulara rastlanılmıştır.

İlçe Merkezine 5 km mesafede frig kaya mezarı, henüz kazı yapılmamış Tavşanlı höyüğü ve yakın çevredeki üç höyük mevcut bulunmaktadır. İlçe merkezi yerleşim alanı içerisinde mevcut tarihi binalar, Tavşanlı evleri kültür ve tabiat varlıkları olarak tespit ve tescilleri yapılarak korumaya alınmış kültürel değerlerdir.

İlçe merkezine 6 km mesafede çıkan ve Tavşanlı Belediyesince işletilen Göbel Kaplıcası muhtelif hastalıklara şifa vermektedir.

Tavşanlı ilçesinin temel ekonomik yapısı, madencilik, ticaret, hayvancılık ve az da olsa tarıma dayanmaktadır. Madencilik sektörü ilçenin ticaretinin gelişmesine, çeşitlenmesine ve sonuçta da ilçenin yakın çevre yerleşimlerine hem ticaret merkezi hem de idari merkezi olarak hizmet etmesine neden olmaktadır.

Leblebicilik uzun yıllardır Tavşanlı ve Türkiye ekonomisinde önemli bir yer teşkil etmektedir. İlçe nüfusunun çalıştığı sektörler şöyledir: tarım ve hayvancılık, sanayi ve küçük sanatlar, tek ve gli, özel sektör maden işletmeleri, diğer sanayi kolları, leblebi imalatı, ticaret, ulaşım ve haberleşme, hizmetler sektörüdür.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birgelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Bölgede benzer özelliklerde arsa olmaması
- Altyapısının tamamlanmış olması
- Şehir merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Arsa alanının büyük olması

FIRSATLAR

- Kamu otoritesinin yatırımcılara devlet desteği ve hibeleri vasıtasıyla teşvik vermesi
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve mevcut yapılaşma ve yapıların konumlanması ve yapıların amaçlarına yönelik kullanılması ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Belediye Hizmet Alanı" olduğu düşünülmektedir. Arsa üzerinde imar değişikliğine bağlı olarak en etkin ve verimli kullanım analizleri rapor kapsamında yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık/satılmış ticari binalar ve arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış bina emsalleri incelenmiş olup değerleme konusu taşınmaza benzer emsal bölgede rastlanılmamıştır.

Bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından dolayı nihai değer tespitinde piyasa araştırılmasından faydanılmamıştır. Ancak rapor içeriğinde Pazar araştırmasındaki emsaller arsa ve bina ayrıştırılarak arsa değeri oluşturulmuş ve bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER BİNA***

NO	BİNA KAPALI ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	ARSA ALANI, m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	13042	16.000.000	3566	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahalle 419 ada 18 parselde konumlu AVM nin yakın zamanda 16.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Parsel alanı: 3.566 m2, Yapı Alanı: 13.042 m2 dir. Arsa yapılaşma şartları: Ticaret, Bitişik Nizam, 4 Kat, Emsal: 3.3 tür. Yapı Değeri: 11.700.000 TL, Arsa Değeri: 4.300.000 TL dir. (1.205 TL/m2)	İSA DİNÇ 0537 467 9957
Emsal 2		15.000.000	1400	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahalle 929 ada 744 parselde konumlu akaryakıt istasyonunun yaklaşık 2 yıl önce 12.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Arsa yapılaşma şartları: Akaryakıt İstasyonu, Ayrık Nizam, Hmaks: 6,5 metredir. **Taşınmazın günümüz değeri: 15.000.000 TL dir**. Parsel alanı: 1.400 m2 dir. Yapı Değeri: 13.000.000 TL, Arsa Değeri: 2.000.000 TL dir. (1.428 TL/m2)	Hakan Şahin 0542 274 88 12

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	3,566.00	4,300,000.00	1206	-10%	-10%	-30%	0%	603
Emsal 2	1,400.00	2,000,000.00	1429	-10%	-20%	-30%	0%	571

** Satılmış olan arsa emsallerinin 2021 yılındaki olası değerleri üzerinden emsal karşılaştırma yapılmıştır.*

✓ ***SATILIK EMSALLER – ARSA***

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin çeşitli fonksiyonları göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

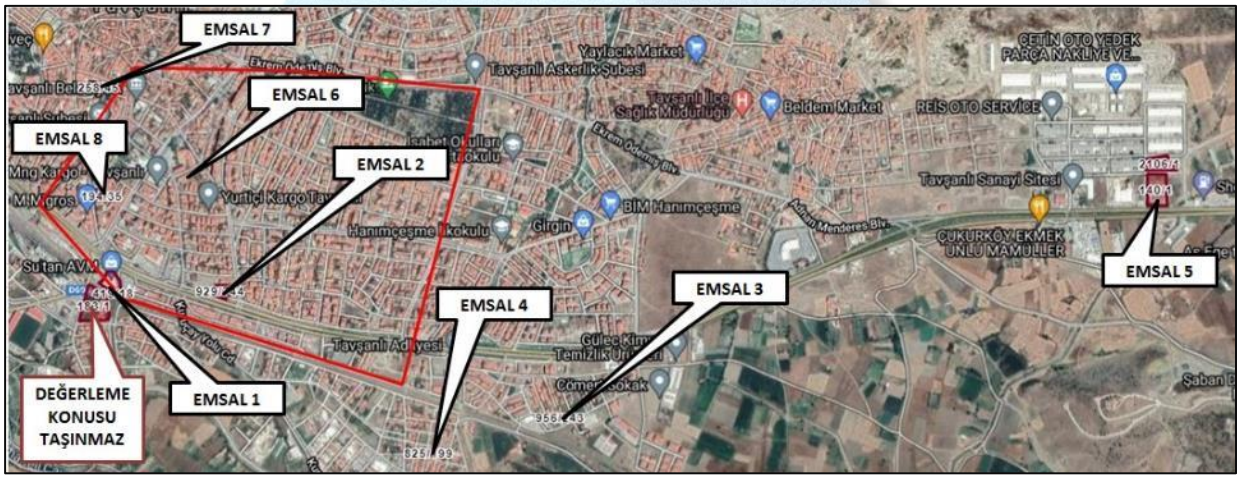
NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 3	149	125.000	838	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çırçırçeşme Mahallesi 956 Ada 243 Parselde konumlu 149 m2 alanlı arsanın 125.000 TL bedelle satılık odluğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Yapılaşma şartları: Konut, Bitişik Nizam, 3 Kattır. (838 TL/m2 - %5 Pazarlık = 796 TL/m2)	ZANAAT GAYRİMENKUL 0538 083 2425
Emsal 4	117	83.000	709	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karakova Mahallesi 825 Ada 199 Parselde konumlu 117 m2 alanlı arsanın 83.000 TL bedelle satılık odluğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Yapılaşma şartları: Konut, Bitişik Nizam, 2 Kattır. (709 TL/m2 - %5 Pazarlık = 673 TL/m2)	BÖLGE HALKI 0536 201 1261
Emsal 5	1000	1.500.000	1500	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ilçede, Çukurköy Mahallesinde konumlu 1.000 m2 alanlı arsaların 1.500.000 TL bedeller istendiği bilgisi alınmıştır. Yapılaşma şartları: Ticaret, Emsal: 0.40, Hmaks: 8 metredir. (1.500 TL/m2 - %5 pazarlık = 1.425 TL/m2)	KADİR ÖZER 0542 615 3550

Beyan	Ana taşınmazı oluşturan yapı taşlarından biri olarak arsa için ticari lejantlı olması durumunda 1.200-1.400,-TL/m2 dolaylarında, mevcut haliyle ise 600 TL/m2 mertebelerinde değer edebileceği bilgisini tarafımıza şifahen beyan etmiştir.	FİF YAPI 0532 601 8180
Beyan	Taşınmaz için arsa birim değerinin 600 – 650 TL/m2 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	İSA DİNÇ 0537 467 9957
Beyan	Taşınmazın belediye hizmet alanı sahasında kaldığı için yakın çevresindeki konut ve ticari imarlı parsellere oranla %50 seviyesinde daha düşük olacağı bilgisi edinilmiştir.	BOZKURTLAR İNŞAAT 0544 624 7799
Beyan	Arsa için birim fiyatının 650 TL/m2 seviyesinde olacağı, şehir merkezinde yerleşim alanlarına yakın konumda benzer büyüklükte arsaların bulunmadığı, bu sebeple gerek yatırımcı gerekse bölge halkları tarafından parselin marjinal olarak nitelendirilebilecek taşınmaz olduğu bilgisi alınmıştır.	KADİR ÖZER 0542 615 3550

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük ve konumda arazi miktarının kısıtlı olması, taşınmazın belediye hizmet alanı lejantlı olması gibi özellikleri nedeniyle fiyat tespiti açısından zorlayıcı faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebepten dolayı mevkii hakkında gerekli teknik ve piyasa bilgisine sahip bölgeye hakim kişilerden bilgi alınarak elde edilen değerlerin bir nevi sağlaması yapılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 3	149.00	125,000	839	-20%	45%	-40%	-12%	612
Emsal 4	117.00	83,000	709	-20%	50%	-40%	-5%	603
Emsal 5	1,000.00	1,500,000	1.500	-10%	-15%	-30%	-5%	600
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**605**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **605,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.



KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
183 ADA 1 PARSEL	**8,585.74**	**605**	**5.195.539**

183 ada 1 parselin arsa değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **5.195.539,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

183 ADA 1 PARSEL						
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN, m²**	**FİYAT,TL**	**AMORTİSMAN,%**	**YERİNE KOYMA DEĞERİ**
ARSA	**-**	**-**	8,921.74	605	-	5.398.865 TL
YAPI-A	**YIĞMA**	3/A	552.00	1360	40.00	450.432 TL
YAPI-B	**BETONARME**	2/C	475.00	1030	32.00	332.690 TL
YAPI-C	**BETONARME**	2/C	470.00	1030	32.00	329.188 TL
YAPI-D	**YIĞMA**	2/A	64.00	640	40.00	24.576 TL
YAPI-E	**YIĞMA**	2/A	134.00	640	40.00	51.456 TL
Bina Dışı Maliyetler	Çevre Düzeni		8921.74	45	45	384.858 TL
	Bahçe Duvarı		384.00	200	200	76.800 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**7.065.485 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**7.070.000 TL**

Parsel üzerinde yer alan binaları inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

183 ada 1 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **7.070.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan yapıların mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak ve yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup yerinde komşu parseller ile birlikte taş duvar ile çevrildiği görülmüştür. Ancak maliyetine katlanılarak terkler sonrası komşu parseli de içine alan taş duvar çevirmesinin düzeltebileceği düşünülmektedir. Bu maliyet rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değer tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Taşınmaz uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı içerisinde yer almakta olup plan notları kapsamında parsel üzerine ancak Resmi Kurum binası inşa edilebileceği düşünülmektedir. Mülkiyetin kamu dışında şahıs mülkiyetinde olması durumunda lejantı nedeni ile kamulaştırma riski taşımaktadır.

Mülkiyeti, 24.06.2019 tarih, 5842 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan tapu kütüğünde Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar

Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan binalar ve müştemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

183 ADA 1 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	7.070.000

183 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **7.070.000,-TL (Yedimilyonyetmişbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz	**7.070.000**	**8.342.600**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00122 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 11:00:34 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:00:53 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:01:17 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:54

webtapu tapunun kisayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071728	20210429-48-F03205	7172

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	183/1
Taşınmaz Kimlik No:	106184350	AT Yüzölçüm(m2):	8921.74
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ADA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Mezarlık Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/779	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TASARRUF KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ ŞEKİLDE BU PARSELE AİT BAHÇE DUVARI 15 PARSELE TECAVÜZEN İNŞA EDİLMİŞTİR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
488008890	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8921.74	8921.74	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 24-06-2019 5842	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Tavşanlı - 17-07-2014 10:39 - 4732

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

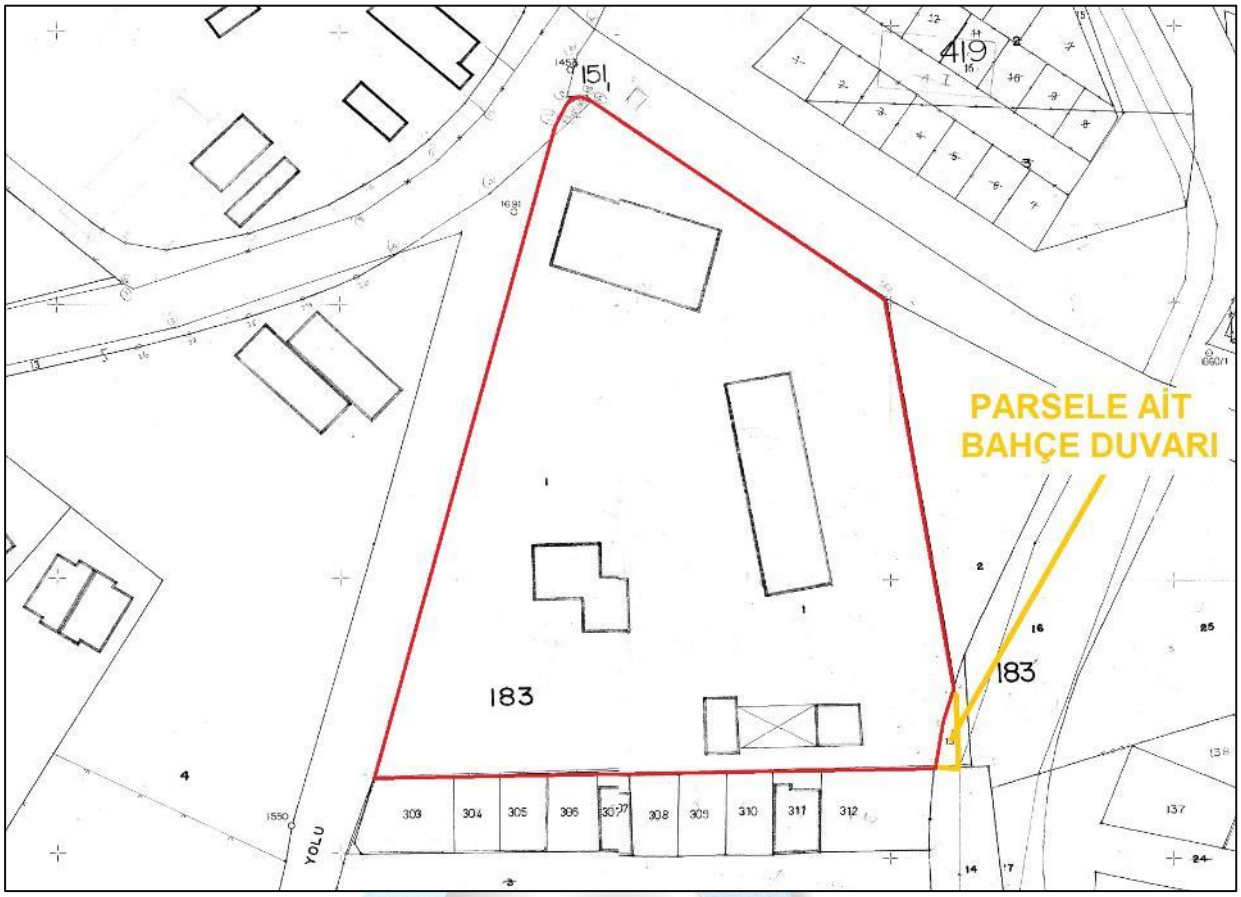
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tavşanlı - ADA Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Tavşanlı - 17-07-2014 10:39 - 4732	-

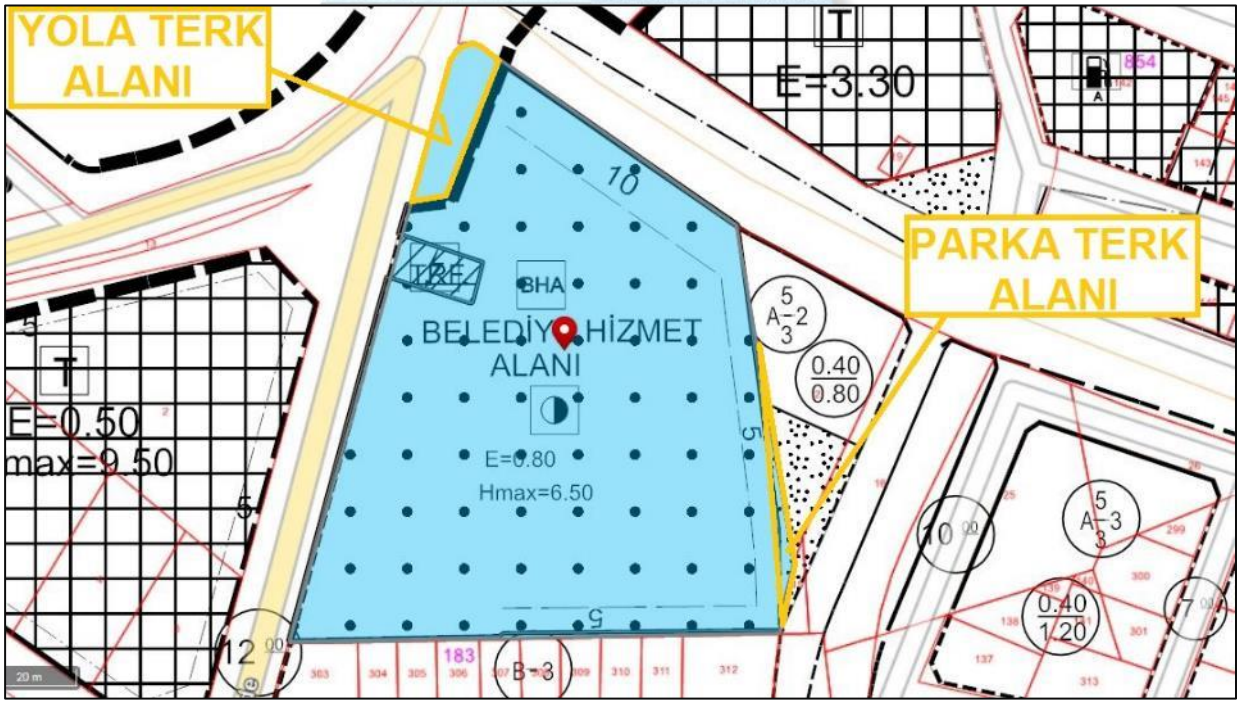
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **KecRM1_dtW1** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR


PARSELE AİT
BAHÇE DUVARI
183
183
419
151
YOLU


YOLA TERK
ALANI
PARKA TERK
ALANI
E=3.30
BELEDİYE HİZMET
ALANI
E=0.80
Hmax=6.50
E=0.50
max=9.50
0.40
0.80
0.40
1.20
B-3

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21574849-622.03-427/1767 17/05/2021
Konu : Bilgi Belge Talebi

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 873 sayılı yazınız.

İlgi dilekçede bahsedilen tapu bilgileri yazılı taşınmazlarla ilgili olarak;

1- Yeni Mahalle ve İstasyon Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Tavşanlı geneli 1999 tarihli Revizyon İmar Planı, Çardaklı Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2003 tarihlidir.
2- Taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir;
   - İlçemiz Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı) kalmakta olup E:0,80 h:6,50'dir. Bir miktar yola terki mevcuttur.
   - İlçemiz İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı park alanında, bir kısmı un fabrikası alanında, bir kısmı da imar yolunda kalmaktadır.
   - İlçemiz Emirler 124 ada 52 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları dışında kalmaktadır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2248 ada 2 parsel ve 2249 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup, TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2268 ada 2 parsel ve 2271 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2285 ada 5 ve 7 parsel ve 2288 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+3 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,20 oranlıdır.
3- Taşınmazların imar plan örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ait plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.
5- Söz konusu imar planlarının devam eden iptal davası v.b. süreçleri bulunmamaktadır.
6- Söz konusu taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel ve İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parseller 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır. Diğer taşınmazlar kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7- Taşınmazların emlak rayiç bedelleri yazımız ekinde sunulmuştur.
8- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 614 15 30 Fax No: 0(274) 614 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: Ilker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

9- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir encümen kararı v.b. bulunmamaktadır.
11- Taşınmazlarla ilgili denetim yapan yapı denetim bulunmamaktadır.
12- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, diğerleri üzerinde yapı bulunmamaktadır.
13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

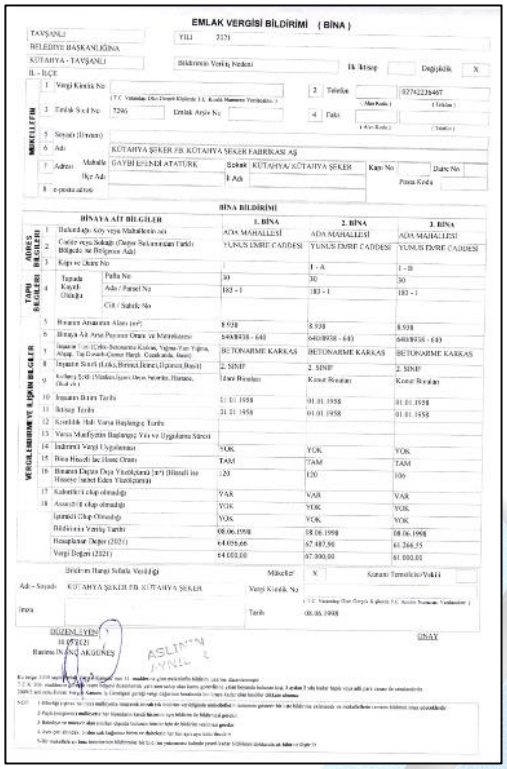
Naci ERARSLAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar plan örnekleri
2-Emlak vergi bildirimleri
3-İmar plan notları

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:43430 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 614 15 10 Fax No: 0(274) 614 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: İlker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200


EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)

TAVŞANLI
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KÜTAHYA - TAVŞANLI
İL - İLÇE

MÜKELLEFİN
1 Vergi Kimlik No
2 Telefon 02742236467
3 Emlak Sicil No 7246 Emlak Arşiv No
4 Faks
5 Soyadı (Unvanı)
6 Adı KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA SEKER FABRİKASI AŞ
7 Adresi Mahalle GAYBİ EFENDİ ATATÜRK Sokak KÜTAHYA/ KÜTAHYA ŞEKER Kapı No Daire No
İlçe Adı İl Adı Posta Kodu
8 e-posta adresi

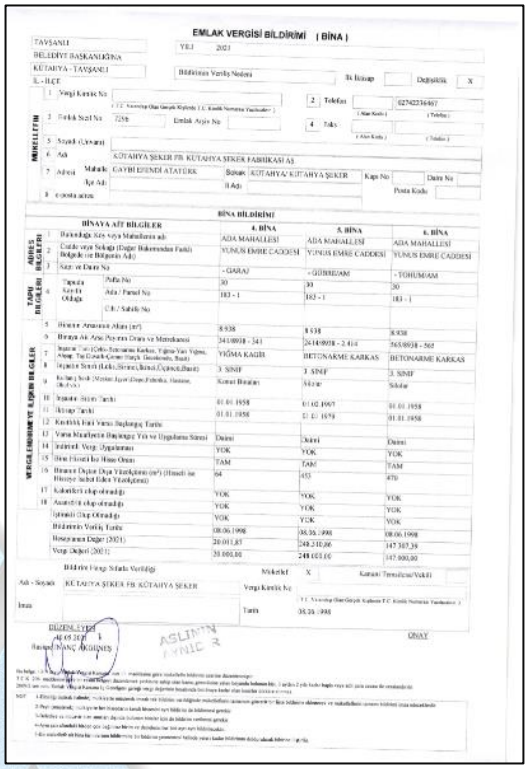
BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER	1. BİNA	2. BİNA	3. BİNA
ADRES BİLGİLERİ 1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin adı	ADA MAHALLESİ	ADA MAHALLESİ	ADA MAHALLESİ
2 Cadde veya Sokağı (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)	YUNUS EMRE CADDESİ	YUNUS EMRE CADDESİ	YUNUS EMRE CADDESİ
3 Kapı ve Daire No		1 - A	1 - B
TAPU BİLGİLERİ 4 Tapuda Kayıtlı Olduğu: Pafta No	30	30	30
Ada / Parsel No	183 - 1	183 - 1	183 - 1
Cilt / Sahife No			
5 Binanın Arsasının Alanı (m²)	8.938	8.938	8.938
6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	540/8938 - 640	640/8938 - 640	640/8938 - 640
7 İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme-Kârkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taş Duvarlı-Çamur Harçlı Gecekondu, Basit)	BETONARME KARKAS	BETONARME KARKAS	BETONARME KARKAS
8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Basit)	2. SINIF	2. SINIF	2. SINIF
9 Kullanış Şekli (Müstakil İşyeri, Dükkân, Fabrika, Atölye, Otel vb.)	Ticari Binalar	Konut Binaları	Konut Binaları
10 İnşaatın Bitim Tarihi	31.01.1958	01.01.1958	01.01.1958
11 İskân Tarihi	31.01.1958	01.01.1958	01.01.1958
12 Kısmî İlk Varsa Başlangıç Tarihi			
13 Varsa Muafiyetin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi			
14 İndirimli Vergi Uygulaması	YOK	YOK	YOK
15 Bina Hisseli İse Hisse Oranı	TAM	TAM	TAM
16 Binanın Değeri Doğa Yitirdiğinde (m²) (Hisseli ise Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü)	120	120	106
17 Kaloriferli olup olmadığı	VAR	YOK	YOK
18 Asansörlü olup olmadığı	YOK	YOK	YOK
İşyerinin Olup Olmadığı	YOK	YOK	YOK
Bildirimin Verildiği Tarihi	08.06.1998	08.06.1998	08.06.1998
Hesaplanan Değer (2021)	64.058,66	67.487,96	61.266,55
Vergi Değeri (2021)	64.000,00	67.000,00	61.000,00

Bildirimi Hangi Sıfatla Verildiği: Mükellef X Kanuni Temsilcisi/Vekili
Adı - Soyadı: KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA ŞEKER Vergi Kimlik No
İmza Tarih: 08.06.1998
ONAY

DÜZENLEYEN
10.05.2021
Rasime İNANÇ AKGÜNEŞ

ASLININ AYNIDIR


EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)

TAVŞANLI
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KÜTAHYA - TAVŞANLI
İL - İLÇE

MÜKELLEFİN
1 Vergi Kimlik No
2 Telefon 02742236467
3 Emlak Sicil No 7246 Emlak Arşiv No
4 Faks
5 Soyadı (Unvanı)
6 Adı KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA SEKER FABRİKASI AŞ
7 Adresi Mahalle GAYBİ EFENDİ ATATÜRK Sokak KÜTAHYA/ KÜTAHYA ŞEKER Kapı No Daire No
İlçe Adı İl Adı Posta Kodu
8 e-posta adresi

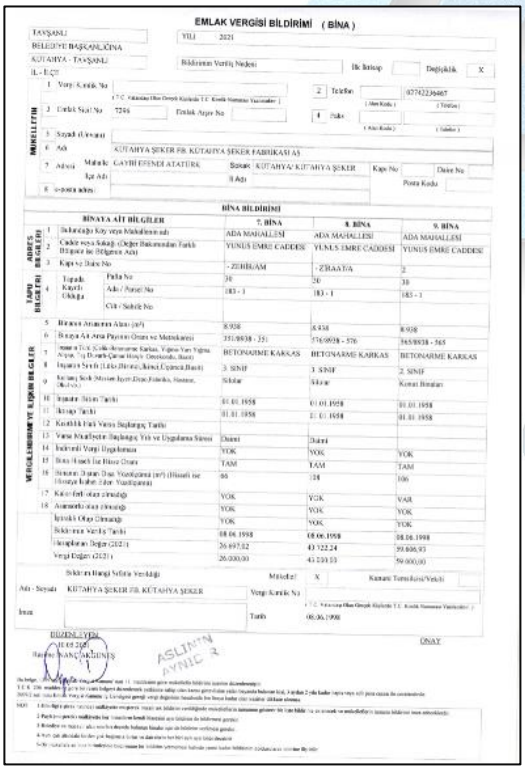
BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER	4. BİNA	5. BİNA	6. BİNA
ADRES BİLGİLERİ 1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin adı	ADA MAHALLESİ	ADA MAHALLESİ	ADA MAHALLESİ
2 Cadde veya Sokağı (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)	YUNUS EMRE CADDESİ	YUNUS EMRE CADDESİ	YUNUS EMRE CADDESİ
3 Kapı ve Daire No	- GARAJ	- GÜBRELİK	- TOHUMLUK
TAPU BİLGİLERİ 4 Tapuda Kayıtlı Olduğu: Pafta No	30	30	30
Ada / Parsel No	183 - 1	183 - 1	183 - 1
Cilt / Sahife No			
5 Binanın Arsasının Alanı (m²)	8.938	8.938	8.938
6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	341/8938 - 341	2414/8938 - 2.414	565/8938 - 565
7 İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme-Kârkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taş Duvarlı-Çamur Harçlı Gecekondu, Basit)	YIĞMA KAGİR	BETONARME KARKAS	BETONARME KARKAS
8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Basit)	3. SINIF	3. SINIF	3. SINIF
9 Kullanış Şekli (Müstakil İşyeri, Dükkân, Fabrika, Atölye, Otel vb.)	Konut Binaları	Ahırlar	Sılolar
10 İnşaatın Bitim Tarihi	01.01.1958	01.02.1967	01.01.1958
11 İskân Tarihi	01.01.1958	31.01.1979	01.01.1958
12 Kısmî İlk Varsa Başlangıç Tarihi			
13 Varsa Muafiyetin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi	Daimi	Daimi	Daimi
14 İndirimli Vergi Uygulaması	YOK	YOK	YOK
15 Bina Hisseli İse Hisse Oranı	TAM	TAM	TAM
16 Binanın Değeri Doğa Yitirdiğinde (m²) (Hisseli ise Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü)	64	455	470
17 Kaloriferli olup olmadığı	YOK	YOK	YOK
18 Asansörlü olup olmadığı	YOK	YOK	YOK
İşyerinin Olup Olmadığı	YOK	YOK	YOK
Bildirimin Verildiği Tarihi	08.06.1998	08.06.1998	08.06.1998
Hesaplanan Değer (2021)	20.001,85	248.210,00	147.387,36
Vergi Değeri (2021)	20.000,00	248.000,00	147.000,00

Bildirimi Hangi Sıfatla Verildiği: Mükellef X Kanuni Temsilcisi/Vekili
Adı - Soyadı: KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA ŞEKER Vergi Kimlik No
İmza Tarih: 08.06.1998
ONAY

DÜZENLEYEN
10.05.2021
Rasime İNANÇ AKGÜNEŞ

ASLININ AYNIDIR


EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)

TAVŞANLI
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KÜTAHYA - TAVŞANLI
İL - İLÇE

MÜKELLEFİN
1 Vergi Kimlik No
2 Telefon 02742236467
3 Emlak Sicil No 7246 Emlak Arşiv No
4 Faks
5 Soyadı (Unvanı)
6 Adı KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA SEKER FABRİKASI AŞ
7 Adresi Mahalle GAYBİ EFENDİ ATATÜRK Sokak KÜTAHYA/ KÜTAHYA ŞEKER Kapı No Daire No
İlçe Adı İl Adı Posta Kodu
8 e-posta adresi

BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER	7. BİNA	8. BİNA	9. BİNA
ADRES BİLGİLERİ 1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin adı	ADA MAHALLESİ	ADA MAHALLESİ	ADA MAHALLESİ
2 Cadde veya Sokağı (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)	YUNUS EMRE CADDESİ	YUNUS EMRE CADDESİ	YUNUS EMRE CADDESİ
3 Kapı ve Daire No	- ZİRAAM	- ZİRAAYA	2
TAPU BİLGİLERİ 4 Tapuda Kayıtlı Olduğu: Pafta No	30	30	30
Ada / Parsel No	183 - 1	183 - 1	183 - 1
Cilt / Sahife No			
5 Binanın Arsasının Alanı (m²)	8.938	8.938	8.938
6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	351/8938 - 351	576/8938 - 576	565/8938 - 565
7 İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme-Kârkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taş Duvarlı-Çamur Harçlı Gecekondu, Basit)	BETONARME KARKAS	BETONARME KARKAS	BETONARME KARKAS
8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Basit)	3. SINIF	3. SINIF	2. SINIF
9 Kullanış Şekli (Müstakil İşyeri, Dükkân, Fabrika, Atölye, Otel vb.)	Sılolar	Ahırlar	Konut Binaları
10 İnşaatın Bitim Tarihi	01.01.1958	01.01.1958	01.01.1958
11 İskân Tarihi	31.01.1958	31.01.1958	31.01.1958
12 Kısmî İlk Varsa Başlangıç Tarihi			
13 Varsa Muafiyetin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi	Daimi	Daimi	
14 İndirimli Vergi Uygulaması	YOK	YOK	YOK
15 Bina Hisseli İse Hisse Oranı	TAM	TAM	TAM
16 Binanın Değeri Doğa Yitirdiğinde (m²) (Hisseli ise Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü)	66	104	100
17 Kaloriferli olup olmadığı	YOK	YOK	VAR
18 Asansörlü olup olmadığı	YOK	YOK	YOK
İşyerinin Olup Olmadığı	YOK	YOK	YOK
Bildirimin Verildiği Tarihi	08.06.1998	08.06.1998	08.06.1998
Hesaplanan Değer (2021)	26.697,52	43.122,24	99.606,95
Vergi Değeri (2021)	26.000,00	43.000,00	99.000,00

Bildirimi Hangi Sıfatla Verildiği: Mükellef X Kanuni Temsilcisi/Vekili
Adı - Soyadı: KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA ŞEKER Vergi Kimlik No
İmza Tarih: 08.06.1998
ONAY

DÜZENLEYEN
10.05.2021
Rasime İNANÇ AKGÜNEŞ

ASLININ AYNIDIR

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)

TAVŞANLI
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KÜTAHYA - TAVŞANLI
İL - İLÇE

MÜKELLEFİN
1 Vergi Kimlik No
2 Telefon 02742236467
3 Emlak Sicil No 7246 Emlak Arşiv No
4 Faks
5 Soyadı (Unvanı)
6 Adı KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA SEKER FABRİKASI AŞ
7 Adresi Mahalle GAYBİ EFENDİ ATATÜRK Sokak KÜTAHYA/ KÜTAHYA ŞEKER Kapı No Daire No
İlçe Adı İl Adı Posta Kodu
8 e-posta adresi

BİNA BİLDİRİMİ

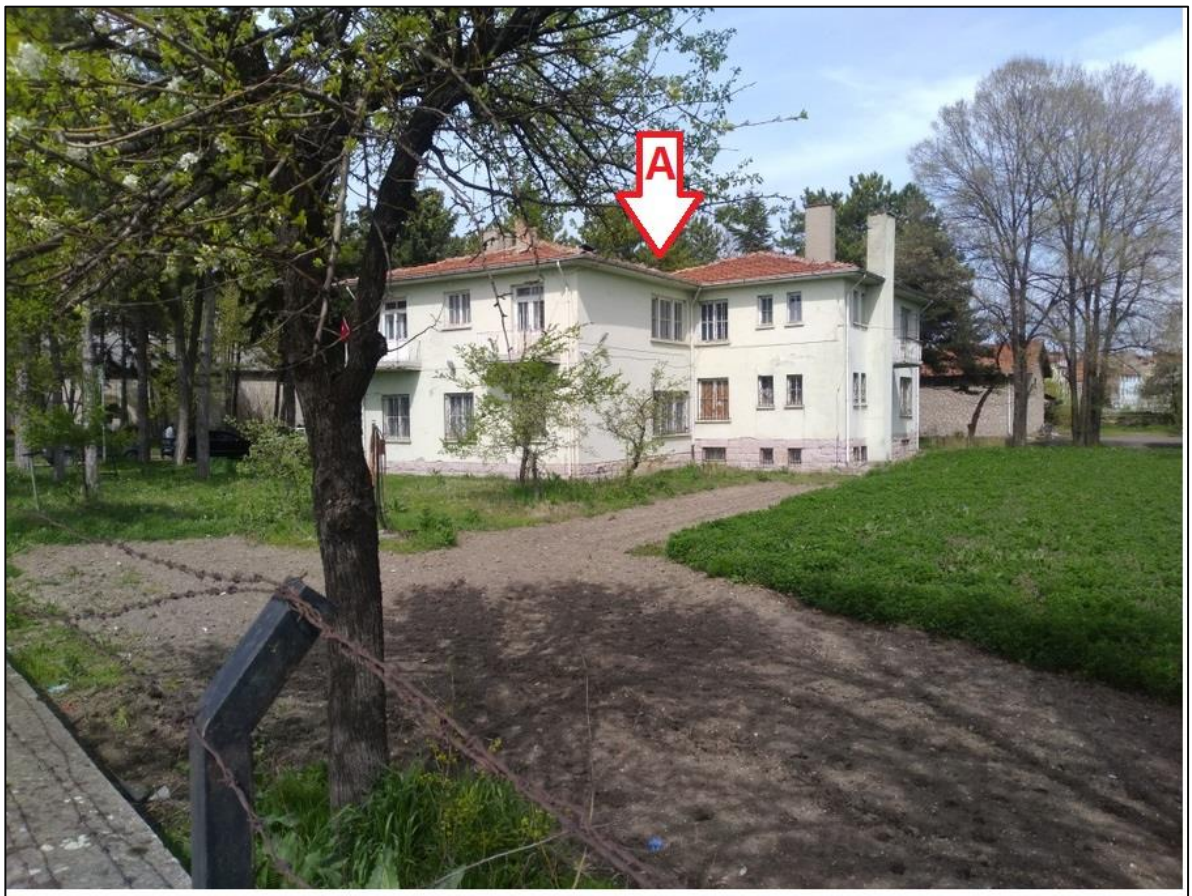
BİNAYA AİT BİLGİLER	10. BİNA	11. BİNA	12. BİNA
ADRES BİLGİLERİ 1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin adı	ADA MAHALLESİ		
2 Cadde veya Sokağı (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)	YUNUS EMRE CADDESİ		
3 Kapı ve Daire No	2 - A		
TAPU BİLGİLERİ 4 Tapuda Kayıtlı Olduğu: Pafta No	30		
Ada / Parsel No	183 - 1		
Cilt / Sahife No			
5 Binanın Arsasının Alanı (m²)	8.938		
6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	341/8938 - 341		
7 İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme-Kârkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taş Duvarlı-Çamur Harçlı Gecekondu, Basit)	YIĞMA KAGİR		
8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Basit)	3. SINIF		
9 Kullanış Şekli (Müstakil İşyeri, Dükkân, Fabrika, Atölye, Otel vb.)	Konut Binaları		
10 İnşaatın Bitim Tarihi	01.01.1958		
11 İskân Tarihi	31.01.1958		
12 Kısmî İlk Varsa Başlangıç Tarihi			
13 Varsa Muafiyetin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi			
14 İndirimli Vergi Uygulaması	YOK		
15 Bina Hisseli İse Hisse Oranı	TAM		
16 Binanın Değeri Doğa Yitirdiğinde (m²) (Hisseli ise Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü)	64		
17 Kaloriferli olup olmadığı	VAR		
18 Asansörlü olup olmadığı	YOK		
İşyerinin Olup Olmadığı	YOK		
Bildirimin Verildiği Tarihi	08.06.1998		
Hesaplanan Değer (2021)	21.005,16		
Vergi Değeri (2021)	21.000,00		

Bildirimi Hangi Sıfatla Verildiği: Mükellef X Kanuni Temsilcisi/Vekili
Adı - Soyadı: KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA ŞEKER Vergi Kimlik No
İmza Tarih: 08.06.1998
ONAY

DÜZENLEYEN
10.05.2021
Rasime İNANÇ AKGÜNEŞ

ASLININ AYNIDIR

9.2. Mahal Fotoğrafları


A

A

A
ZEMİN KAT

Biovin

1. KAT

B
B
B

B
C
C

9.3. Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları

30	28	İSMAİL AYKUL	10 / 28	1	7	1957		BİNA	X
31	29	AHMET KOCABEY	10 / 31	2	7	1957		BİNA	X
32	30	ALİ ALTINER	10 / 32	3	7	1957		BİNA	X
33	31	TAHİR DUMAN	10 / 33	4	7	1957		BİNA	X
34	32	KAMİL KURT	10 / 35	12	7	1957		BİNA	X
35	33	G.L.İ.	10 / 36	12	7	1957		BİNA	X
36	34	ENVER ÜFTADEOĞLU	10 / 37	6	7	1957		BİNA	X
37	35	PANCAR DAİRESİ	10 / 38	15	7	1957		BİNA	X
38	36	ÖMER BOYACI	10 / 39	10	8	1957		BİNA	X
39	37	ARİF CAM	10 / 40	12	8	1957		BİNA	X
40	38	H.HÜSEYİN DALMAZ	10 / 41	14	8	1957		DÜKKAN	X
41	39	ABDULLAH ESER	10 / 42	19	8	1957		DÜKKAN	X
42	40	AYŞE KUTLU	10 / 44	27	8	1957		DÜKKAN	X
43	41	EMİN GÜREN	10 / 46	10	9	1957		DÜKKAN	X
44	42	İHSAN ÇAĞATAY	10 / 47	10	9	1957		DÜKKAN	X

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU [illegible]
[illegible]
Çağlayan [illegible] K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

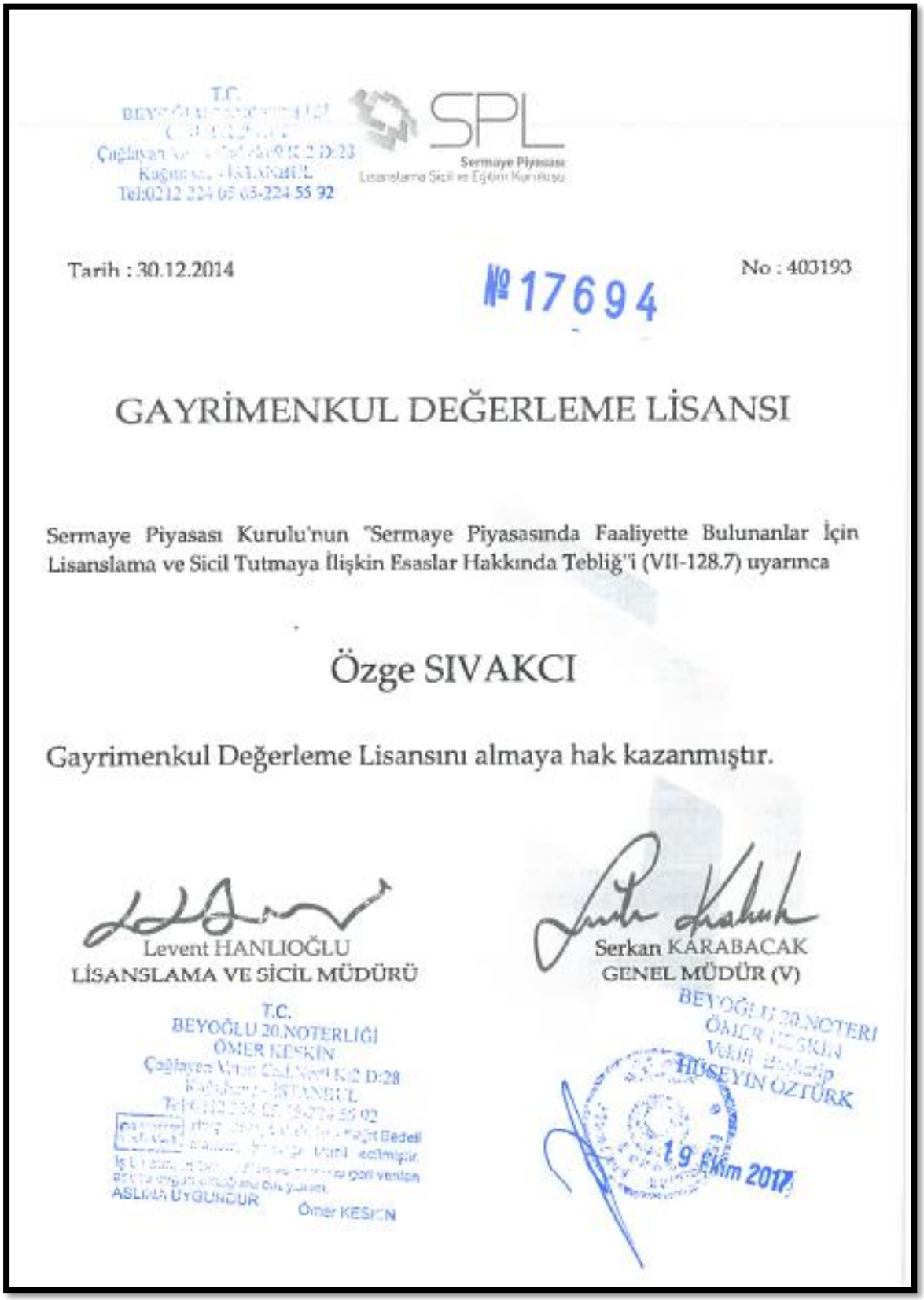
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
[illegible] Kağıt Bedeli [illegible] edilmiştir.
İş [illegible] göri verilen [illegible]
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, TAVŞANLI İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, 319 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI "ÜZERİNDE KANTARI BULUNAN TARLA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00123

17.05.2021

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 6
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18
4.3.2. Tavşanlı İlçesi 20

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi 26
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 27
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 27
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 27
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 27
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 27

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 27

9. RAPOR EKLERİ 29

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 29
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 33

10. SERTİFİKASYONLAR 35

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00123
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**37.710,84-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**44.498,79-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**37.710,84-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**44.498,79-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, Emet Yolu Caddesinde konumlu İstasyon Mahallesi 319 ada 14 parsel ile tapu bilgilerine kain arsadır.

Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterinden biri olan Haşim Benli Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin güney kısmında merkeze yaklaşık 700 metre uzaklıkta, yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Sultan AVM, Tavşanlı Tren Garı, Küçük Sanayi Sitesi, Tavşanlı Adliyesi, Tavşanlı Ada Stadı, çeşitli ticarethaneler, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta ve üst düzey gelir grubu tarafından yerleşimi yatırım ve ticari amaçlı talep görmekte olup yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazın kuzey kısmında karayolu üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise 3 katlı apartman tarzı yapılar ile 1-2 katlı müstakil tarzı yapılar hakim olmakla birlikte bölgede her geçen gün müstakil yapıların yerine yeni apartman tarzı yapıların yapıldığı gözlemlenmektedir. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**700 metre**
Tavşanlı Belediyesi	**1 km**
Kütahya-Tavşanlı Karayolu	**115 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Arsa vasıflı 319 Ada 14 Parsel, 1.073,16 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. İmar planına göre parselin yaklaşık %94 lük kısmı yol ve park alanında, geriye kalan kısmı Un Fabrikası alanında kalmaktadır. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir bina bulunmamaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 319 Ada 14 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**TAVŞANLI**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**İSTASYON MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**-**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**319**
PARSEL NO	:	**14**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**1.073,16 m²**
CİLT NO	:	**5**
SAYFA NO	:	**405**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**ÜZERİNDE KANTARI BULUNAN TARLA**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**21.06.2019 / 5774**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:00 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- Karayolları genel müdürlüğünce kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı kanunun 7/B maddesine göre şerh (25.10.1999-1487)

*** İlgili belediyeden taşınmazın karayollarına herhangi bir terkinin halihazırda olmadığına dair şifahi bilgisi alınmıştır.

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

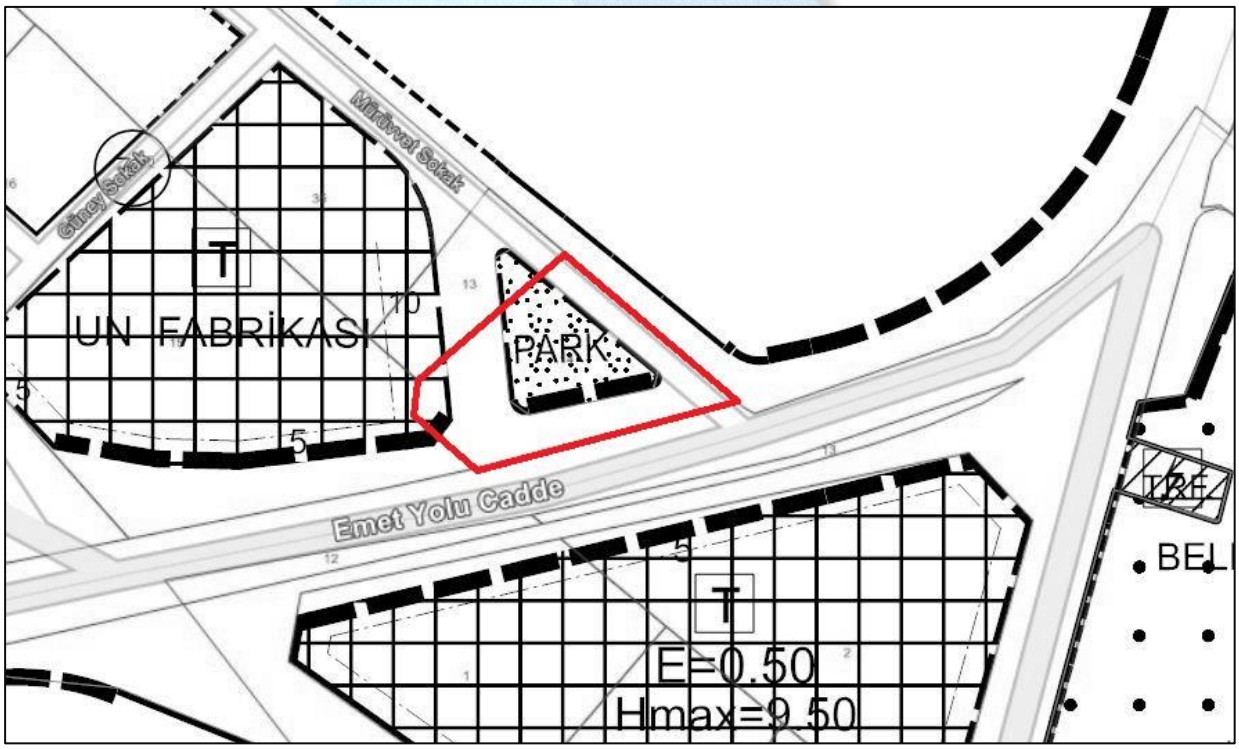
İrtifaklar Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu 319 ada 14 nolu parsel; 1999 tarihle Tavşanlı Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "kısmen Park", "kısmen Yol" ve "kısmen imar parseli(Un Fabrikası)" Alanı"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- Parselin 1.016,14 m2 yol ve park alanına terki bulunmaktadır.
- Parselin Un Fabrikası Alanında kalan kısmı çekme mesafesi alanı içinde kalmakta olup parselin herhangi bir şekilde yapılaşma şartı bulunmamaktadır.
- 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 17.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Tavşanlı Belediyesi imar servisinden alınan parselasyon planı ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

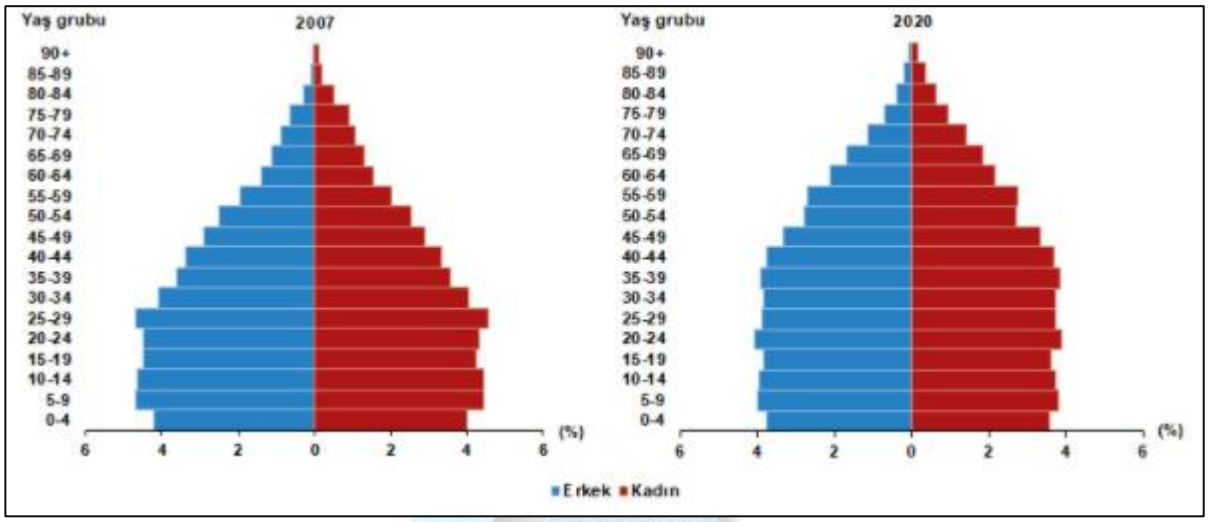
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

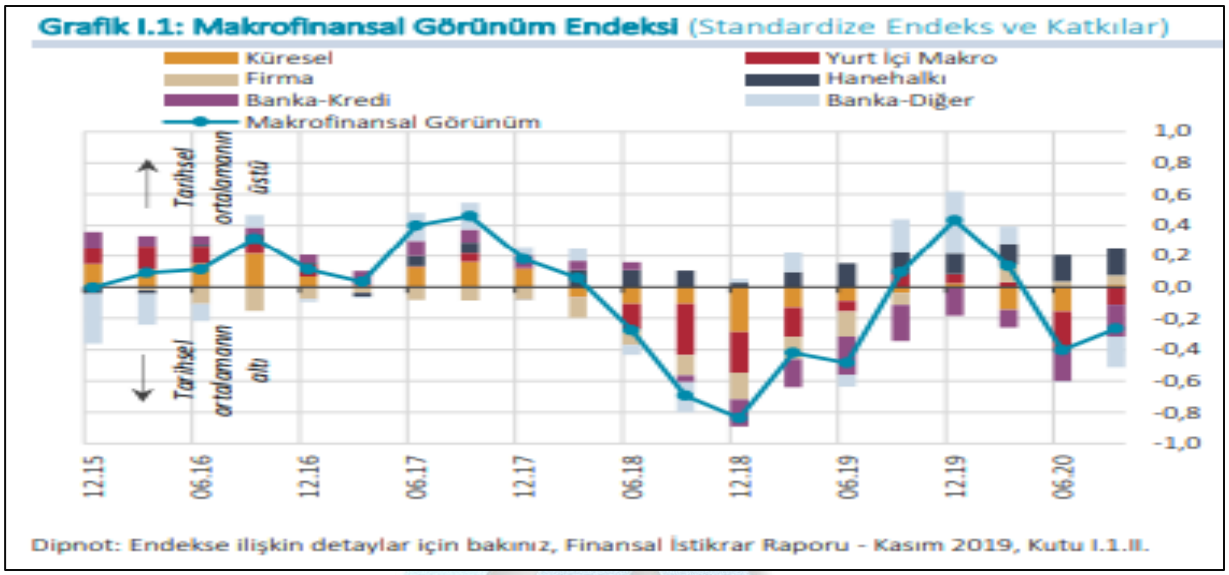
DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu

bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

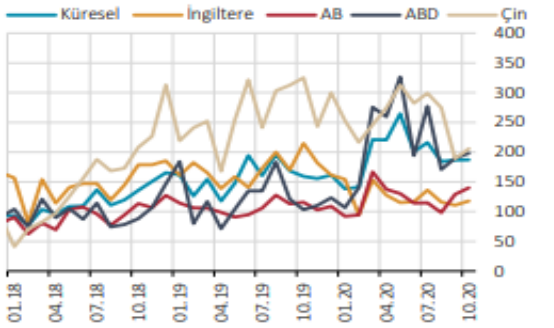


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

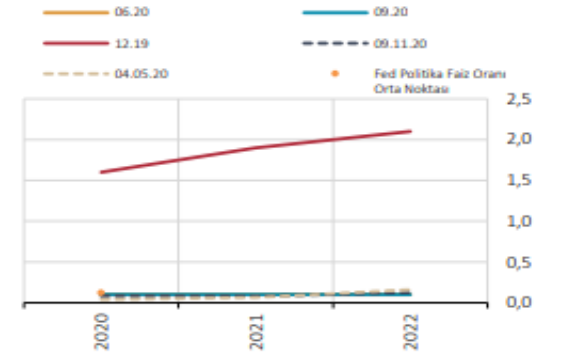
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

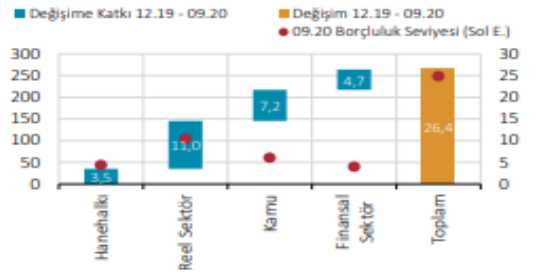
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

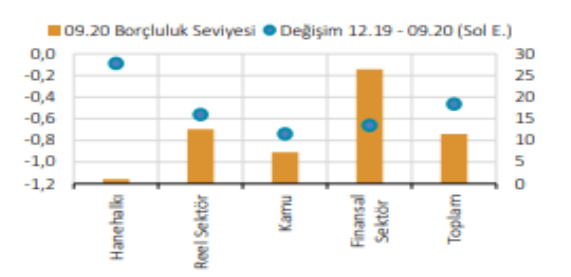
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

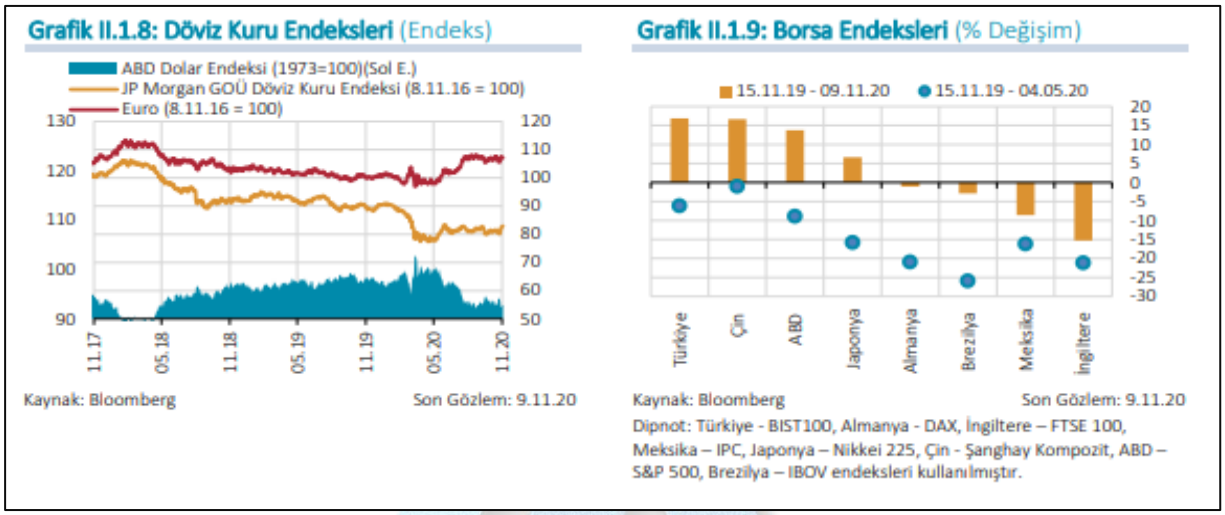


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

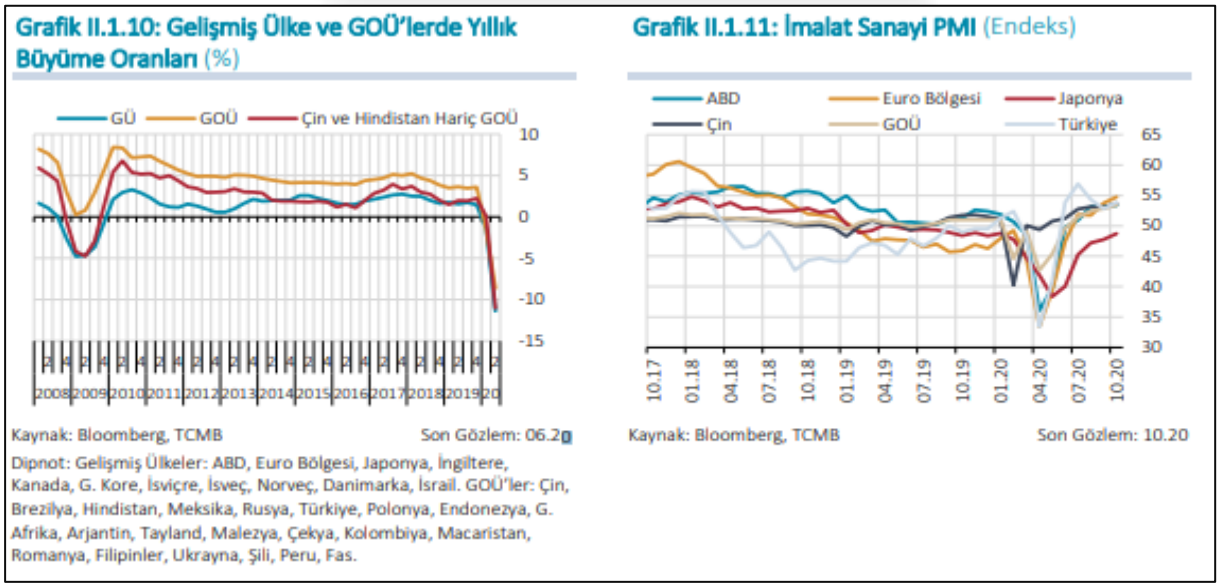
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

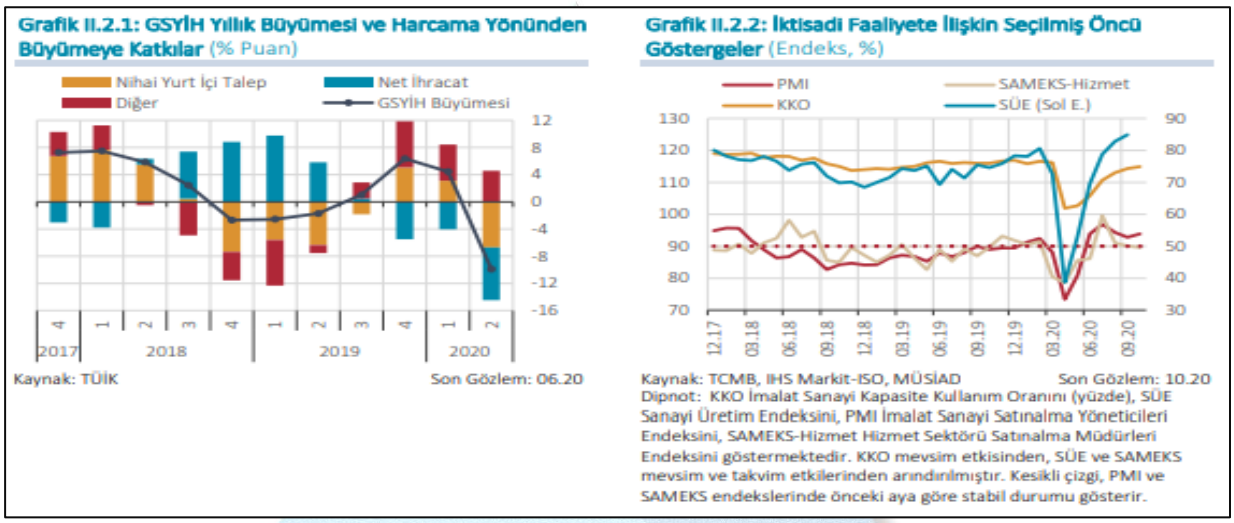
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

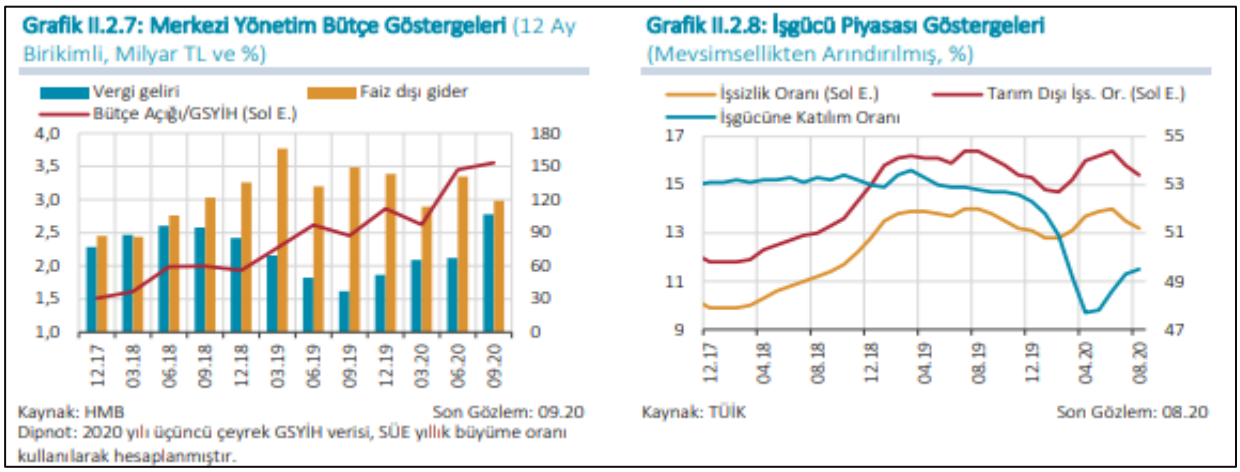
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

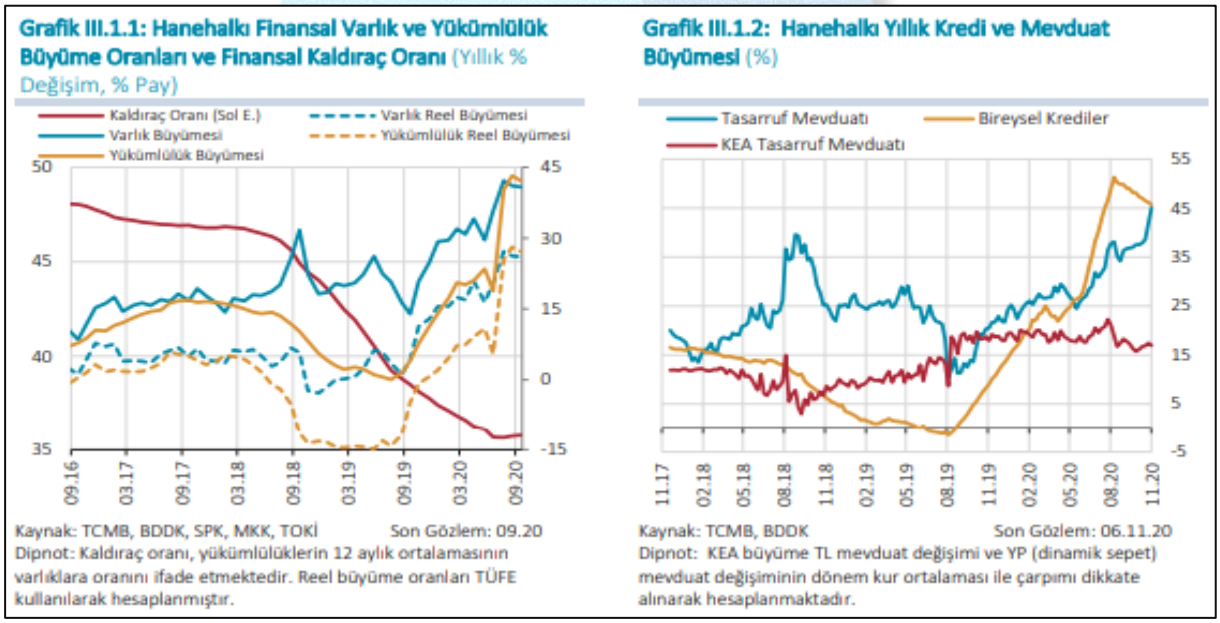


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

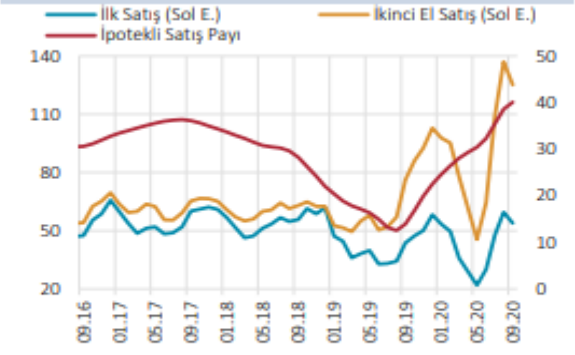
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

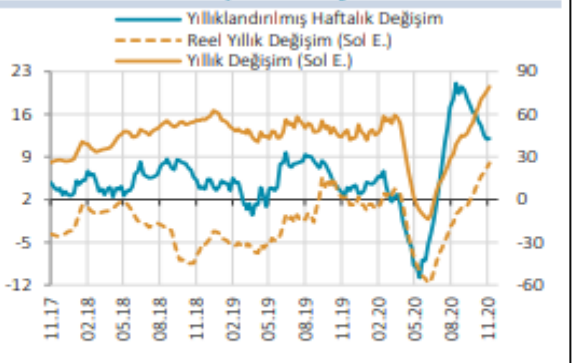
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

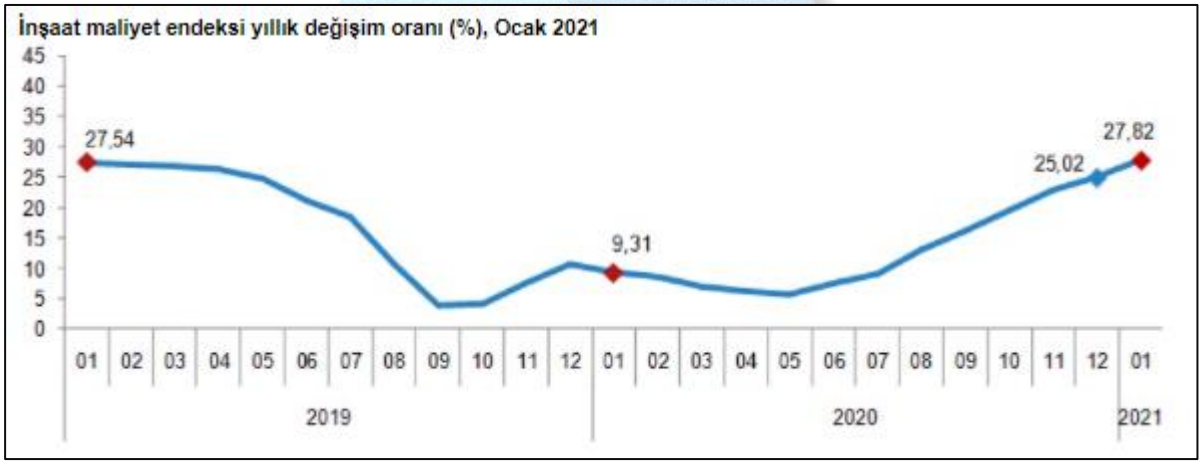
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

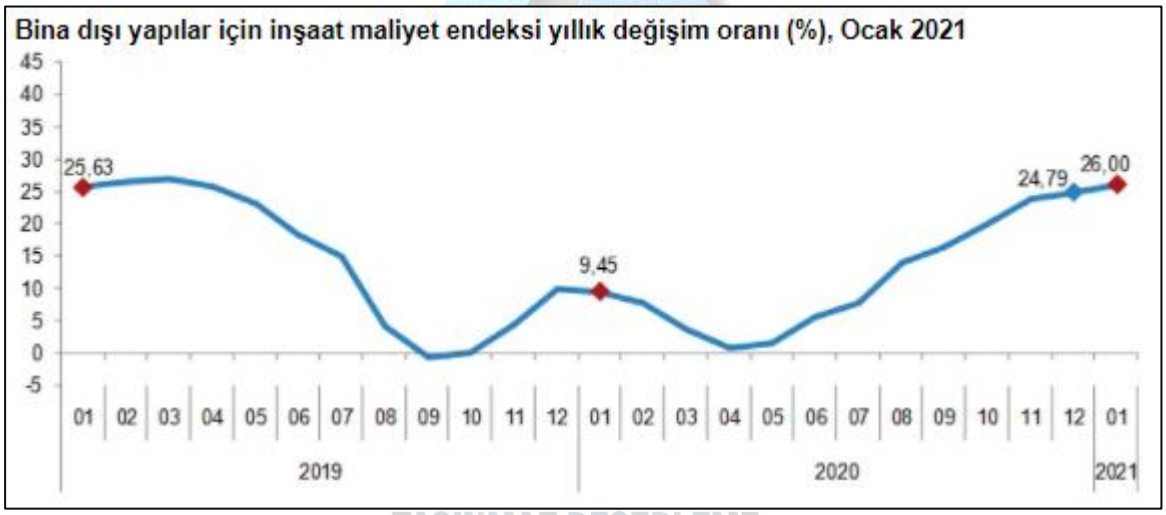


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

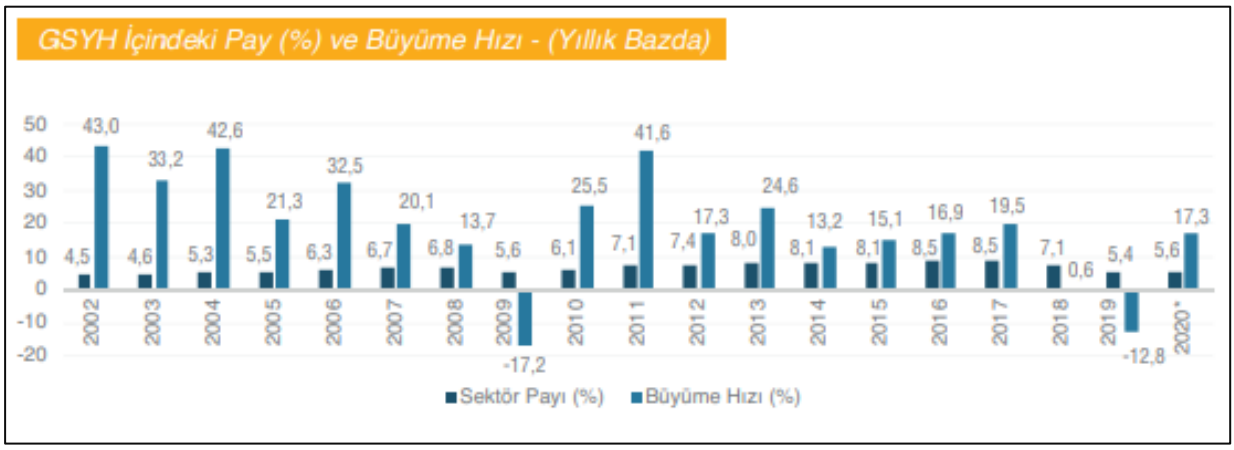
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

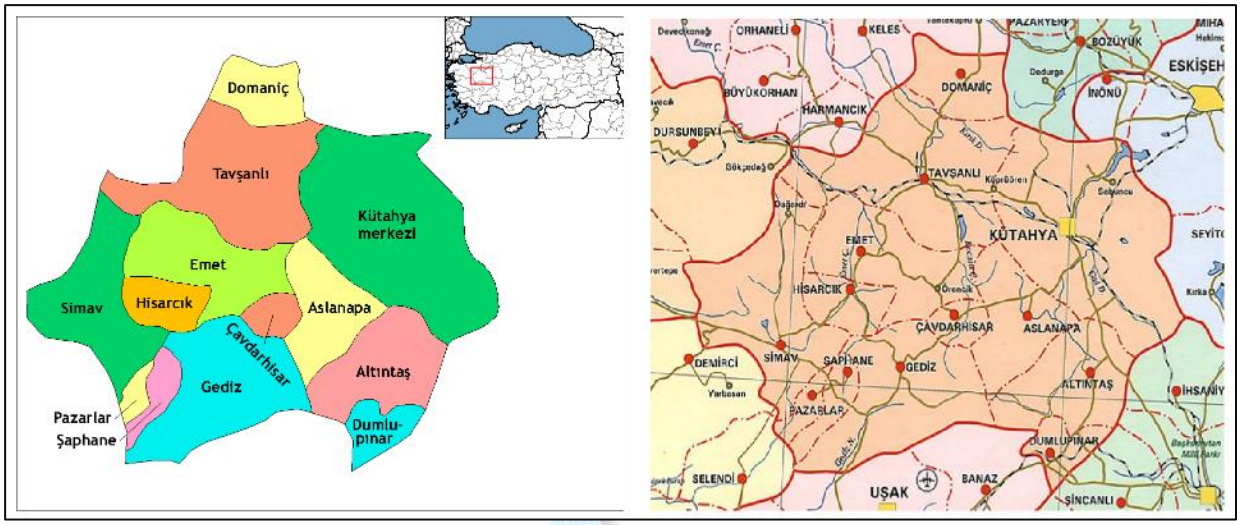
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar,

Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

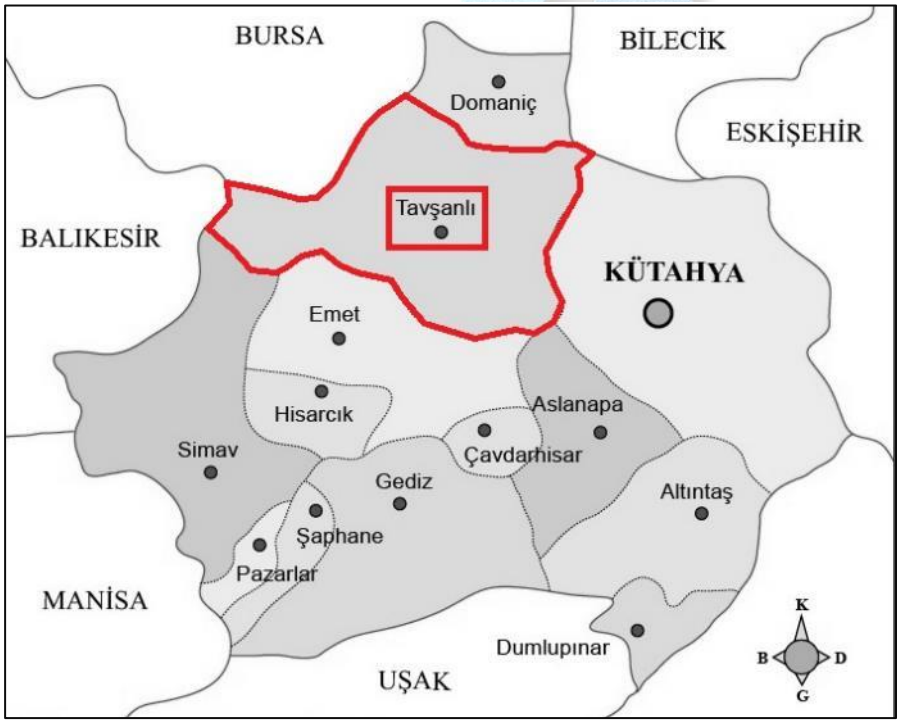
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Tavşanlı İlçesi



Tavşanlı İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın Kuzeybatısında yer alan Tavşanlı İçesi Marmara ve Ege Bölgelerinin birleşim yerindedir. Kütahya merkezine 50 km uzaklıkta olan ilçe İzmir demiryolu üzerinde olup Bursa, Emet, Balıkesir'e karayolu bağlantısı bulunmaktadır.

Tavşanlı ilçe nüfusu 101.848 dir. İlçenin yüzölçümü 1804 km2 dir. İlçe alanının %56.9 una tekabül eden 102 hektarlık kısmı ormanlık, ve bitki örtüsü olarak da oldukça zengindir. Bölgede karasal ve kısmen Ege ikliminin etkisi görülmektedir.

Tavşanlı, çok eskiye dayanan zengin bir kültürel yapıya sahiptir, İlçenin çeşitli yörelerinde yapılan araştırmalarda yerleşimlerin tarihin ilk çağlarda başladığı, neolitik ve eski tunç dönemlerine ait buluntulara rastlanılmıştır.

İlçe Merkezine 5 km mesafede frig kaya mezarı, henüz kazı yapılmamış Tavşanlı höyüğü ve yakın çevredeki üç höyük mevcut bulunmaktadır. İlçe merkezi yerleşim alanı içerisinde mevcut tarihi binalar, Tavşanlı evleri kültür ve tabiat varlıkları olarak tespit ve tescilleri yapılarak korumaya alınmış kültürel değerlerdir.

İlçe merkezine 6 km mesafede çıkan ve Tavşanlı Belediyesince işletilen Göbel Kaplıcası muhtelif hastalıklara şifa vermektedir.

Tavşanlı ilçesinin temel ekonomik yapısı, madencilik, ticaret, hayvancılık ve az da olsa tarıma dayanmaktadır. Madencilik sektörü ilçenin ticaretinin gelişmesine, çeşitlenmesine ve sonuçta da ilçenin yakın çevre yerleşimlerine hem ticaret merkezi hem de idari merkezi olarak hizmet etmesine neden olmaktadır.

Leblebicilik uzun yıllardır Tavşanlı ve Türkiye ekonomisinde önemli bir yer teşkil etmektedir. İlçe nüfusunun çalıştığı sektörler şöyledir: tarım ve hayvancılık, sanayi ve küçük sanatlar, tek ve gli, özel sektör maden işletmeleri, diğer sanayi kolları, leblebi imalatı, ticaret, ulaşım ve haberleşme, hizmetler sektörüdür.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde

esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birgelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit

girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya

belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Talep gören bölgede yer alması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması
- İlçe merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Arazinin tek başına yapılaşma hakkının bulunmaması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının kamulaştırma işlemlerinin yaptırılarak taşınmazı nakde dönüştürmektir.

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları kapsamında en iyi ve en verimli kullanımının kamulaştırma işlemlerinin yaptırılmasıdır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulüi geçerli imar durumları ve mevcut kullanımları dikkate alınarak değerleme yöntemleri kullanılmayarak rayiç değer üzerinden taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

Arsa vasıflı taşınmazların yol, park gibi kamulaştırılacak alanda kalması tarla vasıflı taşınmazın yapılaşma hakkı bulunmadığından ve kamulaştırma esnasındaki ödenecek rakamın kesinlik kazanmamıştır. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde rayiç bedeller esas alınmıştır.

Tavşanlı Belediyesinden temin 2021 emlak rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM RAYİÇ DEĞERİ (TL/m²)	TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)
319 ADA 14 PARSEL	1,073.16	35.14	37.710,84

319 ada 14 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **37.710,84-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların üstünde yapı bulunmadığından Maliyet Yaklaşım Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan ticari yapıların mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda imar paftaları esas alınarak rayiç değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rapor kapsamında taşınmazlar için yapılan incelemeler raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmaz uygulama imar planında Park ve Yol Alanı içerisinde yer almaktadır. Mülkiyetin kamu dışında şahıs mülkiyetinde olması durumunda lejantı nedeni ile kamulaştırma riski taşımaktadır. Bu nedenle taşınmaz için emlak rayiç değeri arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

Mülkiyeti, 21.06.2019 tarih, 5774 yevmiye numarası ile Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için arsa tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri	DEĞER, TL
319 ADA 14 PARSEL	37.710,84

319 ada 14 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **37.710,84-TL (Otuzyedibinyediyüzon Türk Lirası Seksendört Kuruş)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz	**37.710,84**	**44.498,79**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.
İşbu 2021_OZL_00123 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:58:27 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:02:26 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:02:49 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:00

webtapu
Tapunun Kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071748	20210429-48-F03223	7174

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	319/14
Taşınmaz Kimlik No:	106181503	AT Yüzölçüm(m2):	1073.16
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/405	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487986346	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1073.16	1073.16	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

1 / 2

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 21-06-2019 5774	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP 2942 SAYILI KANUNUN 7/B MADDESİNE GÖRE ŞERH	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Tavşanlı - 25-10-1999 00:00 - 1487	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **mKrqD8wuPwS** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21574849-622.03-427/1767 17/05/2021
Konu : Bilgi Belge Talebi

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 873 sayılı yazınız.

İlgi dilekçede bahsedilen tapu bilgileri yazılı taşınmazlarla ilgili olarak;

1- Yeni Mahalle ve İstasyon Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Tavşanlı geneli 1999 tarihli Revizyon İmar Planı, Çardaklı Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2003 tarihlidir.
2- Taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir;
   - İlçemiz Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı) kalmakta olup E:0,80 h:6,50'dir. Bir miktar yola terki mevcuttur.
   - İlçemiz İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı park alanında, bir kısmı un fabrikası alanında, bir kısmı da imar yolunda kalmaktadır.
   - İlçemiz Emirler 124 ada 52 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları dışında kalmaktadır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2248 ada 2 parsel ve 2249 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup, TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2268 ada 2 parsel ve 2271 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2285 ada 5 ve 7 parsel ve 2288 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+3 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,20 oranlıdır.
3- Taşınmazların imar plan örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ait plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.
5- Söz konusu imar planlarının devam eden iptal davası v.b. süreçleri bulunmamaktadır.
6- Söz konusu taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel ve İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parseller 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır. Diğer taşınmazlar kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7- Taşınmazların emlak rayiç bedelleri yazımız ekinde sunulmuştur.
8- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 614 15 30 Fax No: 0(274) 614 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: Ilker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

9- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir encümen kararı v.b. bulunmamaktadır.
11- Taşınmazlarla ilgili denetim yapan yapı denetim bulunmamaktadır.
12- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, diğerleri üzerinde yapı bulunmamaktadır.
13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Naci ERARSLAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar plan örnekleri
2-Emlak vergi bildirimleri
3-İmar plan notları

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 616 15 00 Fax No: 0(274) 616 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr
Bilgi İçin: Ilker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Dahili Tel No: 1200

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KÜTAHYA - TAVŞANLI

Emlak Vergisi Sicil No : 7295
Emlak Vergisi Arşiv No :
T.C. Kimlik Numarası :

TABLO I-KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFİN

Soyadı	
Adı (Kurum ise Unvanı)	KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA ŞEKER
Baba Adı	
Ana Adı	
Doğum Yeri - Tarihi	- BOŞ -
Nüfusa Kayıtlı Olduğu Yer	
Uyruğu	
Cilt No	
Aile Sıra No	Cinsiyeti: Kadın ☐
Sıra No	Erkek ☐

İKAMETGAH ADRESİ

Mahalle / Semt	GAYBİ EFENDİ ATATÜRK BULVARI
Cadde / Sokak	KÜTAHYA/ KÜTAHYA ŞEKER
Kapı No	Daire No
İl - İlçe	
Telefon	02742236467

İŞYERİ ADRESİ

Mahalle / Semt	
Cadde / Sokak	
Kapı No	Daire No
İl - İlçe	
Telefon	

TABLO II-BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER

ADRES BİLGİLERİ

1	Belediye sınırları veya mücavir alanlar içinde ise Belediyenin adı	TAVŞANLI
2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	ADA MAHALLESİ
3	Cadde veya sokağı (diğer bakımından farklı bolgede ise farklı bölgenin adı)	YUNUS EMRE CADDESİ
4	Kapı ve Daire No	- PANCARIK

TAPU BİLGİLERİ

5	Taşınmaz kayıtlı olduğu	Pafta No	30
		Ada - Parsel No	319 - 14
		Cilt - Sahife No	

VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

6	Binanın arsasının alanı (m²)	1.069
7	Binaya ait arsa payının oranı ve matrakaresi	1/1 - 1.069
8	İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme Karkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taşduvarı-Çamurlu, Gecekondu, Basit)	YIĞMA KAGİR
9	İnşaatın sınıfı (lüks,birinci, ikinci, üçüncü, basit)	3. SINIF
10	Kullanış şekli (Meskun, İşyeri, Depo, Fabrika, Hastane, Okul vs.)	DİĞER TİCARETHANE VE İŞYERLERİ
11	İnşaatın bitim tarihi	01.01.1956
12	İskan tarihi	01.01.1956
13	Kısmîlik hali varsa başlangıç tarihi	
14	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi	Daimi
15	Bina hasılı ile hisse nispeti	TAM
16	Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m²) (Hasılı ile hisseye isabet eden yüzölçümü)	67
17	Kaloriferli olup olmadığı	YOK
18	Asansörlü olup olmadığı	YOK
	Vergi Değeri (2021)	35.000,00

VERGİ DEĞERİ HESABI (2021)

1	m² Maliyet Bedeli (Tür, sınıf, kullanım şekline göre)	443,72
2	Binanın Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü	67
3	İnşaat Maliyet Bedeli (1x2)	29.729,27
4	Varsa Kalorifer Farkı	0,00
5	Varsa Asansör Farkı	0,00
6	Kalorifer Asansör Dahil İnşaat Maliyet Bedeli (3+4+5)	29.729,27
7	Aşınma Payı İndirimi	17.837,56
8	Binanın Toplam İnşaat Maliyet Bedeli (6-7)	11.891,71
9	Arsa m2 Birim Değeri	22,13
10	Arsanın Hisseye İsabet Eden Yüzölçümü	1.069
11	Arsa Değeri (9x10)	23.654,83
12	Hesaplanan Değer (8+11)	35.546,54

İptaldi Olup Olmadığı	YOK
Bildirimin Veriliş Tarihi	08.06.1998

Ad Soyad: KÜTAHYA ŞEKER FB. KÜTAHYA
İmza: ASLININ AYNIDIR

Bu belge, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu' nun 11. maddesine göre mükellefin bildirimi üzerine düzenlenmiştir. 10.05.2021

T.C.K. 206. maddesine göre bir resmi belgeyi düzenlemek yetkisine sahip olan kamu görevlisine yalan beyanda bulunan kişi, 3 aydan 2 yıla kadar hapis veya adli para cezası ile cezalandırılır.

Memur İNANÇ AKGÜNEŞ

2008/2 sen nolu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi gereği vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU [illegible]
[illegible]
Çağlayan [illegible] K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

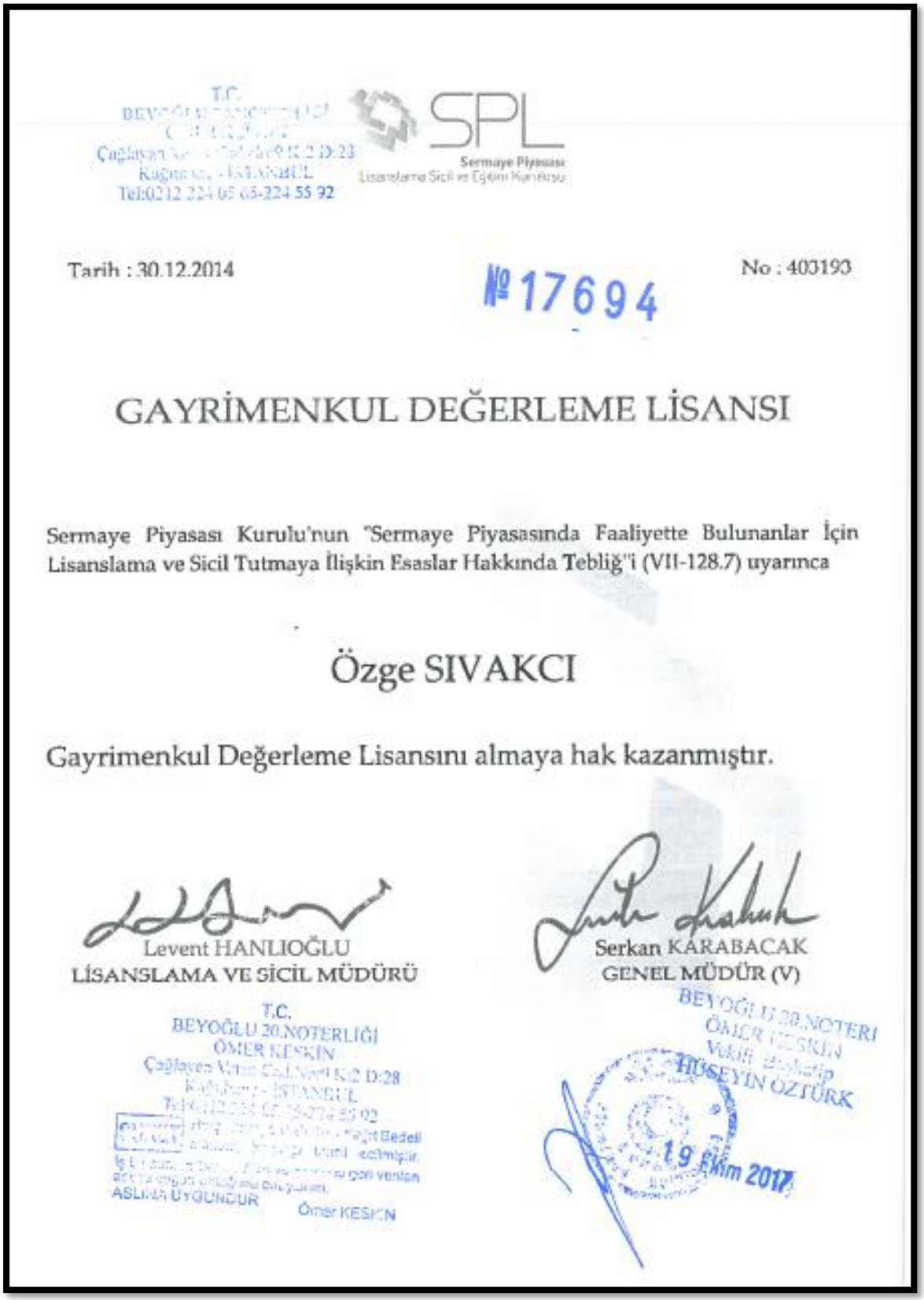
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
[illegible] Kağıt Bedeli [illegible] edilmiştir.
İş [illegible] gori verilen [illegible]
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, TAVŞANLI İLÇESİ, EMİRLER KÖYÜ, 124 ADA, 52 PARSELDE KAYITLI "KARGİR KANTAR BİNASI VE ARSASI" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00124

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18
4.3.2. Tavşanlı İlçesi 20

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 28
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 28
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 28
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ MÜSTAKİLDİR. 28

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 28
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 29
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

9. RAPOR EKLERİ 31

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR 36

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Emirler Köyü, 124 Ada, 52 parselde kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

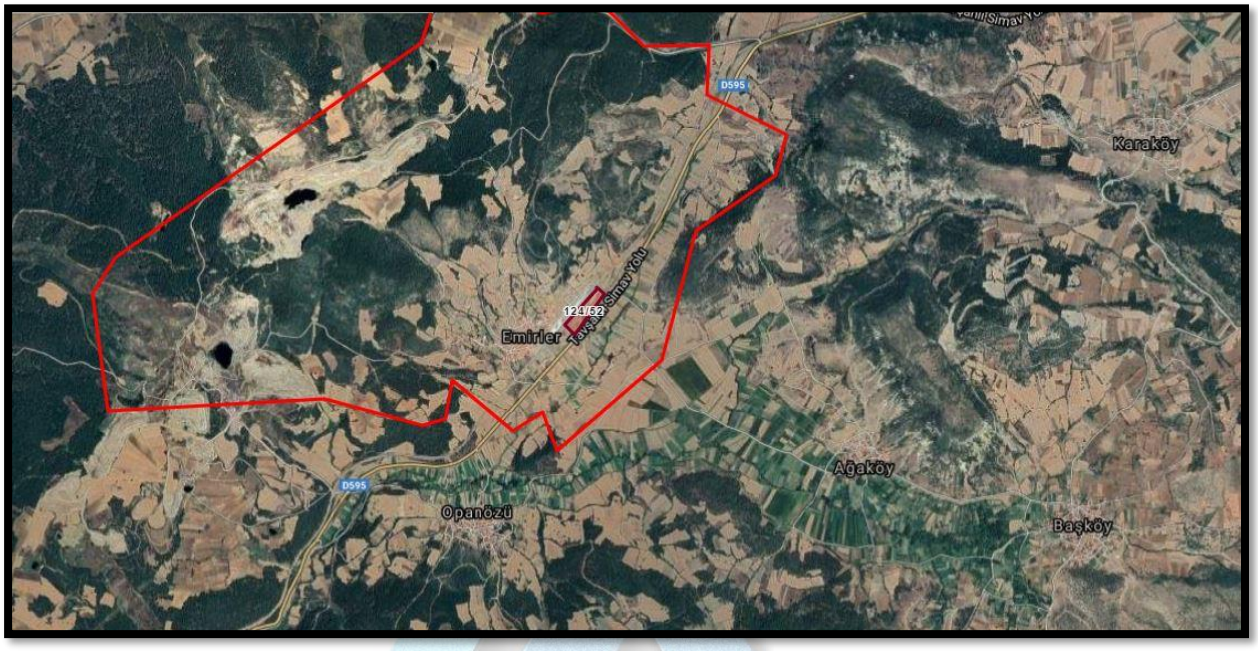
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00124
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Emirler Köyü, 124 Ada, 52 parselde kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**125.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**147.500.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**125.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**147.500.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Emirler Köyü, Demiryolualtı Mevkii, 124 Ada 52 Parsel ile tapu bilgilerine kain Kantar Binasıdır.



Taşınmaza ulaşım, ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Haşim Benli Bulvarı ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin güneybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 13 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve günün belirli saatlerinde şehir merkezine hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz köy yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**13 km**
Tavşanlı-Simav Yolu	**30 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	1/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Depolama	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	-	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit Örtülü	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 124 ada 52 parselde kayıtlı "Kargir Kantar Binası ve Arsası " vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş bina ve arsadır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının herhangi bir tel/çit/duvar ile çevrili olmadığı tespit edilmiştir.

Arsa Bölümü;

Parsel 25.780,15 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak dalgalı meyilli arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzeybatı cephesi tren yoluna, güneydoğu cephesi ana yola bitişik olup diğer cepheleri ise komşu parsellere bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapı bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 25.780,15 m2 yüzölçümüne sahip, 124 Ada 52 Parsel üzerinde "Kargir Kantar Binası ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmış Kantar Binasıdır. Taşınmaz üzerinde 1 adet yasal yapı bulunmaktadır.

Yapı kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 89,00 m2 alanlı binadır. Yapının ekonomik değeri bulunmamaktadır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Binanın dış cepheleri tuğla üzeri sıvalıdır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

İç mekanda zeminleri sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerleme günü itibariyle eski ve bakımsızdır bu nedenle ekonomik değeri bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Emirler Köyü, 124 Ada, 52 parselde kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde ekonomik değeri olmayan kantar binası yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	EMİRLER KÖYÜ
MEVKİİ	:	DEMİRYOLUALTI
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	124
PARSEL NO	:	52
YÜZÖLÇÜMÜ	:	25.780,15 m²
CİLT NO	:	14
SAYFA NO	:	1414
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	KARGİR KANTAR BİNASI VE ARSASI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	27.04.1999 / 0

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:15 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Kütahya İl Özel İdaresinden 27.04.2021 tarihinde alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırları dışında köy yerleşik alan sınırları içerisinde, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 5. bölüm hükümlerine tabidir.

Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmaz için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 17.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Tavşanlı Kadastro Müdürlüğü tarafından tarafımıza gösterilen kadastral pafta ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Tavşanlı Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Tavşanlı Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapı yasal kabul edilmiştir. Ancak yapının eski ve bakımsız olması nedeniyle ekonomik değeri bulunmamaktadır.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

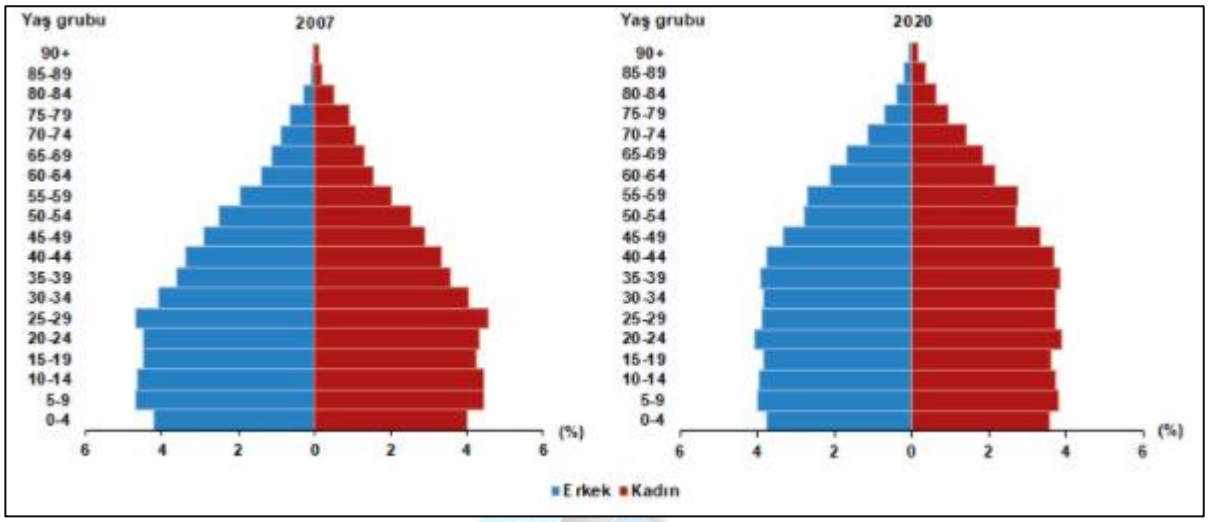
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

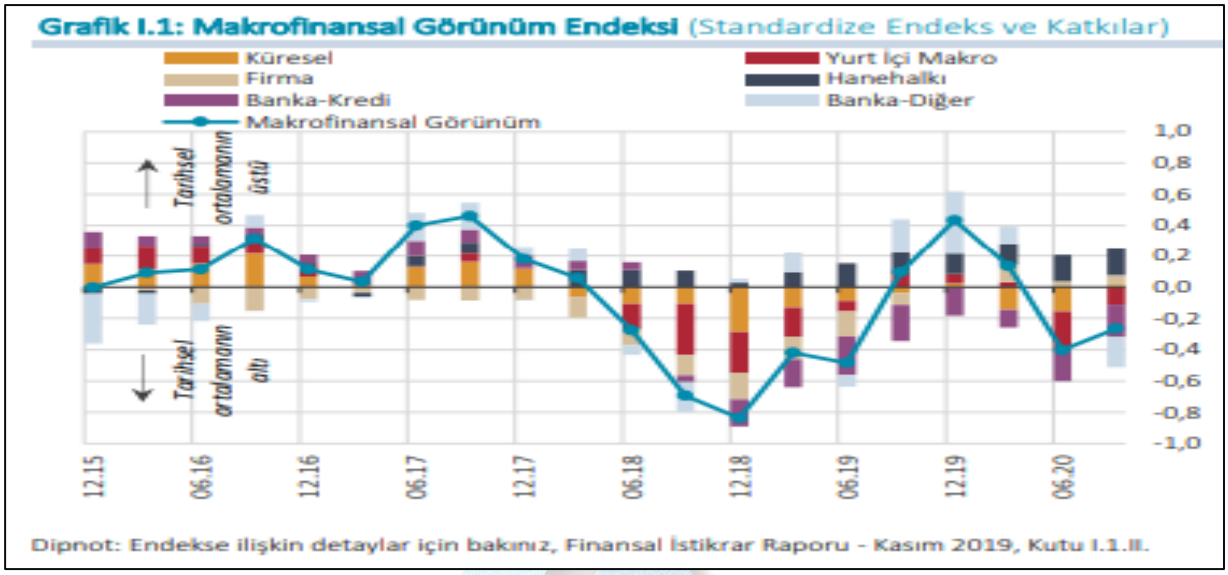
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

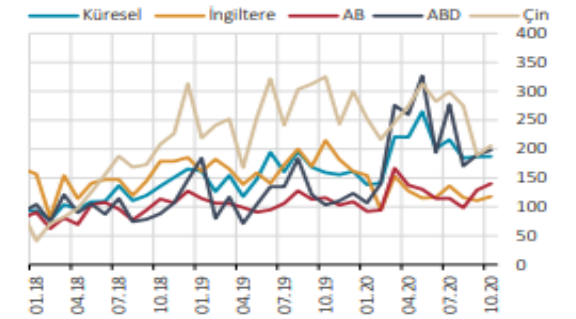


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

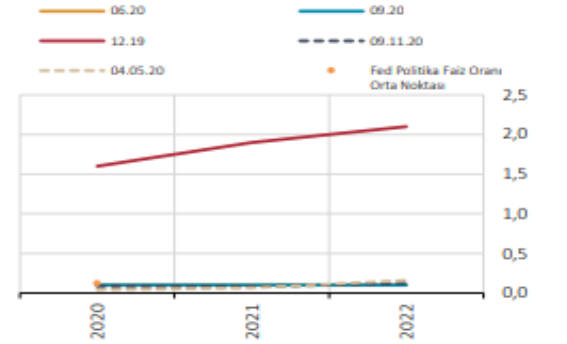
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

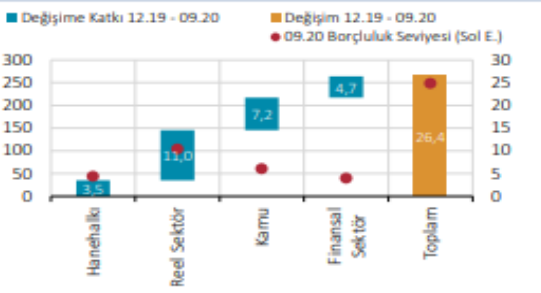
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

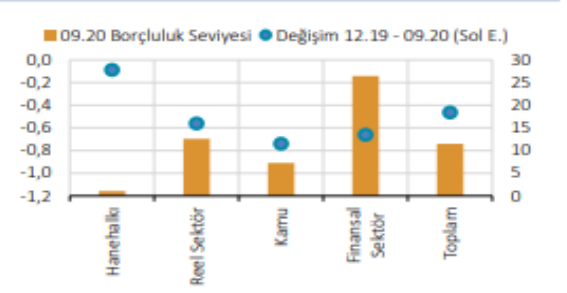
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

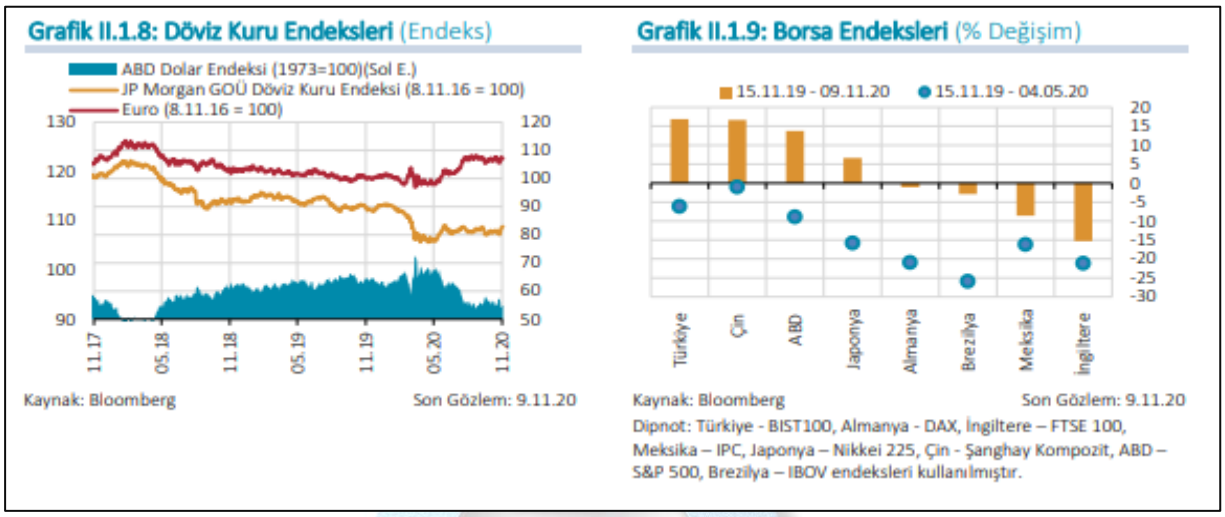


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

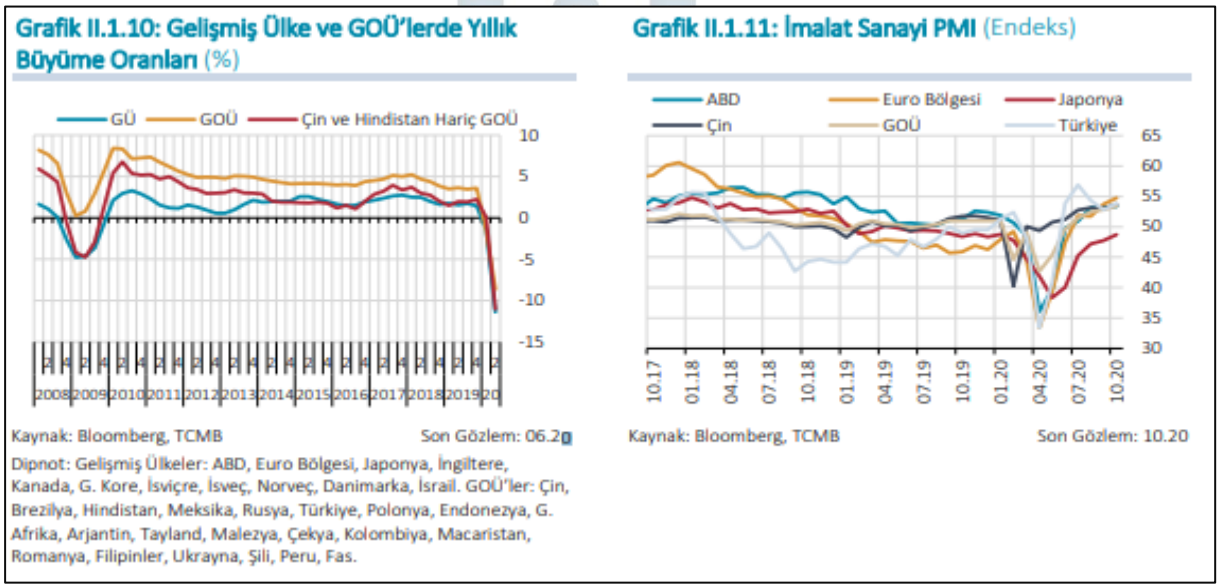
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

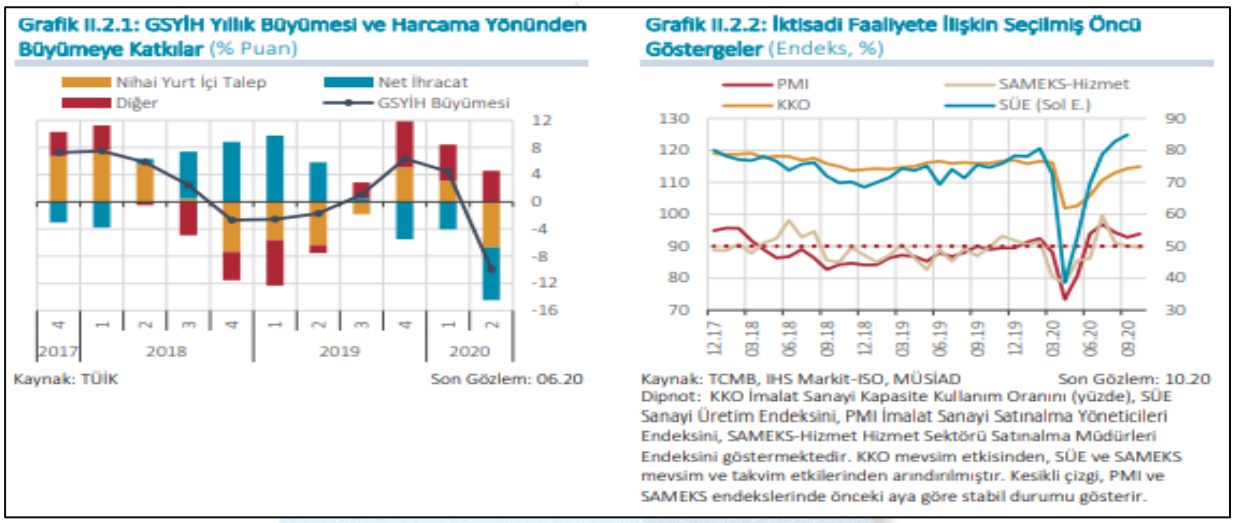
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

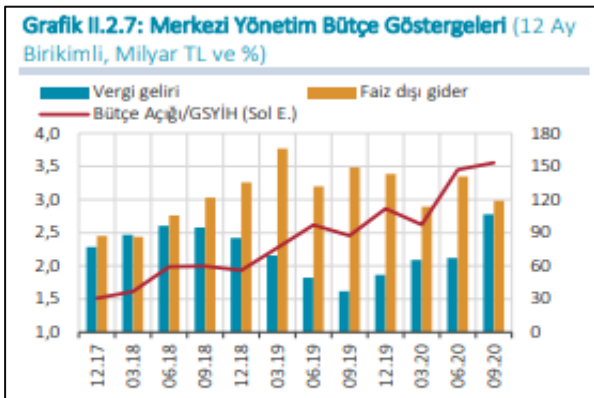
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



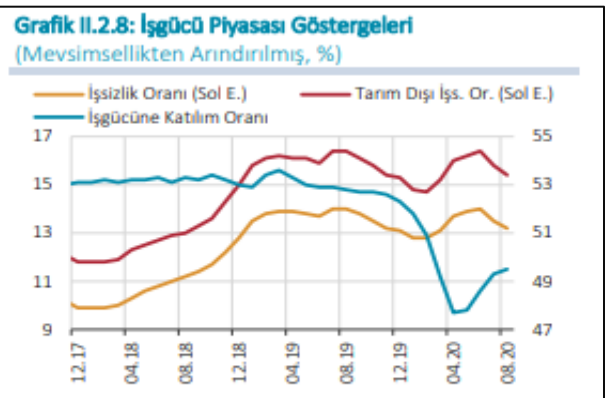
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



Grafik II.2.7: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, Milyar TL ve %)



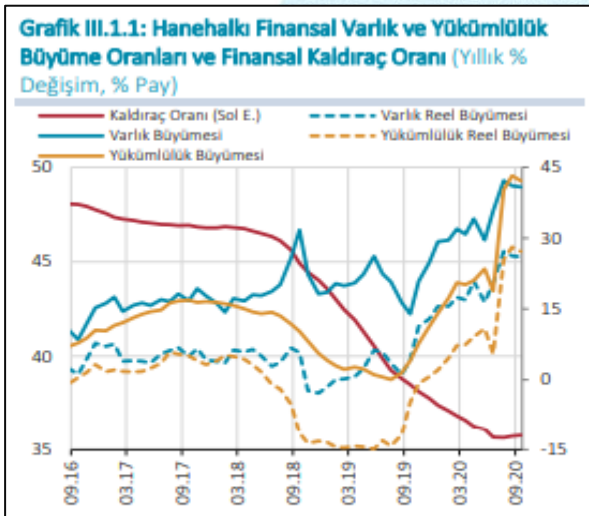
Grafik II.2.8: İşgücü Piyasası Göstergeleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

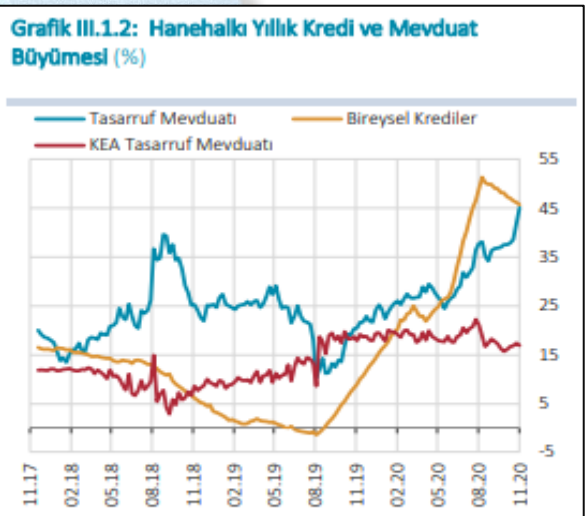
Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

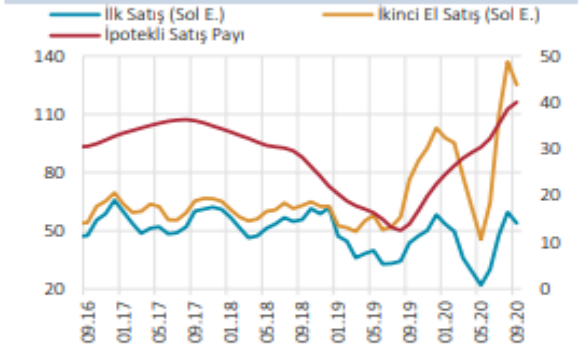
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

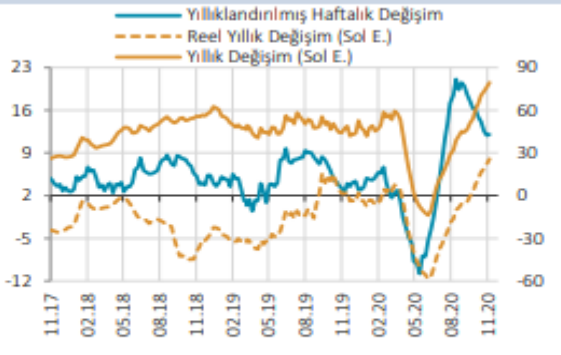
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

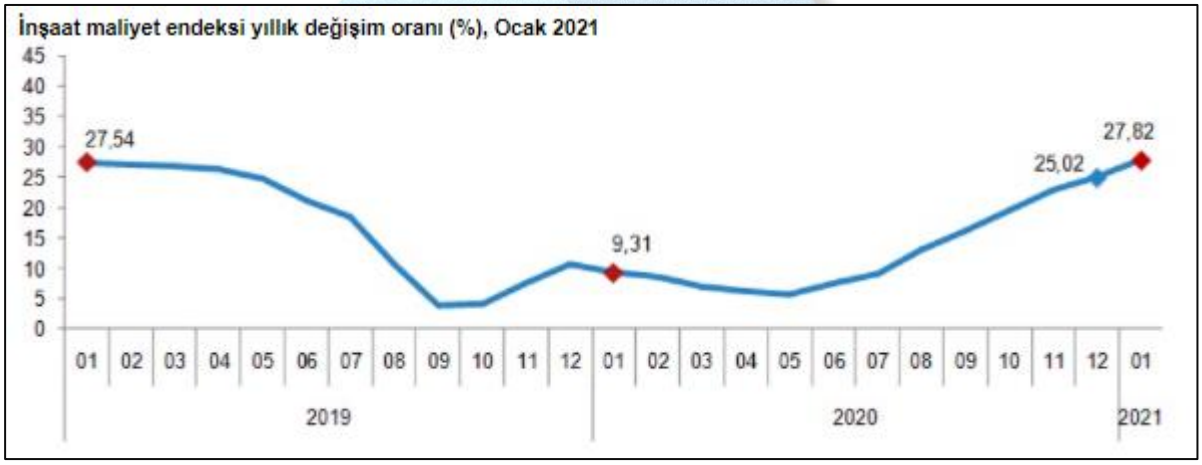
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

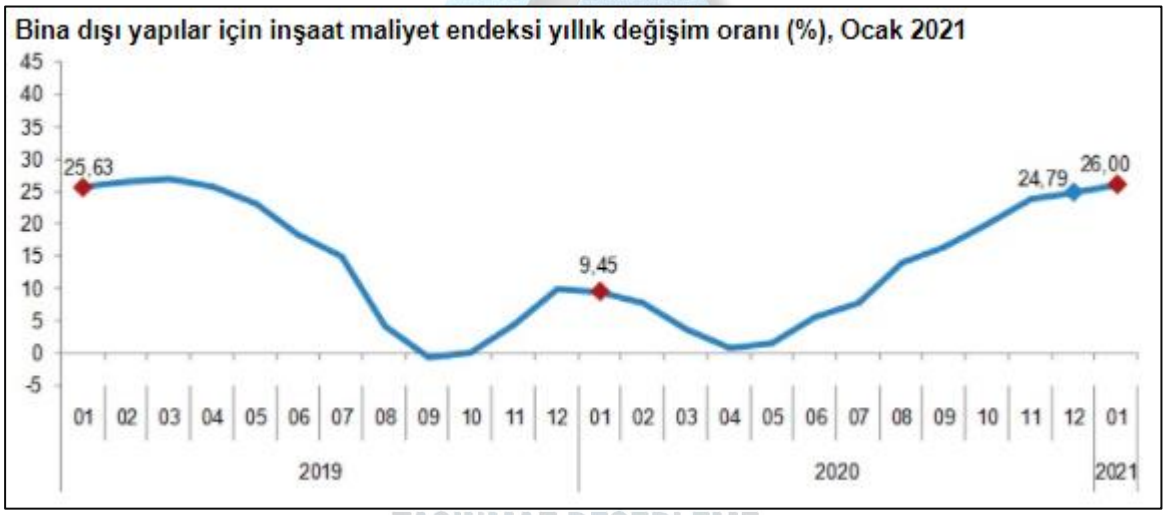


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.

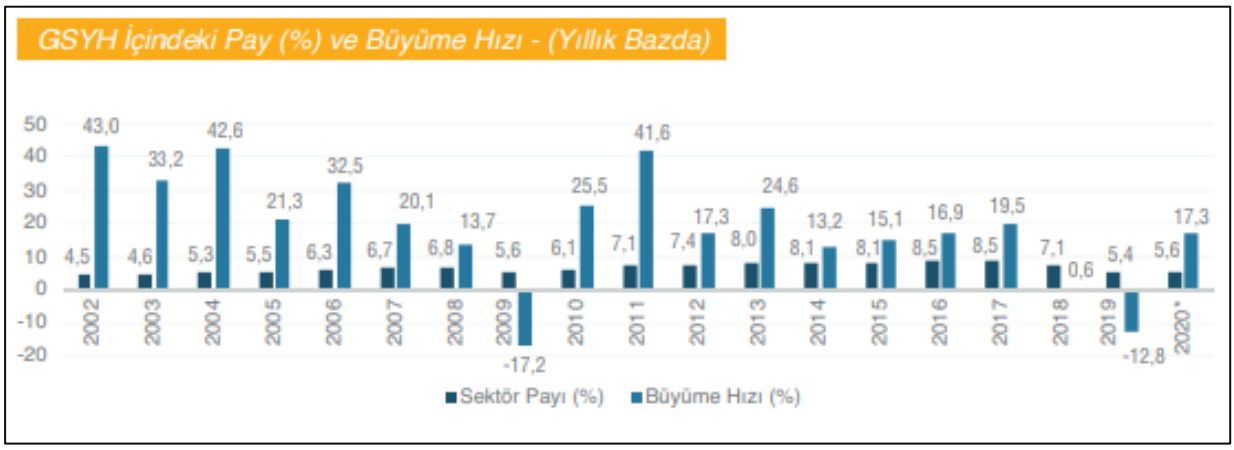


TAŞINMAZ DEĞERLEME

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar,

Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

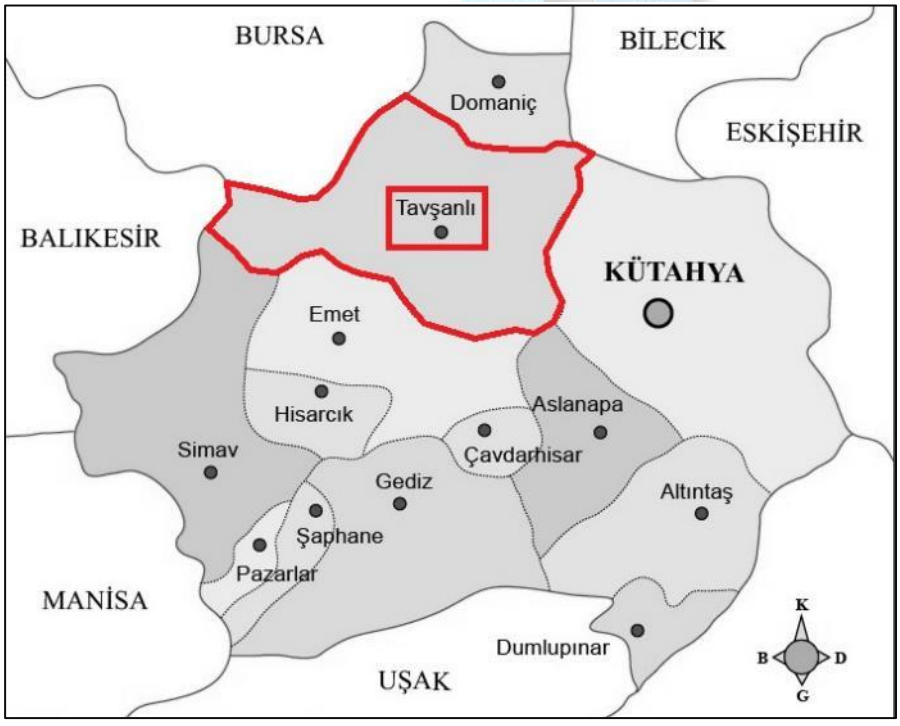
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Tavşanlı İlçesi



Tavşanlı İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın Kuzeybatısında yer alan Tavşanlı İçesi Marmara ve Ege Bölgelerinin birleşim yerindedir. Kütahya merkezine 50 km uzaklıkta olan ilçe İzmir demiryolu üzerinde olup Bursa, Emet, Balıkesir'e karayolu bağlantısı bulunmaktadır.

Tavşanlı ilçe nüfusu 101.848 dir. İlçenin yüzölçümü 1804 km2 dir. İlçe alanının %56.9 una tekabül eden 102 hektarlık kısmı ormanlık, ve bitki örtüsü olarak da oldukça zengindir. Bölgede karasal ve kısmen Ege ikliminin etkisi görülmektedir.

Tavşanlı, çok eskiye dayanan zengin bir kültürel yapıya sahiptir, İlçenin çeşitli yörelerinde yapılan araştırmalarda yerleşimlerin tarihin ilk çağlarda başladığı, neolitik ve eski tunç dönemlerine ait buluntulara rastlanılmıştır.

İlçe Merkezine 5 km mesafede frig kaya mezarı, henüz kazı yapılmamış Tavşanlı höyüğü ve yakın çevredeki üç höyük mevcut bulunmaktadır. İlçe merkezi yerleşim alanı içerisinde mevcut tarihi binalar, Tavşanlı evleri kültür ve tabiat varlıkları olarak tespit ve tescilleri yapılarak korumaya alınmış kültürel değerlerdir.

İlçe merkezine 6 km mesafede çıkan ve Tavşanlı Belediyesince işletilen Göbel Kaplıcası muhtelif hastalıklara şifa vermektedir.

Tavşanlı ilçesinin temel ekonomik yapısı, madencilik, ticaret, hayvancılık ve az da olsa tarıma dayanmaktadır. Madencilik sektörü ilçenin ticaretinin gelişmesine, çeşitlenmesine ve sonuçta da ilçenin yakın çevre yerleşimlerine hem ticaret merkezi hem de idari merkezi olarak hizmet etmesine neden olmaktadır.

Leblebicilik uzun yıllardır Tavşanlı ve Türkiye ekonomisinde önemli bir yer teşkil etmektedir. İlçe nüfusunun çalıştığı sektörler şöyledir: tarım ve hayvancılık, sanayi ve küçük sanatlar, tek ve gli, özel sektör maden işletmeleri, diğer sanayi kolları, leblebi imalatı, ticaret, ulaşım ve haberleşme, hizmetler sektörüdür.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde

esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birgelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit

girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya

belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana yola cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması
- Arsa alanının büyük olması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede arsa/tarla kiralama arzının olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar/tarlalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

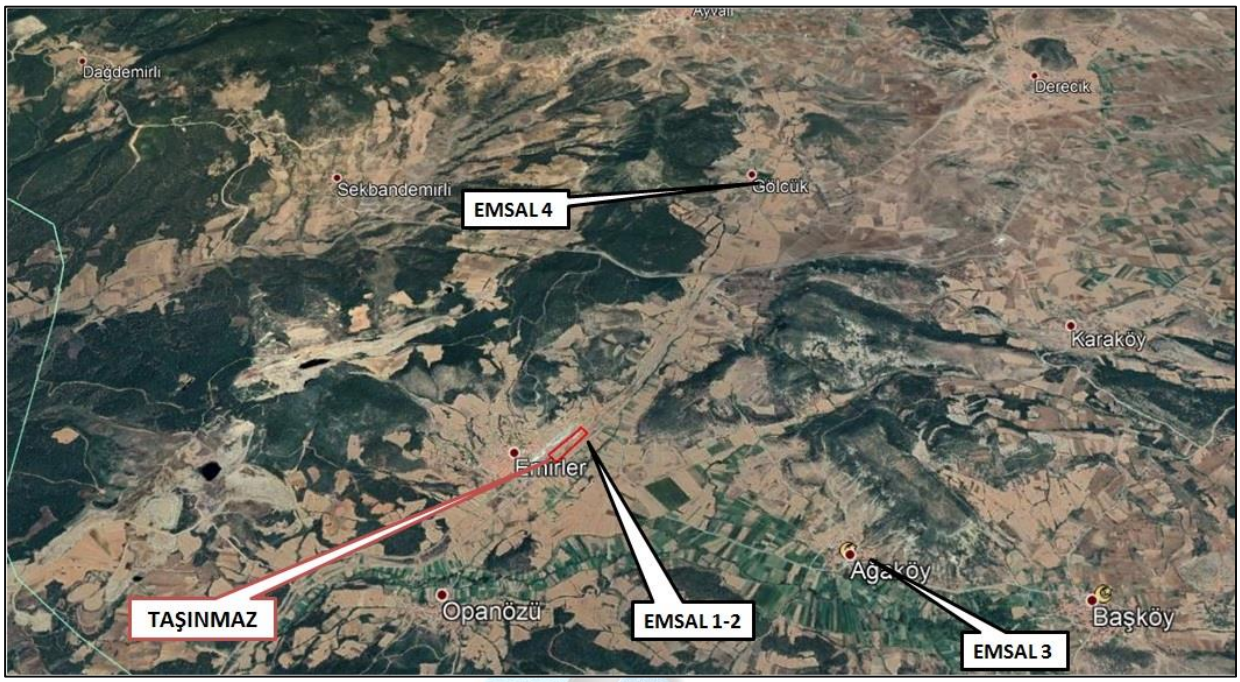
Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – ARSA/TARLA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1	-	8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu köyde arsa/tarlalar için alım-satımın oldukça düşük olduğu, yakın zamanda ya da 1 kaç yıl içerisinde satış olmadığı 1 yıl önce yol çalışması için Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 8 TL/m2 bedelle kamulaştırma yapıldığı bilgisi alınmıştır.	EMİRLER KÖY MUHTARI HÜSEYİN BEY 0542 362 7776
Emsal 2	1	-	6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede alım-satımın oldukça düşük olduğu, yakın zamanda ya da 1 kaç yıl içerisinde satış olmadığı 1 yıl önce yol çalışması için Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından Opanözü köyü arazilerine 6 TL/m2 bedelle kamulaştırma yapıldığı bilgisi alınmıştır.	OPANÖZÜ KÖY MUHTARI HALİL BEY 0530 237 6101
Emsal 3	1.000	6.700	6,7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Ağaköy de 1 yıl önce yaklaşık 1.000 m2 tarlanın 6.700 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (6,7 TL/m2)	AĞAKÖY MUHTARI MUSTAFA BEY 0543 461 6838
Emsal 4	5.000	10.000	2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Gölcük te yakın zamanda yaklaşık 5.000 m2 tarlanın 10.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (2 TL/m2)	GÖLCÜK MUHTARI İBRAHİM BEY 0538 255 3287
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede alım-satımın oldukça düşük olduğu, 1 yıl önce yol çalışması için Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından bölge arazilerine 6-8 TL/m2 bedelle kamulaştırma yapıldığı bilgisi alınmıştır.				AĞAKÖY MUHTARI MUSTAFA BEY 0543 461 6838
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede alım-satımın oldukça düşük olduğu, bölgede dağlık kıraç arazilerin 2-3 TL/m2 mertebelerinde, köy yerleşik alanına yakın konumdaki arazilerin ise 4-5 TL/m2 mertebelerinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				SEKBANDEMİRLİ MUHTARI MEHMET BEY 0535 463 6741

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	-	-	8.00	-10%	-20%	0%	0%	5,6
Emsal 2	-	-	6.00	0%	-20%	0%	0%	4,8
Emsal 3	1,000.00	6,700.00	6.70	0%	-30%	0%	0%	4,7
Emsal 4	5,000.00	10,000.00	2.00	0%	100%	0%	0%	4,0
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**4,8**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **4,8-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.



KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
124 ADA 52 PARSEL	25.780,15	4,8	123.744,72	125.000,00

124 ada 52 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **125.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazın üstünde yer alan yapının ekonomik değeri bulunmadığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların kiralama arzının olmaması dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral paftası esas alınarak yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 27.04.1999 tarih, 0 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Emirler Köyü, 124 Ada, 52 parselde kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmaz için arsa tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri	DEĞER, TL
124 ADA 52 PARSEL	125.000

124 ada 52 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **125.000,-TL (Yüzyirmibeşbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Emirler Köyü, 124 Ada, 52 parselde kayıtlı "Kargir Kantar Binası Ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmaz	**125.000**	**147.500**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00124 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:54:30 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:04:05 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:07:55 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:15

webtapu
tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071801	20210429-48-F03312	7180

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	124/52
Taşınmaz Kimlik No:	69960633	AT Yüzölçüm(m2):	25780.15
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİRLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	DEMİRYOLUALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1414	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR KANTAR BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
191627031	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25780.15	25780.15	Tesis Kadastrosu 27-04-1999 0	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **cegWeZNt164** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21574849-622.03-427/1767 17/05/2021
Konu : Bilgi Belge Talebi

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 873 sayılı yazınız.

İlgi dilekçede bahsedilen tapu bilgileri yazılı taşınmazlarla ilgili olarak;

1- Yeni Mahalle ve İstasyon Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Tavşanlı geneli 1999 tarihli Revizyon İmar Planı, Çardaklı Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2003 tarihlidir.
2- Taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir;
   - İlçemiz Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı) kalmakta olup E:0,80 h:6,50'dir. Bir miktar yola terki mevcuttur.
   - İlçemiz İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı park alanında, bir kısmı un fabrikası alanında, bir kısmı da imar yolunda kalmaktadır.
   - İlçemiz Emirler 124 ada 52 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları dışında kalmaktadır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2248 ada 2 parsel ve 2249 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup, TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2268 ada 2 parsel ve 2271 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2285 ada 5 ve 7 parsel ve 2288 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+3 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,20 oranlıdır.
3- Taşınmazların imar plan örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ait plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.
5- Söz konusu imar planlarının devam eden iptal davası v.b. süreçleri bulunmamaktadır.
6- Söz konusu taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel ve İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parseller 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır. Diğer taşınmazlar kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7- Taşınmazların emlak rayiç bedelleri yazımız ekinde sunulmuştur.
8- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk.43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 616 15 30 Fax No: 0(274) 616 86 50
E-posta İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: Ilker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

9- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir encümen kararı v.b. bulunmamaktadır.
11- Taşınmazlarla ilgili denetim yapan yapı denetim bulunmamaktadır.
12- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, diğerleri üzerinde yapı bulunmamaktadır.
13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Naci ERARSLAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar plan örnekleri
2-Emlak vergi bildirimleri
3-İmar plan notları

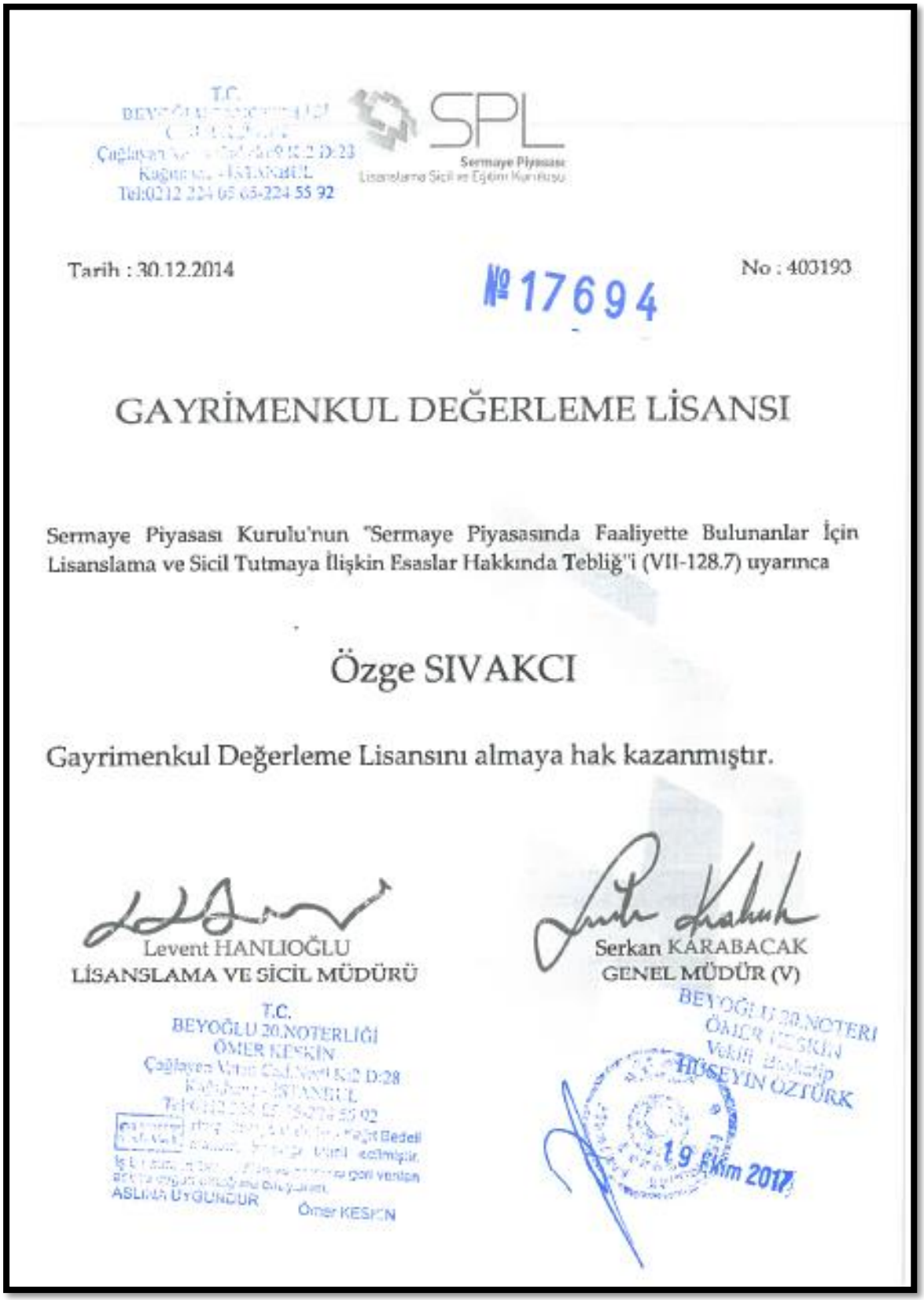
5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 616 15 10 Fax No: 0(274) 616 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: İlker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bisiktip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, TAVŞANLI İLÇESİ, ÇARDAKLI MAHALLESİ, 2248 ADA 2 PARSEL, 2249 ADA 1 PARSEL, 2268 ADA 2 PARSEL, 2271 ADA 4 PARSEL, 2285 ADA 5 VE 7 PARSEL, 2288 ADA 2 PARSELDE KAYITLI "ARSA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZLAR

2021_OZL_00125

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 7
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler *8*
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri *10*
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri *11*
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler *13*
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler *13*

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 13

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 13
4.2. EKONOMİK VERİLER 14
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum *14*
4.3. BÖLGE VERİLERİ 23
4.3.1. Kütahya İli *23*

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 25

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 25
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 25
2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı *26*
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı *27*
5.2.3. Maliyet yaklaşımı *28*

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 29

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 29
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 29
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 30
6.3.1. Pazar araştırmaları *30*
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi *32*
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı *32*
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 32
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 32
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 32
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 33
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 33

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 33

9. RAPOR EKLERİ 35

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 35
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 44

10. SERTİFİKASYONLAR 46

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2248 Ada, 2 Parsel, 2249 Ada 1 Parsel, 2268 Ada 2 Parsel 2271 Ada 4 Parsel, 2285 Ada 5 ve 7 Parsel, 2288 Ada 2 Parselde kayıtlı "ARSA" niteliğindeki ana taşınmazlar için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00125
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2248 Ada 2 Parsel, 2249 Ada 1 Parsel, 2268 Ada 2 Parsel 2271 Ada 4 Parsel, 2285 Ada 5 Ve 7 Parsel, 2288 Ada 2 Parselde kayıtlı "ARSA" niteliğindeki ana taşınmazlar
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**1.457.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**1.719.260.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**1.457.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**1.719.260.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, Çatmacık Mevkii, 2248 Ada 2 Parsel, 2249 Ada 1 Parsel, 2268 Ada 2 Parsel, 2271 Ada 4 Parsel, 2285 Ada 5 ve 7 Parsel, 2288 Ada 2 Parsel ile tapu bilgilerine kain arsalardır.

Taşınmazlara ulaşım, ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Haşim Benli Bulvarı ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Çardaklı Mahallesi ilçe merkezinin güney kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 4 km mesafede konumludur. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ve günün belirli saatlerinde ilçe merkezine hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

Taşınmazlar mahalle yerleşik alanı içerisinde yer almakta olup yakın çevrelerinde boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge

tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkul, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**4 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmazlar yerinde incelenmiş olup detayları aşağıdaki gibidir;

- Arsa vasıflı **2248 Ada 2 Parsel** 3.668,61 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **2249 Ada 1 Parsel** 3.916,49 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **2268 Ada 2 Parsel** 1.313,12 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **2271 Ada 14 Parsel** 991,65 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **2285 Ada 5 Parsel** 540,86 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **2285 Ada 7 Parsel** 1.406,16 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.
- Arsa vasıflı **2288 Ada 2 Parsel** 2.193,89 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

Yapılan incelemelerde taşınmazların bulunduğu bölgede alt yapı ve üst yapı çalışmalarının tamamlanmamış ve imar yollarının henüz açılmamış olduğu, taşınmazların bulunduğu bölgenin imar planı öncesinde tarla vasfında ve tarımsal amaçlı kullanıldığı, imar planı sonrasında da halen mevcut kullanım durumunu muhafaza ettiği ve tarımsal niteliğini koruduğu görülmüştür.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2248 Ada 2 Parsel, 2249 Ada 1 Parsel, 2268 Ada 2 Parsel 2271 Ada 4 Parsel, 2285 Ada 5 ve 7 Parsel, 2288 Ada 2 Parselde kayıtlı "ARSA" niteliğindeki ana taşınmazlardır. Parseller üzerinde herhangi bir bina bulunmamaktadır. Taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

2248 Ada 2 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2248
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.668,61 m²
CİLT NO	:	28
SAYFA NO	:	2734
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (72711/122287 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (49576/122287 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

2249 Ada 1 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2249
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.916,49 m²
CİLT NO	:	28
SAYFA NO	:	2735
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (279473/391649 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (112176/391649 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

2268 Ada 2 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2268
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.313,12 m²
CİLT NO	:	29
SAYFA NO	:	2818
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (12831/16414 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (3583/16414 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

2271 Ada 4 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2271
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	991,65 m²
CİLT NO	:	29
SAYFA NO	:	2828
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (73351/99165 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (28814/99165 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

2285 Ada 5 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2285
PARSEL NO	:	5
YÜZÖLÇÜMÜ	:	540,86 m²
CİLT NO	:	30
SAYFA NO	:	2905
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

2285 Ada 7 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2285
PARSEL NO	:	7
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.406,16 m²
CİLT NO	:	30
SAYFA NO	:	2907
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (2629/140616 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (137987/140616 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

2288 Ada 2 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇARDAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÇATMACIK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2288
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.193,89 m²
CİLT NO	:	30
SAYFA NO	:	2916
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (87922/219389 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (131467/219389 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	28.09.2020 / 9821

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:24 ile 07.05.2021 tarih ve 12.03 aralığında web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgeleri incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesi:

- Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak; 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (22.02.2013-1037)

*** Taşınmazların uygulama imar planında kalması, parselasyon işleminin yapılıp arsa vasfını kazanmış olması sebebiyle beyan hükmünü yitirmiştir.

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde

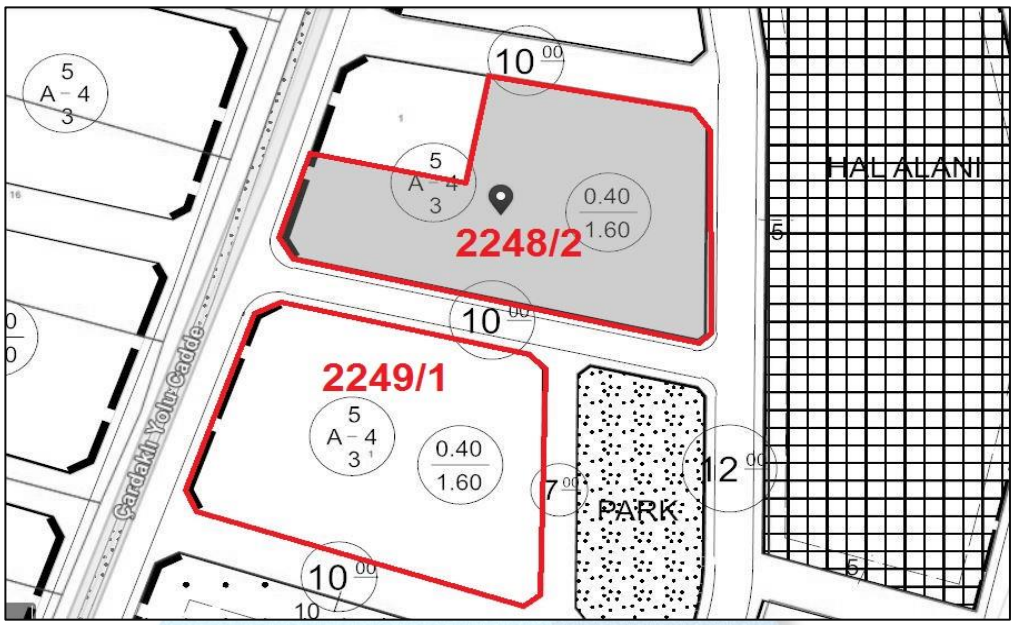
- Rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

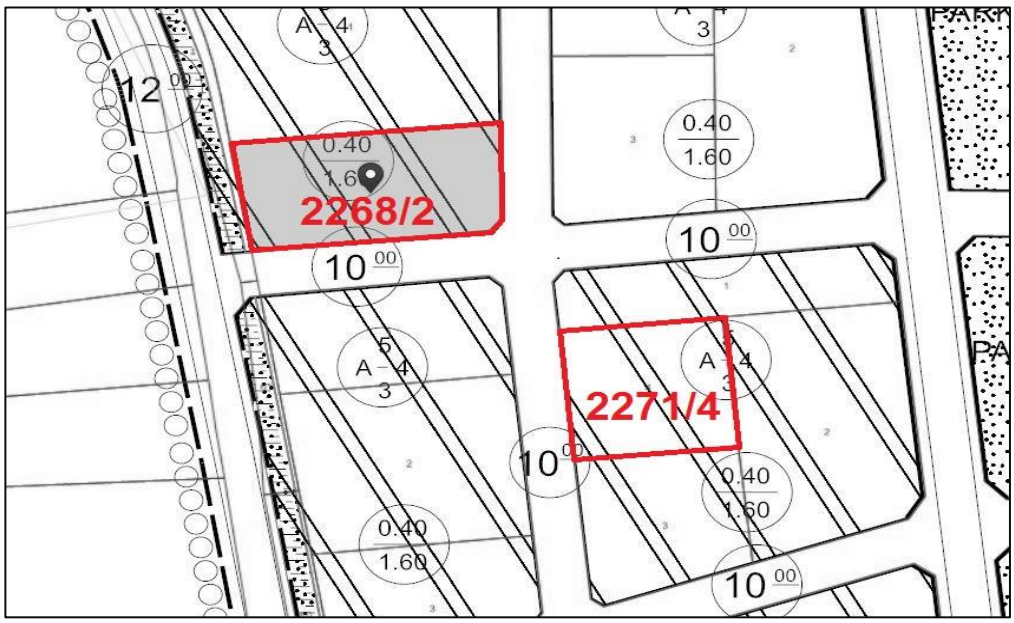
Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiler plan görselleri ve açıklamalarıyla aşağıda paylaşılmıştır.

- ✓ Değerleme konusu 2248 ada 2 nolu parsel, 2249 ada 1 nolu parsel, 2268 ada 2 nolu parsel, 2271 ada 4 nolu parsel; Tavşanlı Belediyesi tarafından 2019 tarihle onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı'nda kalmakta olup Taks: 0.40, Kaks: 1.60, Ayrık Nizam, Bodrum+4 kata müsaadeli, ön bahçe çekme mesafesi: 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi: 3 metre yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan görselleri aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı

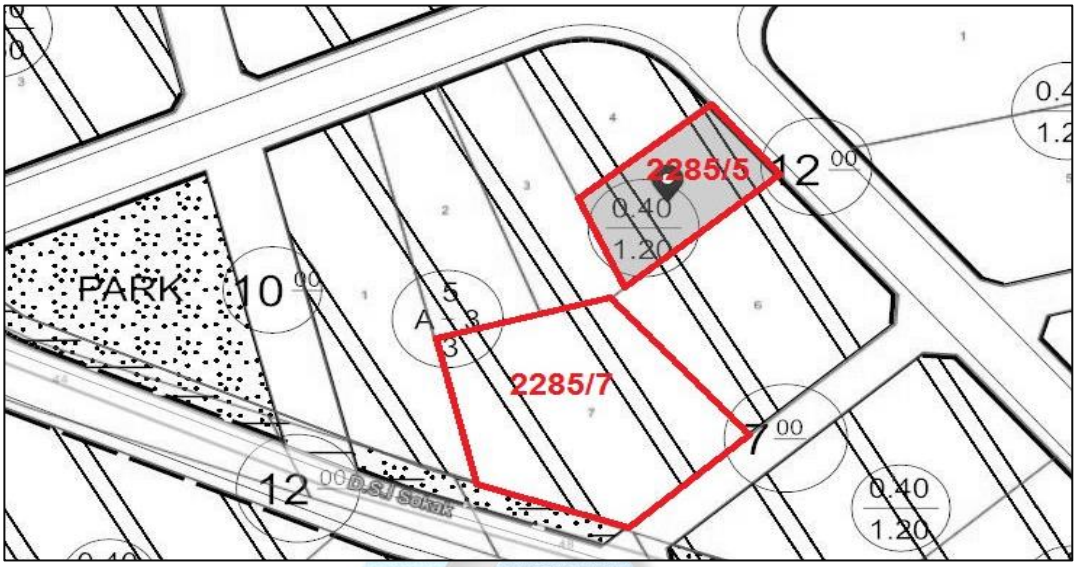


Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

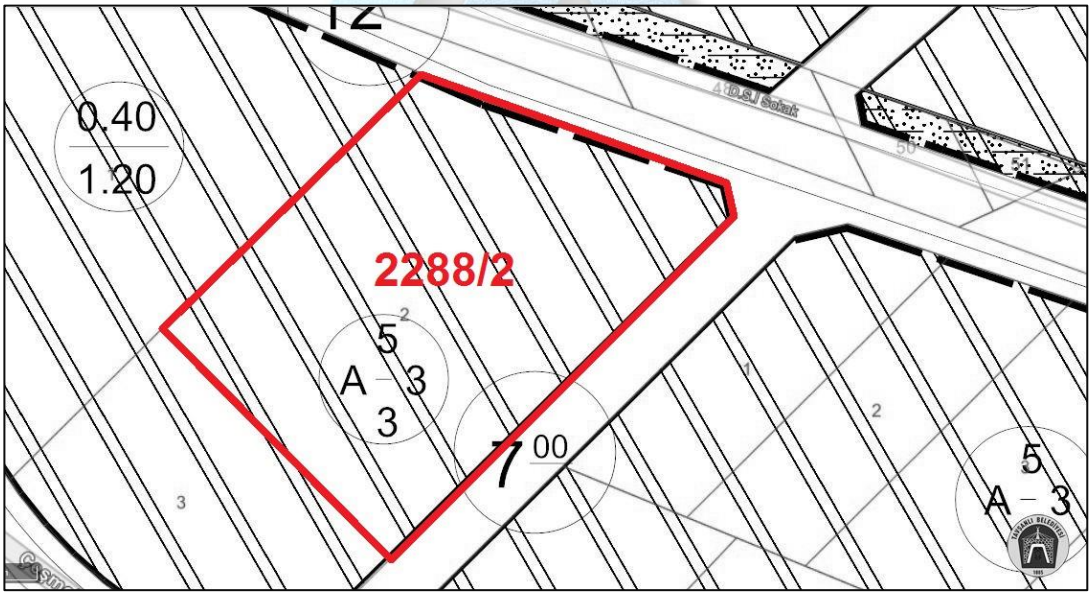


Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

- ✓ Değerleme konusu 2285 ada 5 ve 7 nolu parseller, 2288 ada 2 nolu parsel; Tavşanlı Belediyesi tarafından 2019 tarihle onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı'nda kalmakta olup Taks: 0.40, Kaks: 1.20, Ayrık Nizam, Bodrum+3 kata müsaadeli, ön bahçe çekme mesafesi: 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi: 3 metre yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan görselleri aşağıda paylaşılmıştır.



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 17.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Kütahya Belediyesi imar servisinden alınan parselasyon planı ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı veya yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazları da kapsayan bölgede parselasyon çalışmalarından dolayı tapular yeniden düzenlenmiş olup 2020 yılı öncesinde de taşınmazlar Kütahya Şeker Fabrikaları A.Ş.'ye ait idi.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

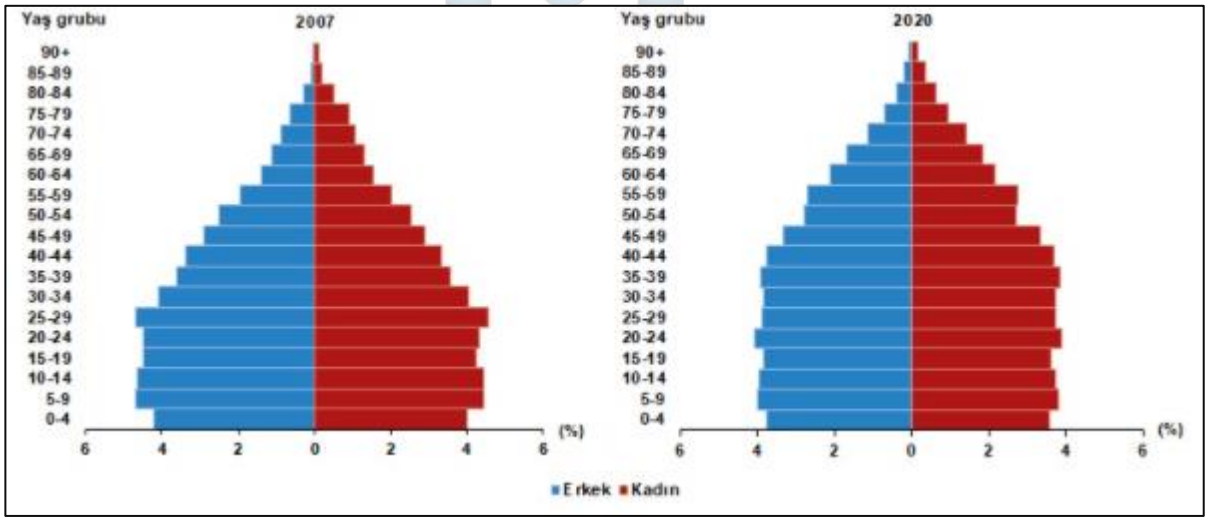
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

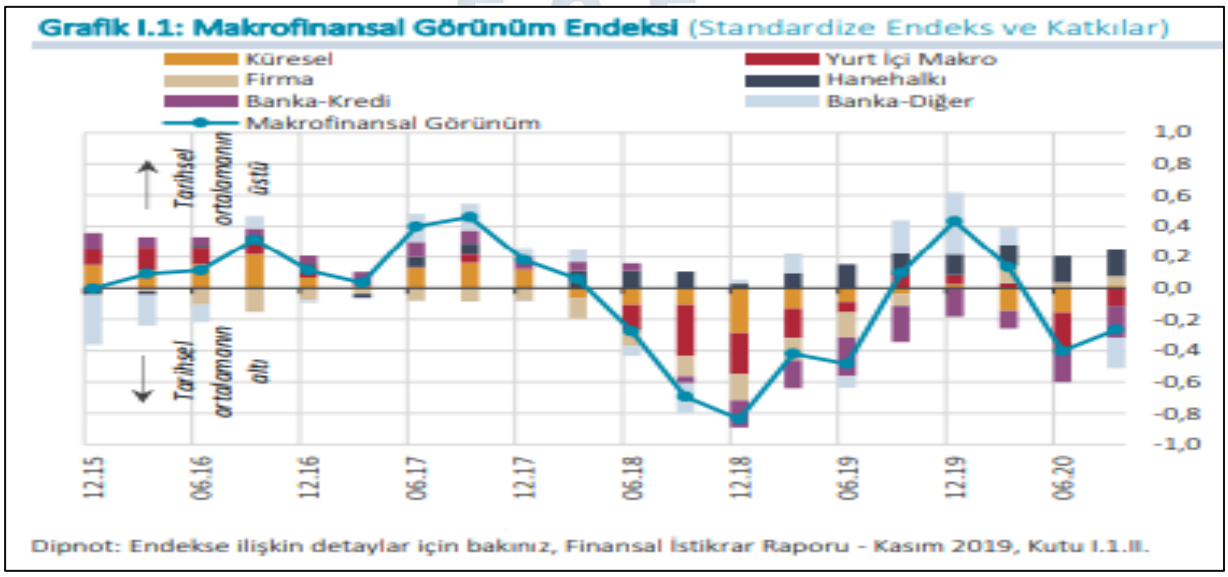
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

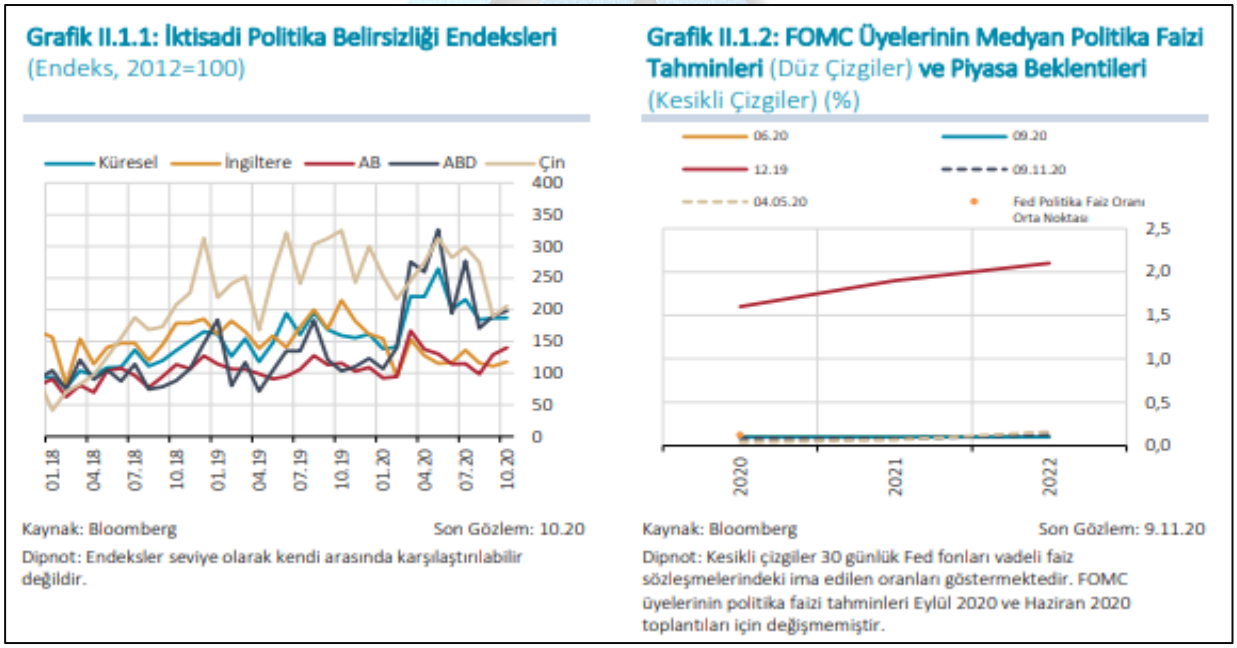
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

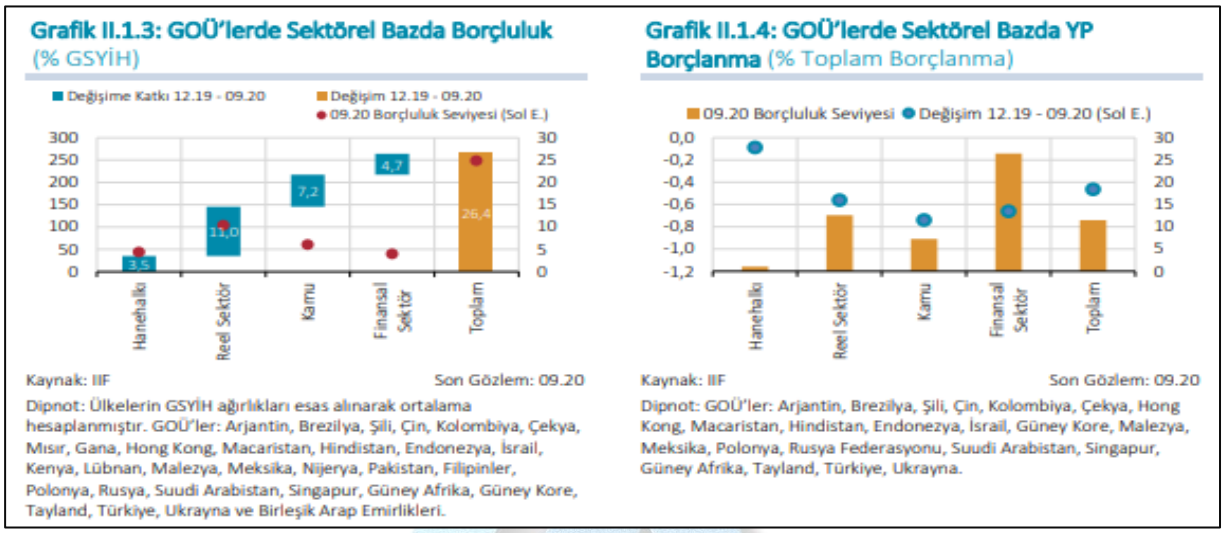
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

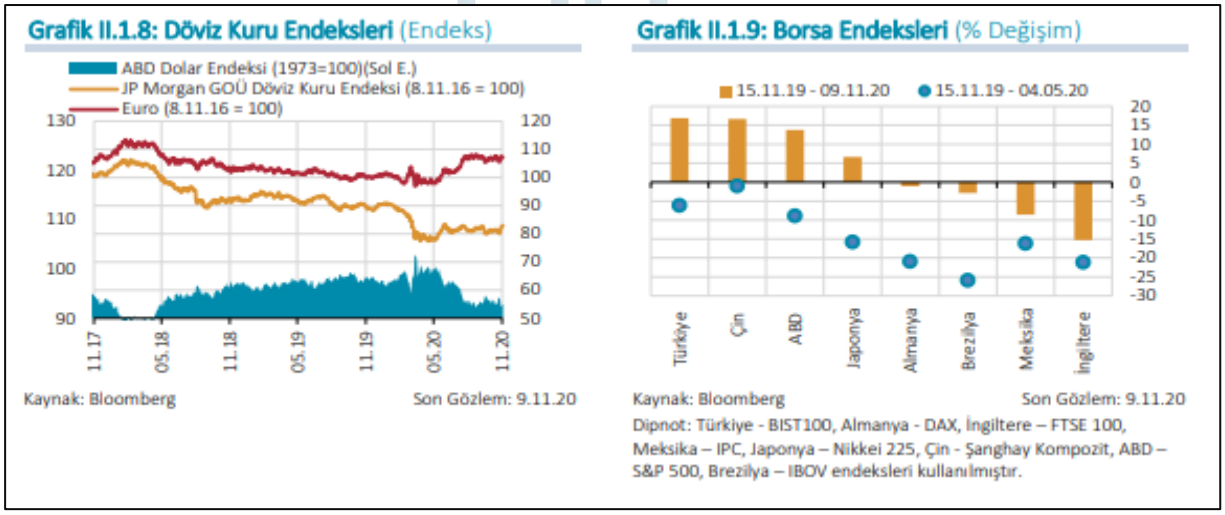
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



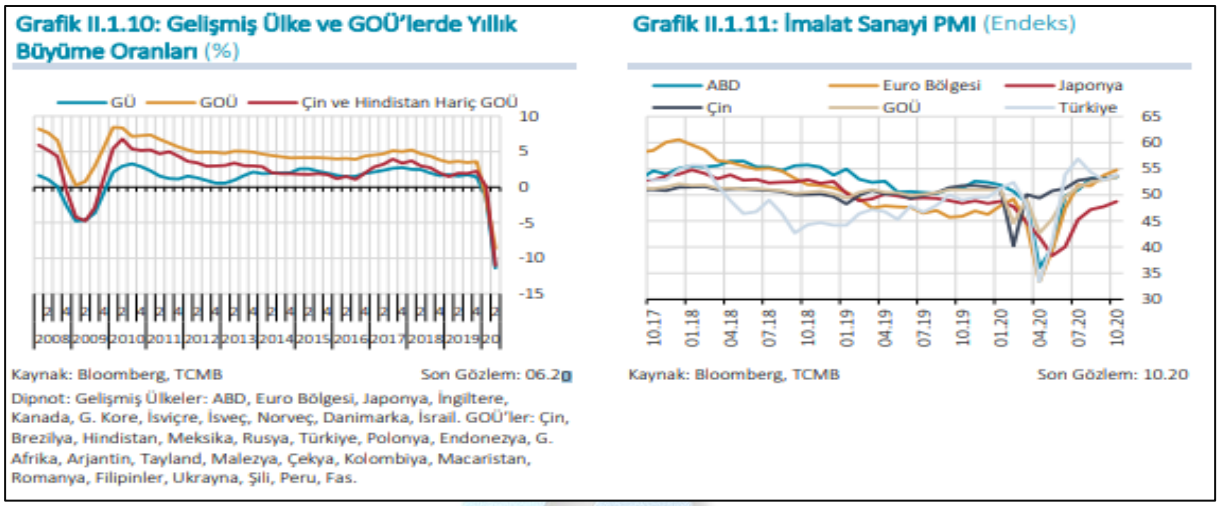
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

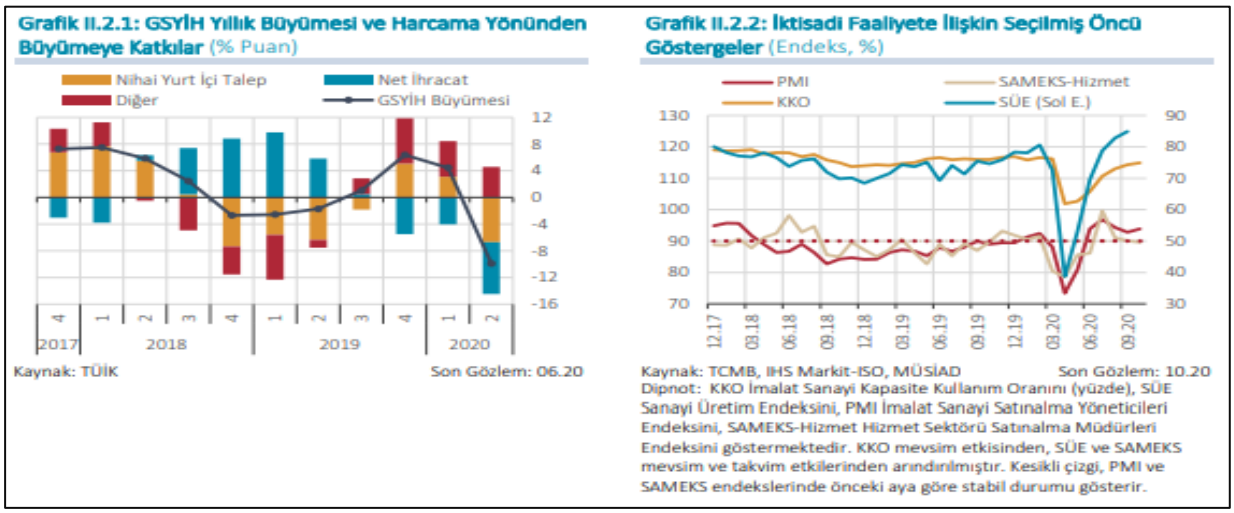
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

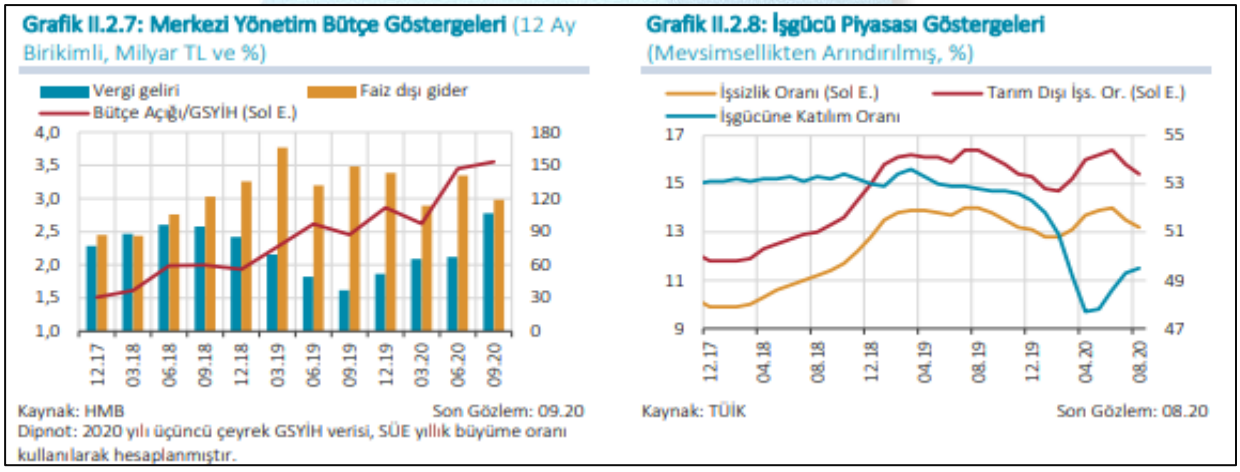
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

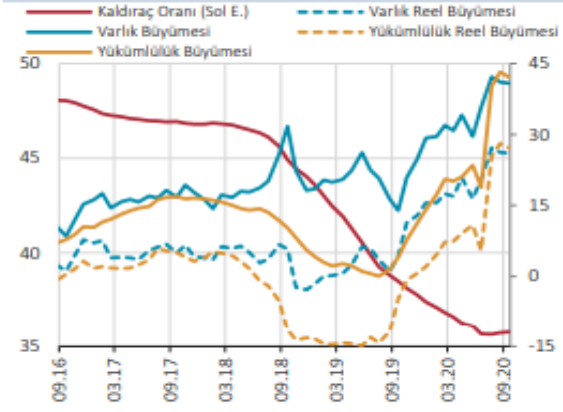
Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık

dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

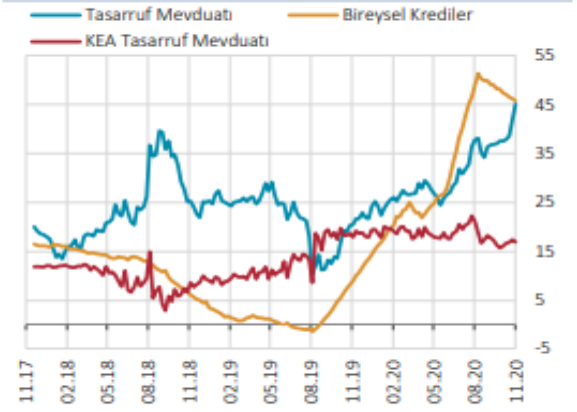
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

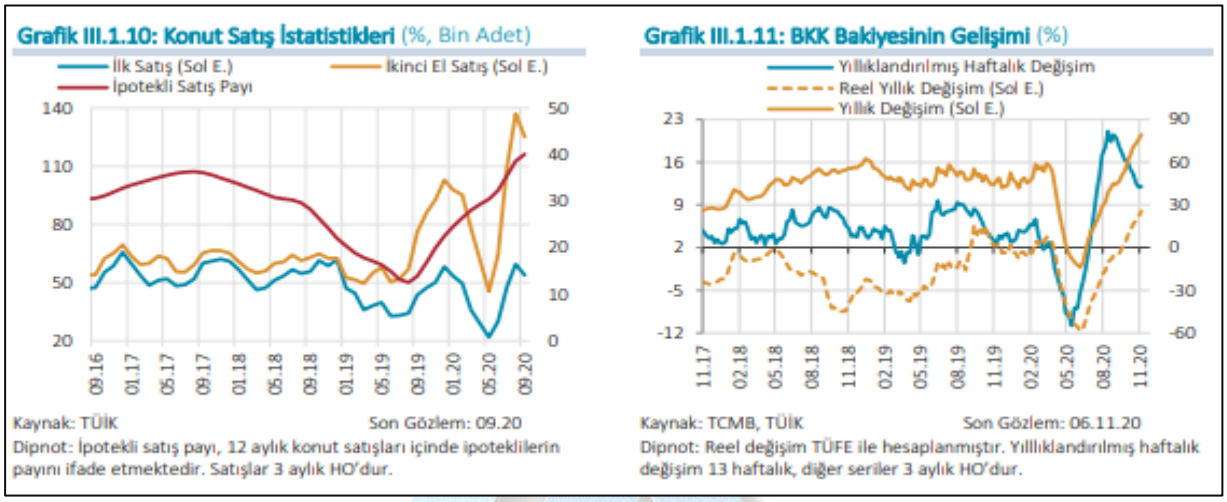
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

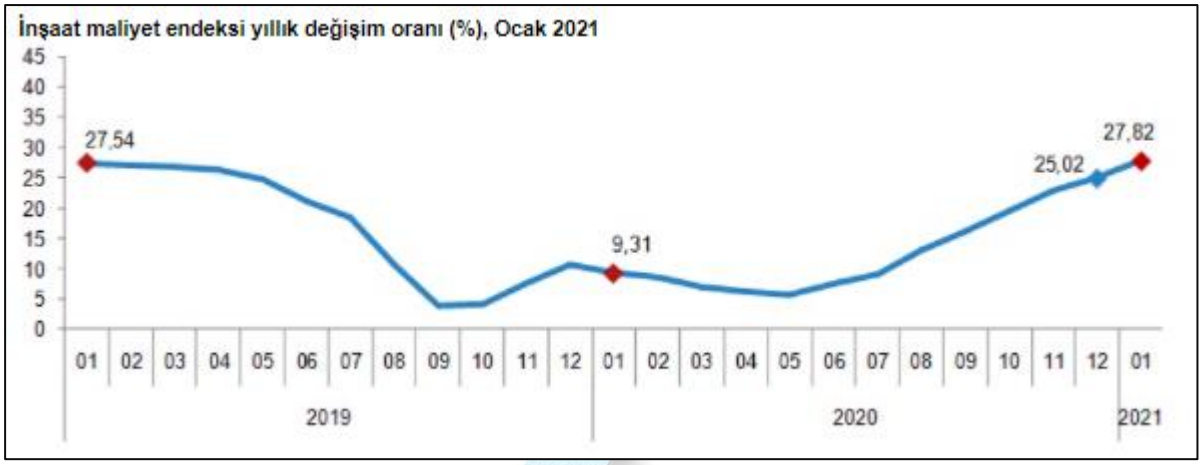
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

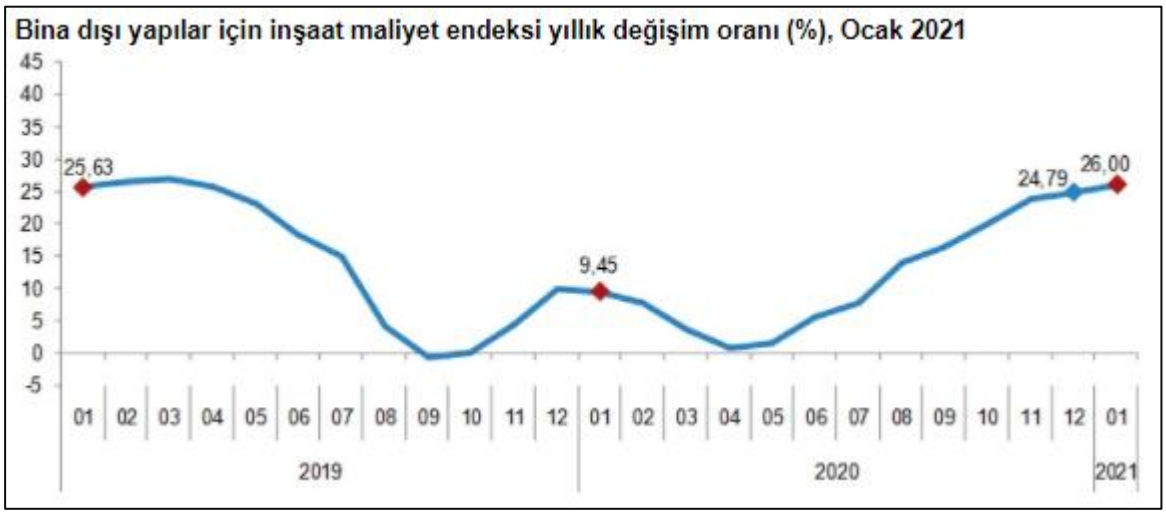


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

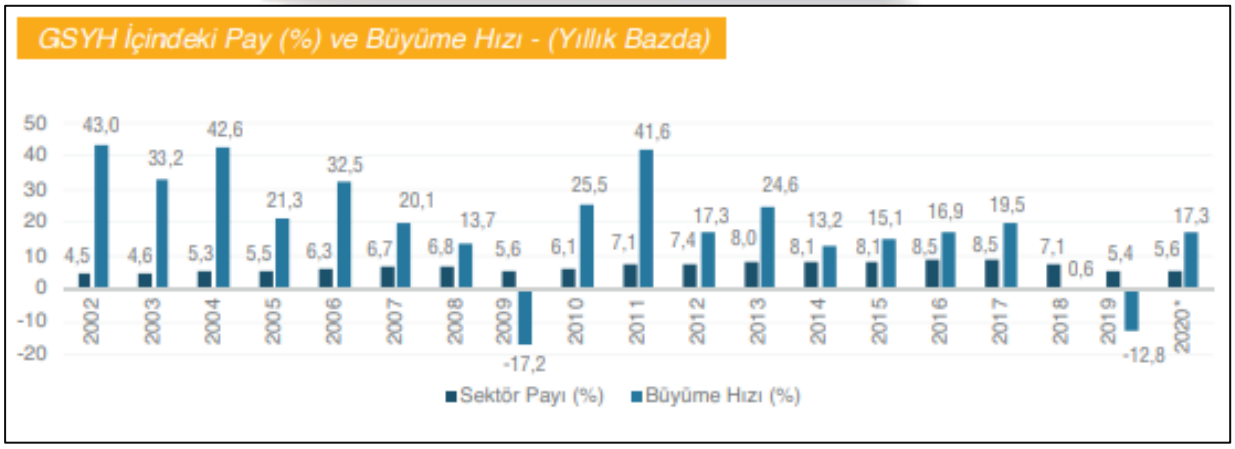
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

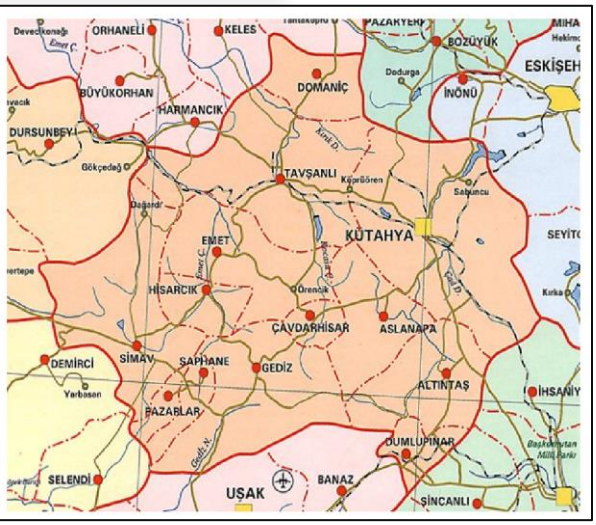
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup il nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birgelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Mahalle içerisinde konumlu olmaları
- 18. Madde uygulamasının yapılmış olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı ve üst yapı çalışmalarının tamamlanmamış ve imar yollarının henüz açılmamış olması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "konut" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkullerin geçerli imar durumu, inşa amacı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – TARLA***

NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYATI, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	700	45.000	64	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahallede, mahalle yerleşik alanı dışında, Tavşanlı yolu üzerinde 700 m2 alanlı tarlanın geçen yıl 45.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (64 TL/m2)	ÇARDAKLI MAH. MUHTARI HÜSEYİN BEY 0537 933 2792

✓ ***SATILIK EMSALLER – ARSA/TARLA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	522	35.000	67	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Çardaklı Mahallesi 2354 ada 59 parselde konumlu 522 m2 alanlı tarlanın 35.000 TL bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (67 TL/m2 - %5 pazarlık = 63 TL/m2)	BAŞAK EMLAK 0530 884 6065
Emsal 3	304	60.000	197	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Tepecik Beldesi/Orta Mahallesi 116 ada 65 parselde konumlu 304 m2 alanlı arsanın 60.000 TL bedele satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (197 TL/m2 - %5 pazarlık = 187 TL/m2)	BÖLGE HALKI 0541 568 0916
Emsal 4	250	50.000	200	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu mahallede, mahalle yerleşik alanı içinde, 250 m2 alanlı arsanın pazarlıksız 50.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (200 TL/m2)	ÇARDAKLI MAH. MUHTARI HÜSEYİN BEY 0537 933 2792
Beyan	Mahalle yerleşik alanı dışında yola cepheli tarlaların 50-60 TL/m2 mertebelerinde değer ettiği, mahalle yerleşik alanında ise arsaların konumlarına göre 80-120 TL/m2 mertebelerinde değer edeceği bilgisi alınmıştır.				ÇARDAKLI MAH. MUHTARI HÜSEYİN BEY 0537 933 2792

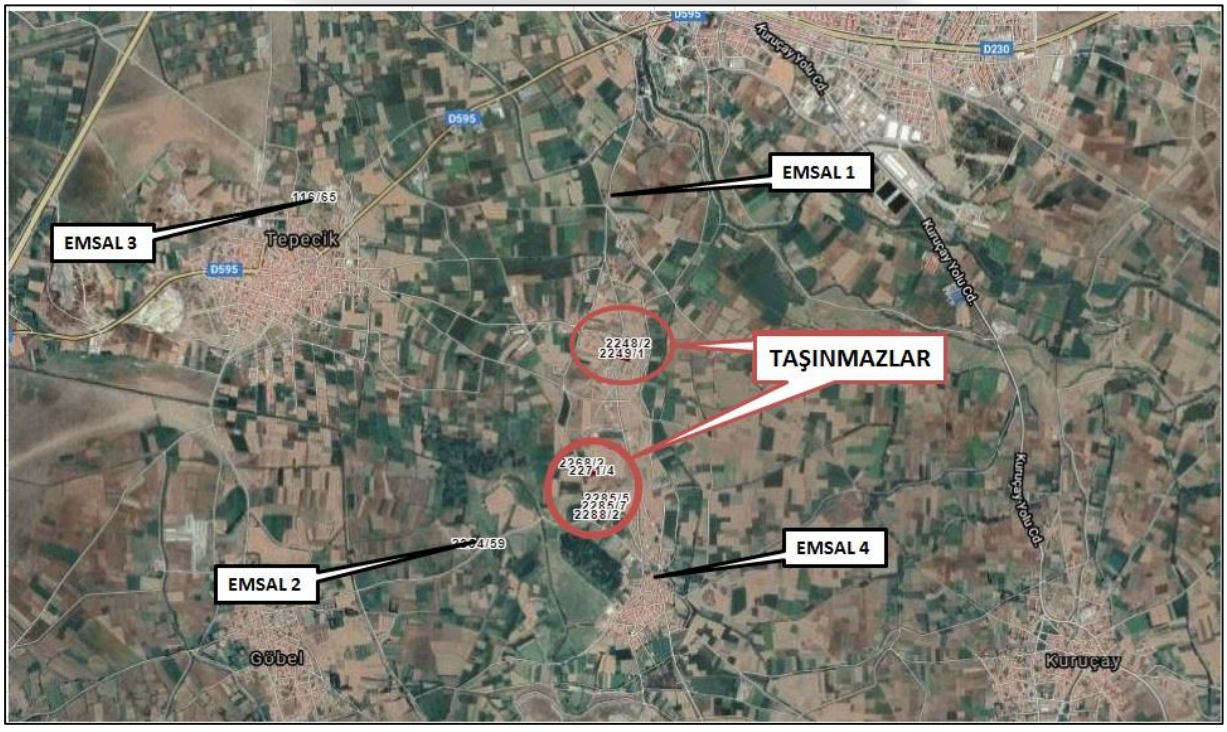
Beyan	Taşınmazların konumlu olduğu Çardaklı mahallesinde yakın zamanda satılmış arsa emsali olmadığı, mevcut durumda arsalar için 300-350 TL/m2 talep edildiği ancak bu fiyatlardan satışların gerçekleşmediği, geçmiş yıllarda satışların olduğu bilgisi alınmıştır. Mahalle yerleşik alanında ise arsaların konumlarına göre 80-120 TL/m2 mertebelerinde değer edeceği bilgisi alınmıştır.	TEPECİK MAHALLE MUHTARI AHMET BEY 0538 679 9560

Taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konum ve aynı yapılaşma şartlarına sahip taşınmazlar için yapılan piyasa araştırmalarda bölgede;

- uygulama imar planından önce tarla vasıflı taşınmazların 20-30,-TL/m2 aralığında satışların gerçekleştiği,
- uygulama imar planından sonra bölgede 50-60,-TL/m2 aralığında satışların gerçekleştiği bilgileri ile birlikte güncel tarihte bölgedeki taşınmaz fiyatları için yüksek beklentilere girildiği ve bu değerlerde alıcı bulamadığı kanaatine varılmıştır.
- Bölgede benzer konumda ve aynı yapılaşma şartlarına sahip yakın zamanda satış görmüş taşınmaz bulunmamakla birlikte satışa konu fiyatların günümüz tarihinde 80-100,-TL/m2 mertebesinde olduğu ancak satılmak üzere pazara sunulmuş taşınmazlar için çok daha yüksek değerler (200-300,-TL/m2) istenildiği görülmüştür.

Tüm bu durumlar, taşınmazların konumu, alanları gibi özellikleri göz önünde bulundurularak arsaların birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	700,00	45.000,00	64	15%	10%	25%	0%	96
Emsal 2	522.00	35,000.00	67	20%	10%	25%	-5%	101
Emsal 3	304.00	60,000.00	197	10%	-30%	0%	-25%	109
Emsal 4	250.00	50,000.00	200	10%	-30%	0%	-25%	110
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**104**



Emsal karşılaştırma yöntemi için arsaların ortalama birim satış değeri **104,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
2248 ADA 2 PARSEL	3,668.61	104	381.128	381.000
2249 ADA 1 PARSEL	3,916.49	104	406.880	407.000
2268 ADA 2 PARSEL	1,313.12	104	136.419	136.000
2271 ADA 4 PARSEL	991.65	104	103.022	103.000
2285 ADA 5 PARSEL	540.86	104	56.189	56.000
2285 ADA 7 PARSEL	1,406.16	104	146.085	146.000
2288 ADA 2 PARSEL	2,193.89	104	227.921	228.000

2248 ada 2 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **381.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
2249 ada 1 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **407.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
2268 ada 2 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **136.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
2271 ada 4 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **103.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
2285 ada 5 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **56.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
2285 ada 7 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **146.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
2288 ada 2 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **228.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların üstünde yapı bulunmadığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların mal sahipleri tarafından kullanıldığı, kiraya verilerek kullanılma arzının olmadığı dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda imar paftaları esas alınarak yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için 2014 yılında köylerin mahallelere dönmesiyle gelişen bölgelere müteahhitlerin inşaat geliştirmek için talepte bulunmadıkları, buna bağlı olarak kat karşılığı ve kar oranları tahmin edilemediği için proje geliştirilmemiştir.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkullerin imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 22.02.2013 tarih, 1037 yevmiye numarası ile Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2248 Ada 2 Parsel, 2249 Ada 1 Parsel, 2268 Ada 2 Parsel 2271 Ada 4 Parsel, 2285 Ada 5 Ve 7 Parsel, 2288 Ada 2 Parselde kayıtlı "ARSA" niteliğindeki ana taşınmazlar için arsa tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değerleri	DEĞER, TL
2248 ADA 2 PARSEL	**381.000**
2249 ADA 1 PARSEL	**407.000**
2268 ADA 2 PARSEL	**136.000**
2271 ADA 4 PARSEL	**103.000**
2285 ADA 5 PARSEL	**56.000**
2285 ADA 7 PARSEL	**146.000**
2288 ADA 2 PARSEL	**228.000**

2248 ada 2 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **381.000,-TL (Üçyüzseksenbirbin Türk Lirası)**,

2249 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **407.000,-TL (Dörtyüzyedibin Türk Lirası)**,

2268 ada 2 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **136.000,-TL (Yüzotuzaltıbin Türk Lirası)**,

2271 ada 4 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **103.000,-TL (Yüzüçbin Türk Lirası)**,

2285 ada 5 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **56.000,-TL (Ellialtıbin Türk Lirası)**,

2285 ada 7 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **146.000,-TL (Yüzkırkaltıbin Türk Lirası)**,

2288 ada 2 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **228.000,-TL (İkiyüzyirmisekizbin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal-Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2248 Ada 2 Parsel	**381.000**	**449.580**
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2249 Ada 1 Parsel	**407.000**	**480.260**
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2268 Ada 2 Parsel	**136.000**	**160.480**
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2271 Ada 4 Parsel	**103.000**	**121.540**
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2285 Ada 5 Parsel	**56.000**	**66.080**
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2285 Ada 7 Parsel	**146.000**	**172.280**
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Çardaklı Mahallesi, 2288 Ada 2 Parsel	**228.000**	**269.040**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00125 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:53:14 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:09:19 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:09:41 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-11:26

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071831	20210429-48-F03367	7183

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	110291760
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI
Kurum Adı:	Tavşanlı
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.
Mevkii:	Çatmacık
Cilt/Sayfa No:	28/2734
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2248/2
AT Yüzölçüm(m2):	3668.61
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

1 / 2

		VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539391700	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	72711/122287	2181.33	3668.61	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-
539391701	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	49576/122287	1487.28	3668.61	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **F4UrMJs4X58** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-5-2021-12:03

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721074871	20210507-48-F04497	7487

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2249/1
Taşınmaz Kimlik No:	110291763	AT Yüzölçüm(m2):	3916.49
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Çatmacık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2735	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

1 / 2

		VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539391702	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	279473/391649	2794.73	3916.49	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-
539391703	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	112176/391649	1121.76	3916.49	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **R8amunlpeD0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:24

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071831	20210429-48-F03367	7183

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2268/2
Taşınmaz Kimlik No:	110291940	AT Yüzölçüm(m2):	1313.12
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Çatmacık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	29/2818	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

		VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539391900	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	12831/16414	1026.48	1313.12	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-
539391901	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3583/16414	286.64	1313.12	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **YF07ln-YFTO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:25

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071831	20210429-48-F03367	7183

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2271/4
Taşınmaz Kimlik No:	110291961	AT Yüzölçüm(m2):	991.65
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Çatmacık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	29/2828	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

		VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539391921	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	73351/99165	733.51	991.65	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-
539391922	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	25814/99165	258.14	991.65	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **OwcNXE6zpnc** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:25

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071831	20210429-48-F03367	7183

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	110292117
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI
Kurum Adı:	Tavşanlı
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.
Mevkii:	Çatmacık
Cilt/Sayfa No:	30/2905
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2285/5
AT Yüzölçüm(m2):	540.86
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

1 / 2

		VKN:		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539392204	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	540.86	540.86	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **F9vJ2KOkpgw** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:25

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071831	20210429-48-F03367	7183

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2285/7
Taşınmaz Kimlik No:	110292119	AT Yüzölçüm(m2):	1406.16
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Çatmacık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2907	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

1 / 2

		VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539392206	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2629/140616	26.29	1406.16	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-
539392207	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	137987/140616	1379.87	1406.16	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **6XpMRuGepPV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-11:24

webtapu
tapunun kisayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071831	20210429-48-F03367	7183

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	2288/2
Taşınmaz Kimlik No:	110292136	AT Yüzölçüm(m2):	2193.89
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARDAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Çatmacık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2916	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

		VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tavşanlı - 22-02-2013 08:49 - 1037	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539392227	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	87922/219389	879.22	2193.89	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-
539392228	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	131467/219389	1314.67	2193.89	İmar (TSM) 28-09-2020 9821	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **mMYXzdG15gi** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21574849-622.03-427/1767 17/05/2021
Konu : Bilgi Belge Talebi

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 873 sayılı yazınız.

İlgi dilekçede bahsedilen tapu bilgileri yazılı taşınmazlarla ilgili olarak;

1- Yeni Mahalle ve İstasyon Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Tavşanlı geneli 1999 tarihli Revizyon İmar Planı, Çardaklı Mahallesinde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2003 tarihlidir.
2- Taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir;
   - İlçemiz Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı) kalmakta olup E:0,80 h:6,50'dir. Bir miktar yola terki mevcuttur.
   - İlçemiz İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı park alanında, bir kısmı un fabrikası alanında, bir kısmı da imar yolunda kalmaktadır.
   - İlçemiz Emirler 124 ada 52 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları dışında kalmaktadır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2248 ada 2 parsel ve 2249 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup, TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2268 ada 2 parsel ve 2271 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
   - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2285 ada 5 ve 7 parsel ve 2288 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+3 kata müsaadeli mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,20 oranlıdır.
3- Taşınmazların imar plan örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ait plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.
5- Söz konusu imar planlarının devam eden iptal davası v.b. süreçleri bulunmamaktadır.
6- Söz konusu taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel ve İstasyon Mahallesi (eski Durak Mahallesi) 319 ada 14 parseller 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır. Diğer taşınmazlar kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7- Taşınmazların emlak rayiç bedelleri yazımız ekinde sunulmuştur.
8- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk.43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 616 15 30 Fax No: 0(274) 616 86 50
E-posta İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: Ilker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200

T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

9- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir encümen kararı v.b. bulunmamaktadır.
11- Taşınmazlarla ilgili denetim yapan yapı denetim bulunmamaktadır.
12- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, diğerleri üzerinde yapı bulunmamaktadır.
13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Naci ERARSLAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
(e-imzalıdır.)

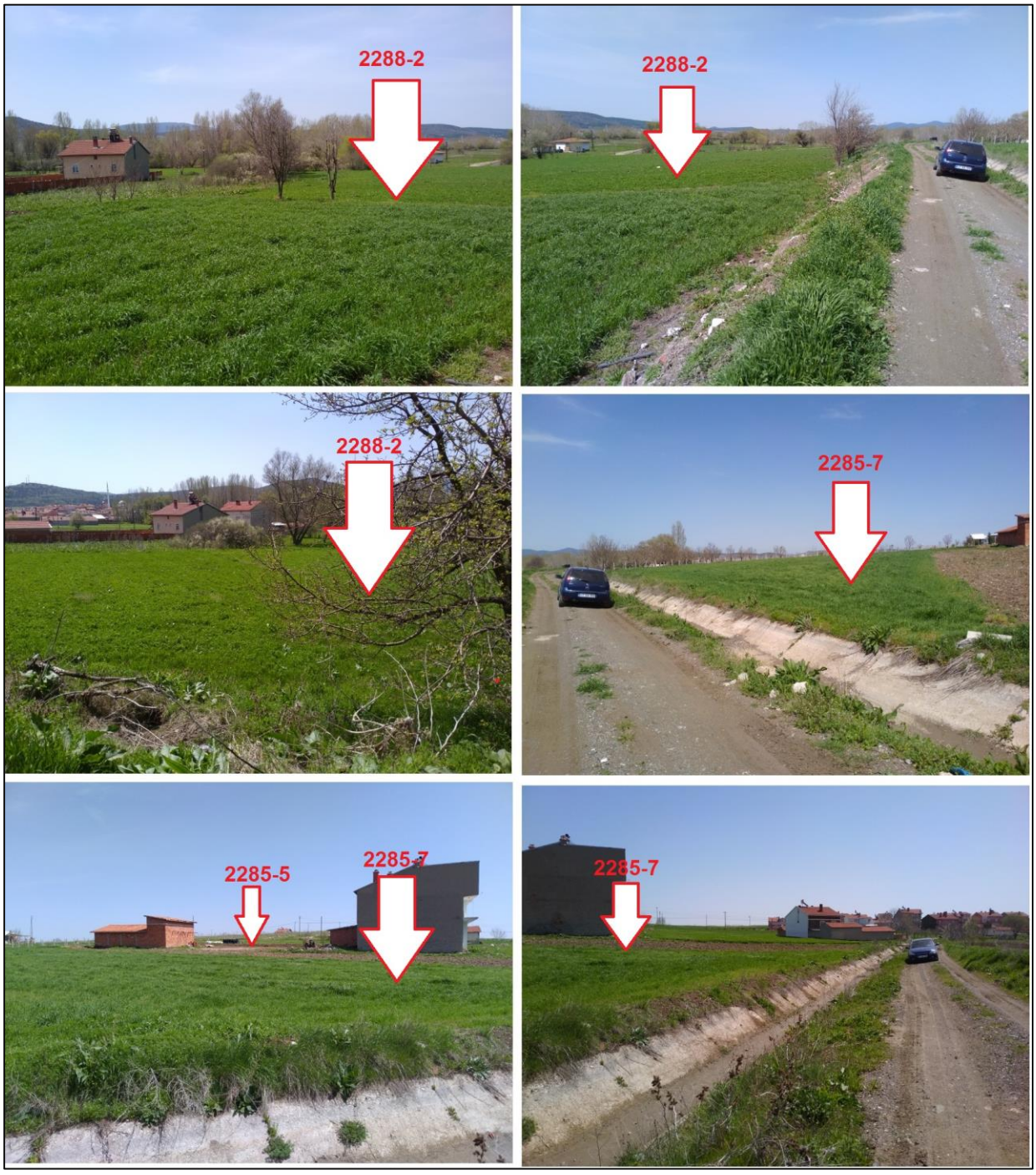
Ek :
1-İmar plan örnekleri
2-Emlak vergi bildirimleri
3-İmar plan notları

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

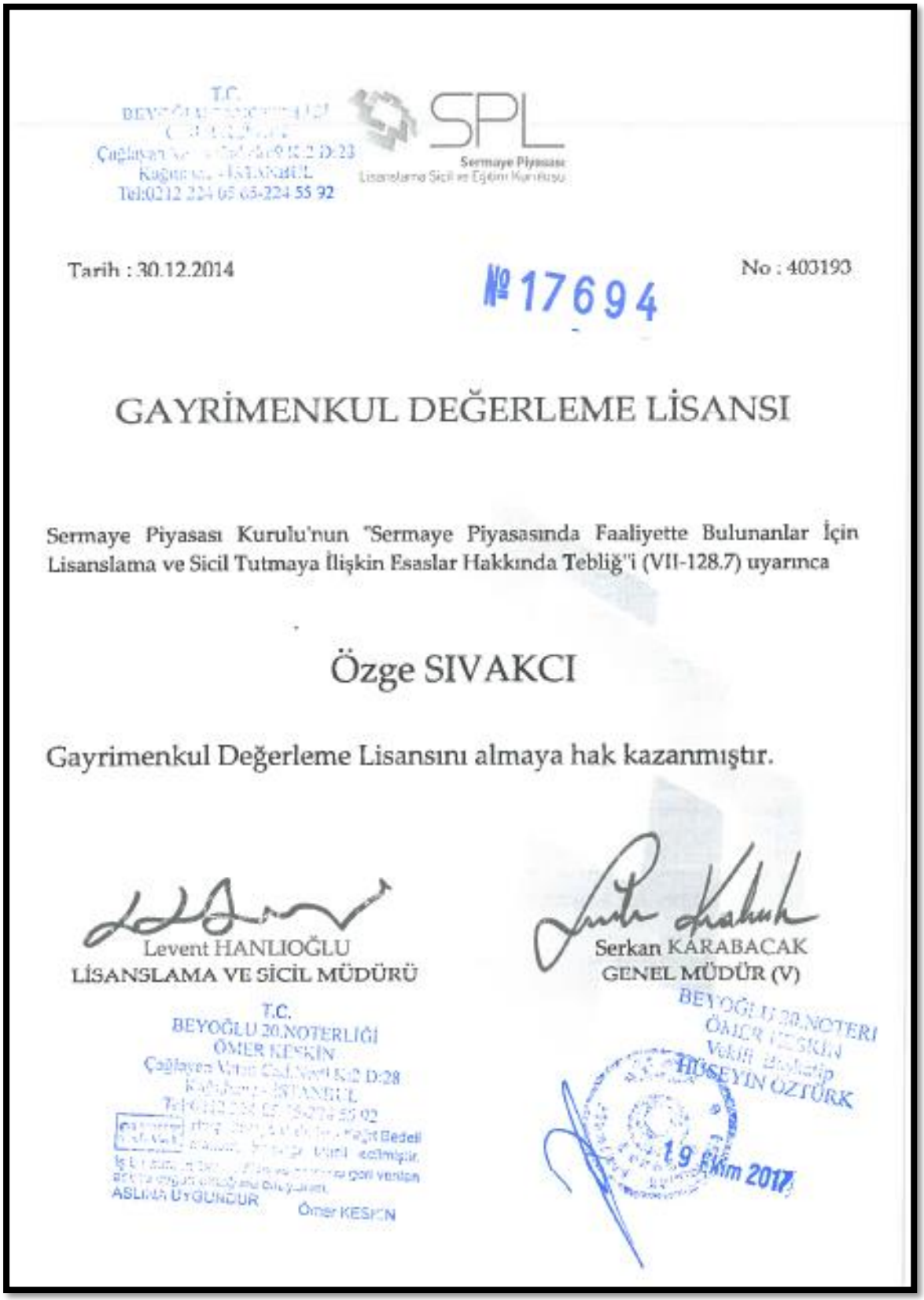
Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:43400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0(274) 614 15 10 Fax No: 0(274) 614 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi İçin: İlker Uğurlu
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahili Tel No: 1200

9.2. Mahal Fotoğrafları


2288-2
2288-2
2288-2
2285-7
2285-5
2285-7
2285-7

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

BURSA İLİ, HARMANCIK İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ,
0 ADA, 2054 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI
ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00126

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Bursa İli 19
4.3.2. Harmancık İlçesi 21

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 22

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 22
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 24
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 25

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 26

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 26
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 27
6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi 28
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 29
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 30
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 30
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 30
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 30

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 30

9. RAPOR EKLERİ 32

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 32
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 35

10. SERTİFİKASYONLAR 38

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada, 2054 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

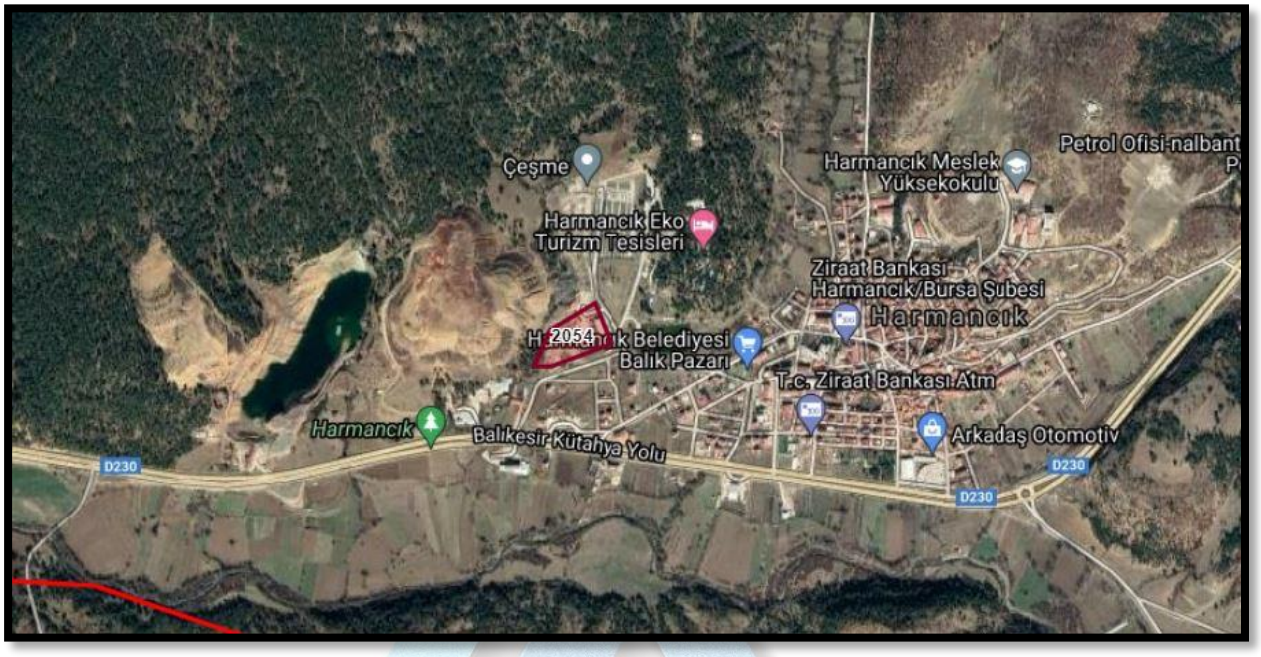
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00126
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada, 2054 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**391.126,78 TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**461.529,00 TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**447.500,00 TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**528.050,00 TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 ada 2054 parsel ile tapu bilgilerine kain arsadır.



Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Mustafa Yurtkuran Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin batı kısmında yer almakta olup merkeze yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde akaryakıt istasyonu, halı saha, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar ilçe merkezinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı depo ve müstakil bina tarzı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Harmancık ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**700 metre**
Kütahya-Balıkesir Karayolu	**200 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde yasal durumu tespit edilemeyen 3 adet müştemilat ile sundurma alanları bulunmaktadır.

Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	1/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Sundurma (Garaj)	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel çatı	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Arsa Bölümü;

15.026 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir. Güney yönünde yaklaşık 200 metre kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz etrafı kısmen tel örgü kısmen de komşu parsel sınırları ile çevrilidir. Parselin açık alan kısımları düzensiz durumda olup zemini toprak zemindir. Taşınmazın kadastral paftası ile CBS sistem görüntüleri arasında uyumsuzluk bulunmakta olup her iki altlık birbiri ile çakışmadığından kayma bulunduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmaz Harmancık Belediyesi tarafından kullanıldığından sınırları kesin bir şekilde belirtilmemiştir. Bu nedenle hassas ölçüm aletleri ile zeminde parsel sınırlarının tespit edilmesi gerekmektedir. Konu ile ilgili olarak Harmancık Belediyesi imar servisinden alınan bilgiye göre kadastral paftanın grafik pafta olması nedeniyle sayısallaştırılamadığı bu nedenle CBS sistem görüntüleri ile pafta arasında kaymaların bulunduğu bilgisi alınmıştır. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar;

Mahallinde yapılan gözlemsel incelemeler ve ölçümlere göre değerleme konusu taşınmaz içerisinde yasal durumu tespit edilemeyen toplam brüt 482 m2 alanlı yarı açık sundurma yapıları ile toplamda brüt 255 m2 alanlı 1/A yapı sınıfında 3 adet basit müştemilat yapısı bulunmaktadır.

Harmancık Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait proje, ruhsat ve iskan bilgi ve belgesinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Sundurma yapıları ile basit müştemilat yapıları yığma yapı tarzında tuğla üzeri saç panel çatı ile kaplıdır. Sundurma yapıları garaj olarak kullanılmakta olup basit müştemilat yapıları depo amaçlı kullanıldığı bilgisi alınmıştır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada, 2054 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	BURSA
İLÇESİ	:	HARMANCIK
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	MERKEZ
MEVKİİ	:	BÜYÜKALAN
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	2054
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.026,00 m²
CİLT NO	:	12
SAYFA NO	:	2046
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	30.05.1977 / 351

TAŞINMAZ DEĞERLEME

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:30 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

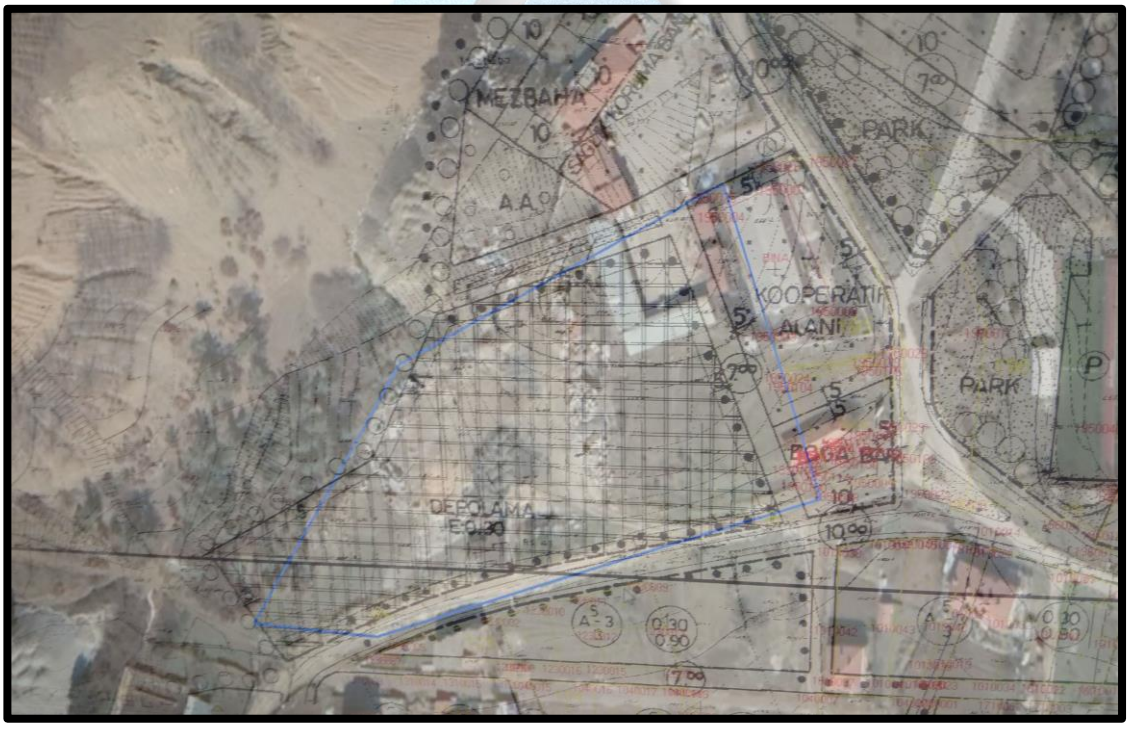
Beyanlar Hanesinde

- 3402 sayıl kanunun 22.maddesinin 2.fıkrasının a bendi uygulamasına tabidir. (08.07.2019-671)

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Harmancık Belediyesi İmar Servisinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın Belediye ve Mücavir Alan sınırları 02.05.2007 tarih ve 5 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Revizyon İmar Plana göre taşınmazın kısmen park, kısmen yol, kısmen de plansız alanlarda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Harmancık Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 21.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Parsel güncel imar planımızda park alanı olarak planlanmış olup yapılaşmaya müsait değildir. Parsel alanının tamamına yakın kısmı park alanı kalmakta olup, park alanından kalan kısmı yola terk edilmesi gerekmektedir.

Parselin ne kadarlık alanın yola terk edileceği resmi aplikasyon belgesi ile tarafımıza müracaat edilmesi durumunda ayrıca bilgilendirilecektir. Yapılacak olan yola terk işlemi bedelsiz olarak yapılacaktır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Harmancık Belediyesi'nde taşınmaza ait dosya bulunmamaktadır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

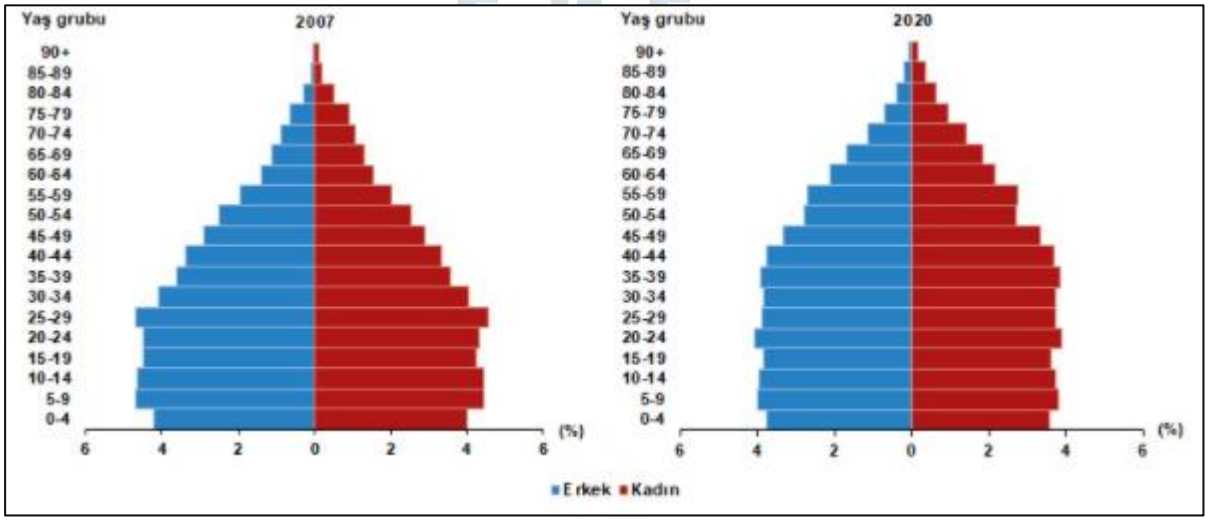
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

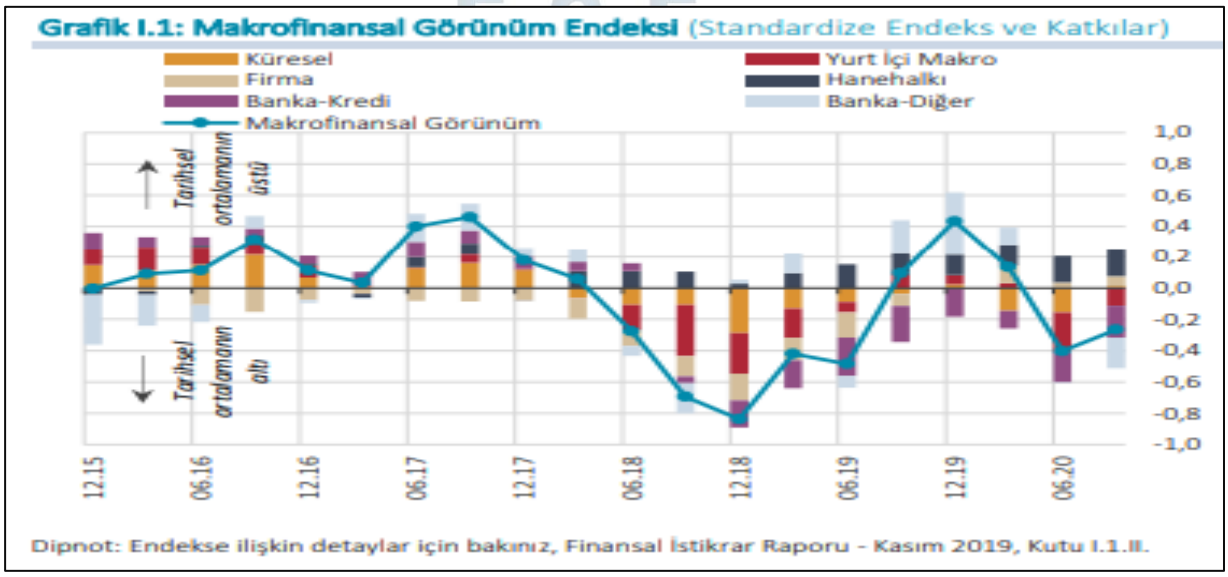
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

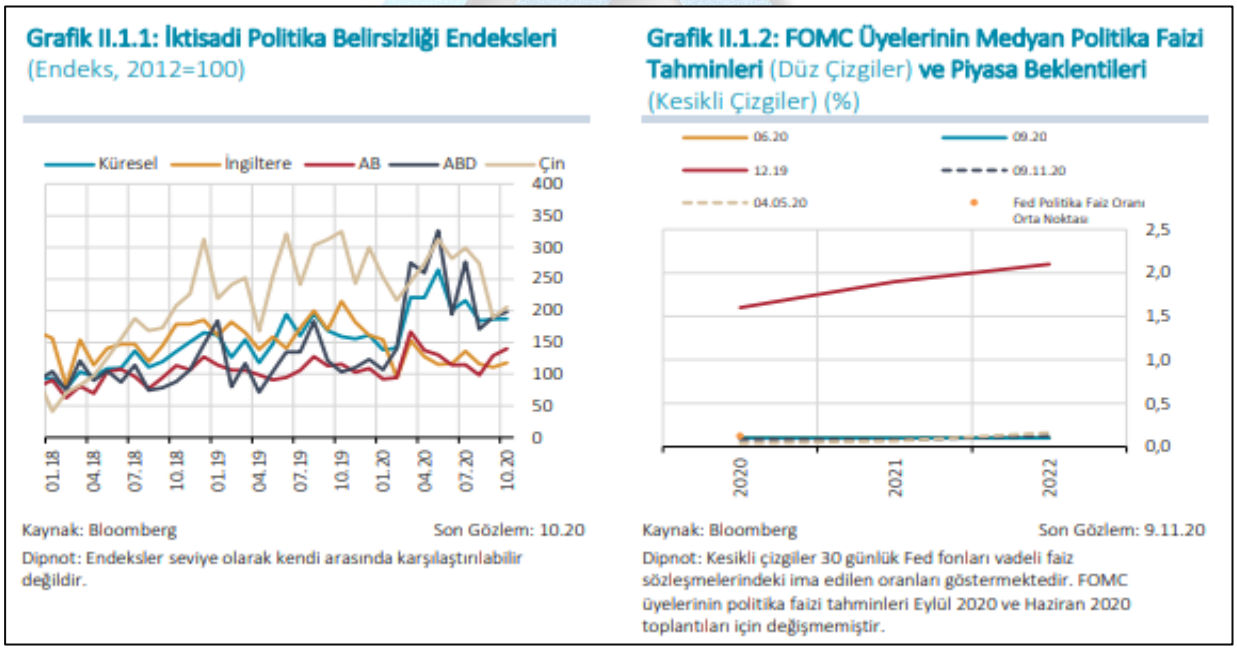
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



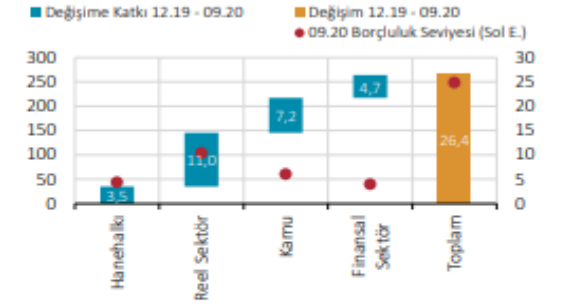
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak

güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

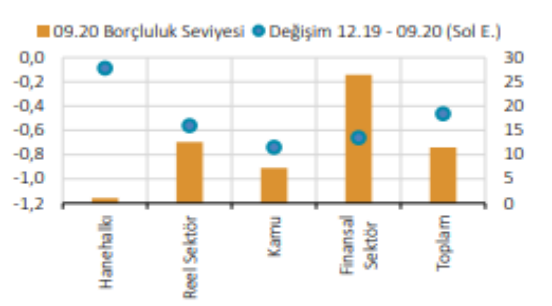
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

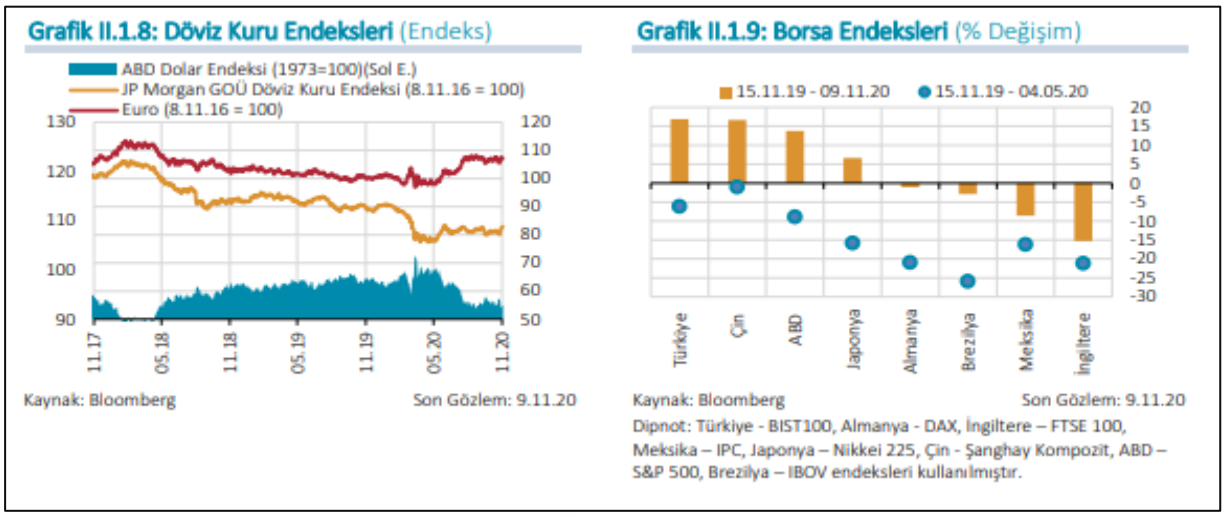


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

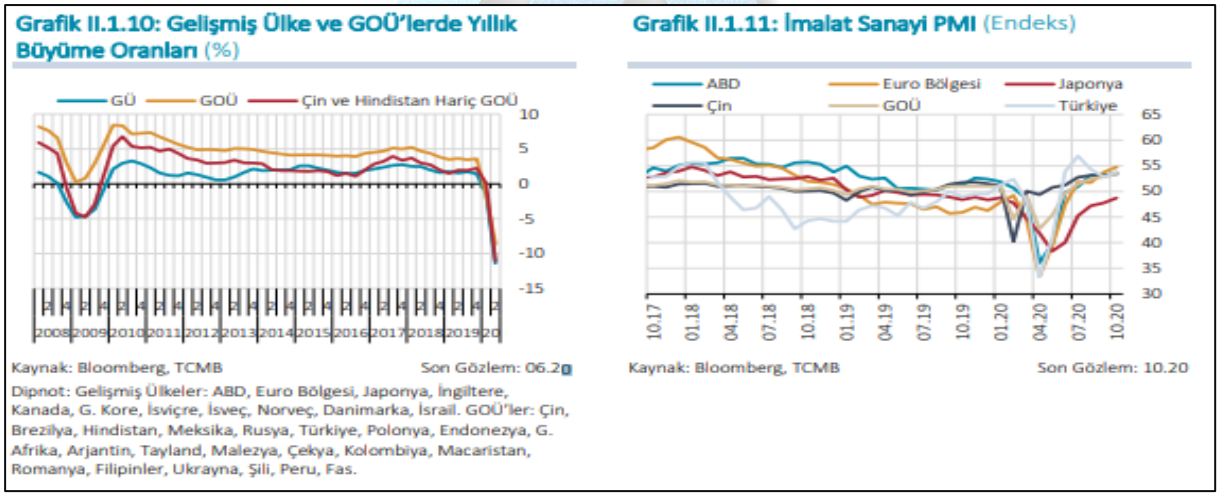
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).

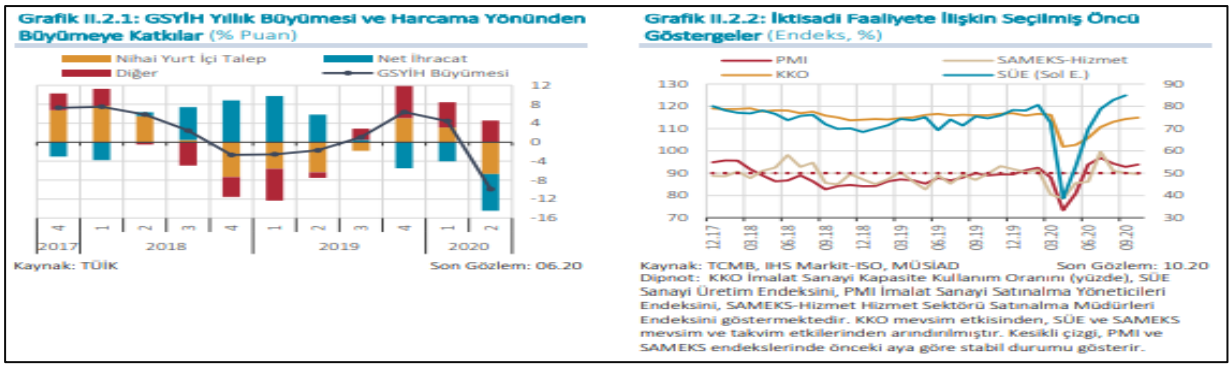


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

<u>TÜRKİYE</u>

Korona virüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal

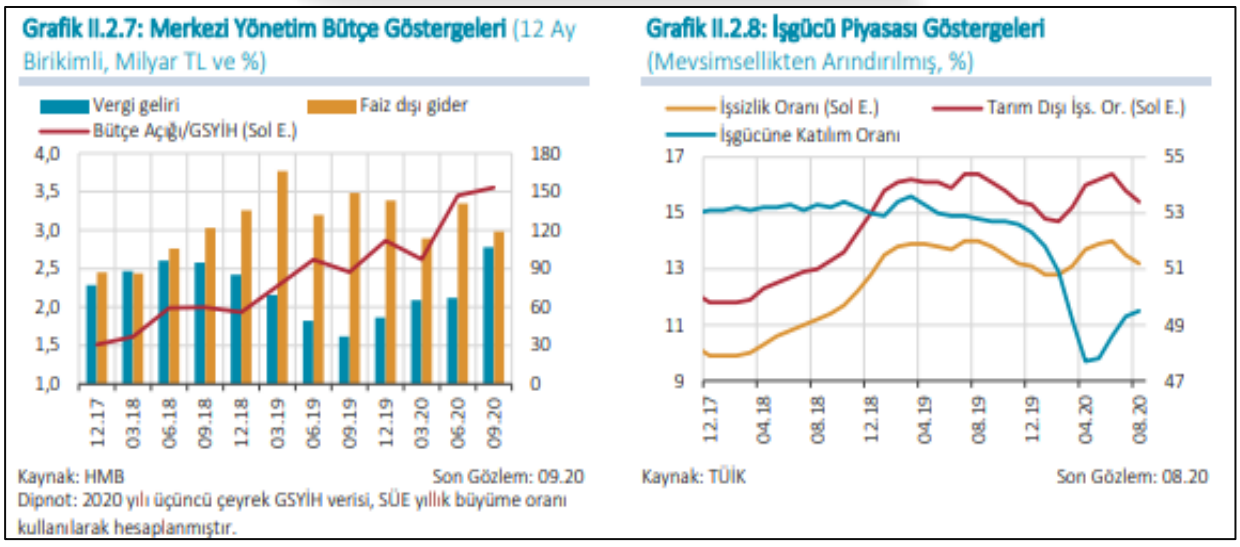
piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

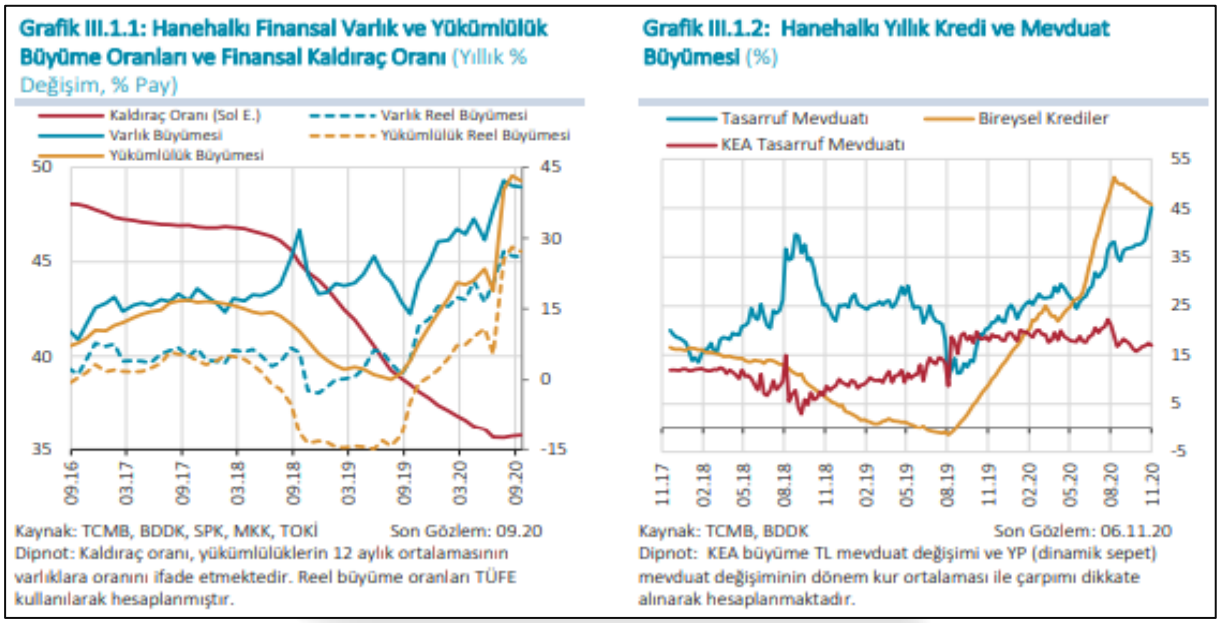


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Korona virüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

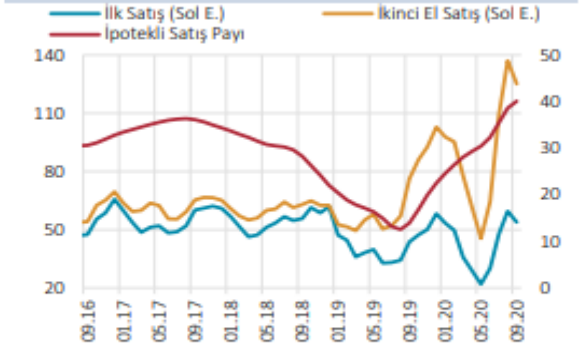
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

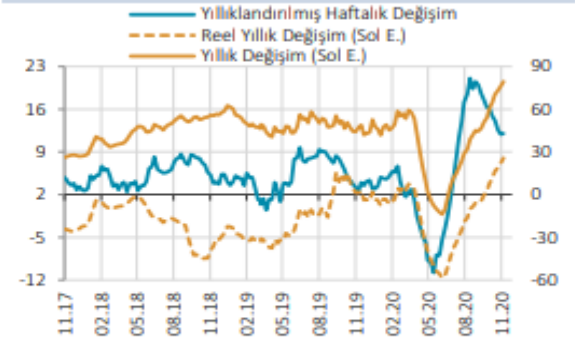
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

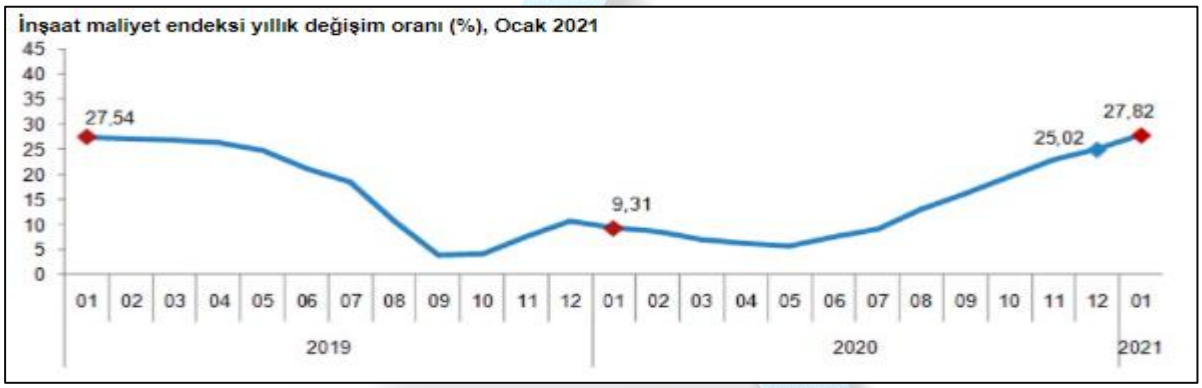
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

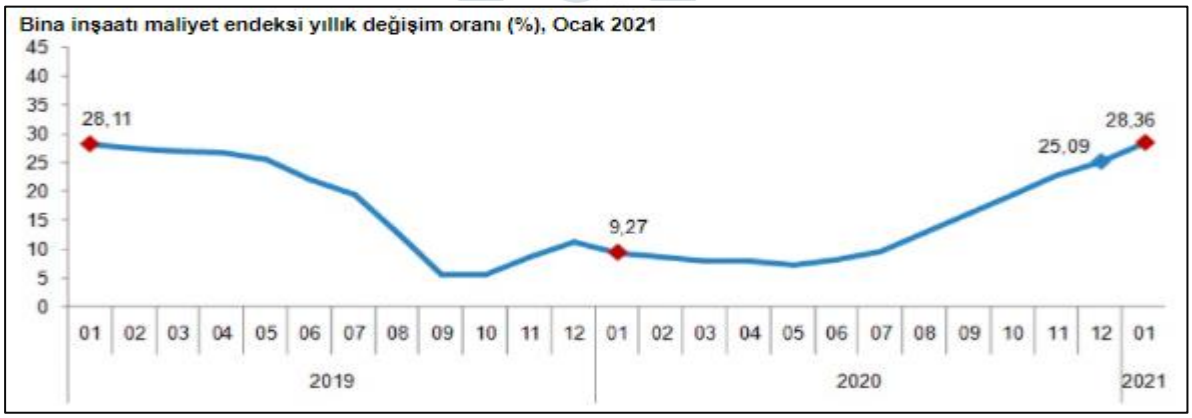
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.



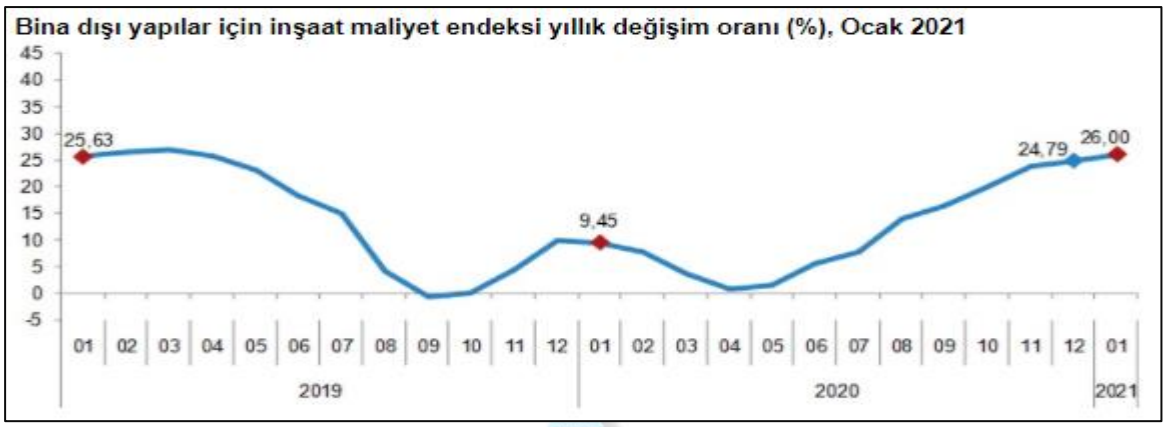
Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

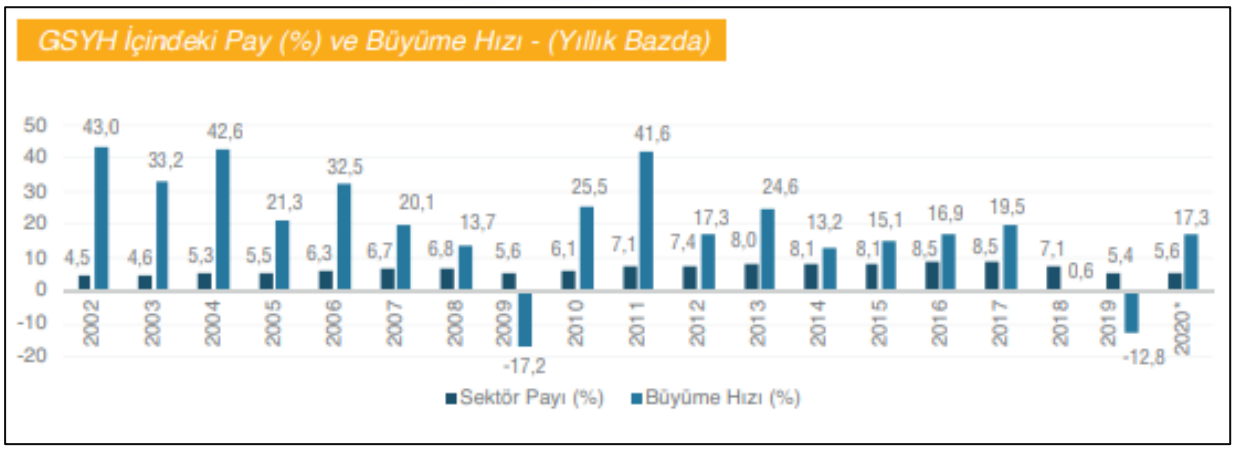
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

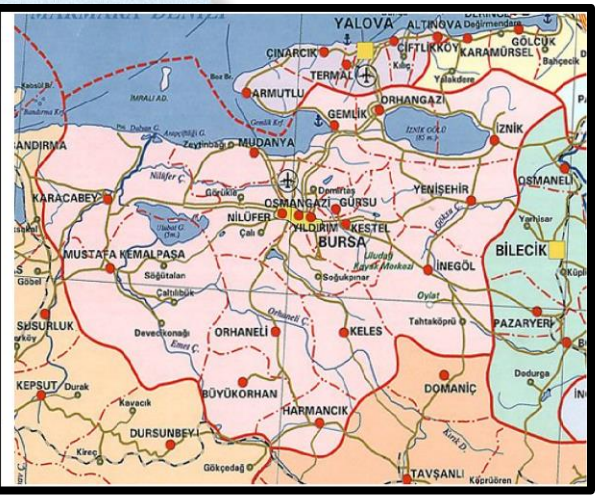
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Bursa İli

Bursa'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Bursa, Türkiye'nin en kalabalık dördüncü şehridir. 2020 itibarıyla 3.101.833 nüfusa sahiptir. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde yer alır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Bursa'nın İlçeleri



Bursa'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Osmanlılar Bursa'yı aldıklarında kent sadece hisar içinden ibaretken, Orhan Gazi şehri hisarın dışına çıkararak Orhan Gazi Külliyesini kurdurtmuştur. Surlar dışında mevcut yerleşmeye yakın, hakim noktalarda cami, hamam, imarethane, darüşşifa, medrese gibi kamu yapıları inşa edilerek bu külliyelerin çevrelerinde konut alanları yaratılmış

ve böylece bir yerleşme geleneği başlamıştır. Başkent, 1363 yılında Edirne'ye taşınmıştır. Fatih Sultan Mehmed'in İstanbul'u fethetmesinden sonra ise Bursa'nın faal rolü son bulmuş ve yönetim merkezi niteliğini kaybetmiştir.

Bursa'da Osmanlı Devleti hakimiyetinde, 1922 yılına kadar, Müslüman, Rum, Ermeni ve Yahudiler birlikte yaşamışlardır.

Millî mücadele dönemlerinde çeşitli ayaklanmaların yaşandığı Bursa, 8 Temmuz 1920 de Yunanlarca işgal edilmiş; Başkomutanlık Meydan Muharebesi'nden sonra 11 Eylül 1922'de Türk birliklerince geri alınmıştır. Bursa, 1987 yılında çıkarılan 3391 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazanmıştır.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Bursa; otomotiv, tekstil, makine ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen şu anda bitme noktasına gelmiştir.

Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil Ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur.

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40 ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarında makiler ve zeytinlikler egemendir. Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılağaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, göknar ve kara çam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 m.'den daha yüksek kesimlerde saf Uludağ göknarı ormanları yer alır.

4.3.2. Harmancık İlçesi

Harmancık İlçesinin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Bursa şehir merkezine 97 km uzaklıktadır. İlçe nüfusu 6.145 tir.

Harmancık, Uludağ'ın güneyinde, yüksek yaylalar arasında yer alır. Bursa, Balıkesir ve Kütahya il sınırlarının birleştiği yerdedir. Komşuları Dursunbey (Balat, Balıkesir), Tavşanlı (Kütahya), Orhaneli, (Bursa) ve Keles'tir.

Uludağ'ın güney etekleri diyebileceğimiz bir alanda yer alan Harmancık, Asar Dağı ve Küplü Dağı arasındaki havzadadır. Dolayısıyla dağlık ve engebeli bir araziye sahip olmasına karşın ormanlık ve maki bitki örtüsü hakimdir.

Karasal ılıman Marmara geçiş iklimi görülür; yazları çok sıcak, kışları ise serttir. Yağışlar kar ve yağmur şeklindedir. İlçenin etrafı çam ormanları ile çevrilidir.

1994'teki madencilik krizine kadar en önemli gelir kaynağı madencilik olmuştur. İlçe, geniş krom yataklarına sahiptir. Türkiye'de krom ilk defa 1848'de Amerika'lı Lawrence Smith tarafından Harmancık'ta Dağardı-Koca Maden'de bulunmuştur. 1950'lerden bu yana faaliyet gösteren Hayri Ögelman Madencilik adlı özel kuruluş ile krom işletmecisi Etibank'ın 1994'te faaliyetlerine son vermesi ve Gedikören Mahallesi civarındaki mermer ocaklarının kapanması ile ilçede işsizlik artmıştır. Bölge halkından pek çok kişi yakın çevredeki Tunçbilek, Orhaneli kömür işletmeleri ve termik santrallerinde çalışmaktadır.

İlçede tarım arazisinin yetersiz olması nedeniyle tarım ile geçim sağlayan aile sayısı azdır. Genellikle aile ihtiyacını karşılamak üzere, ticari amaçla satışı yapılamayacak miktarlarda sebze ve meyve yetiştirilmektedir. Buğday, arpa, mısır, ayçiçeği ve baklagil tarımı yapılır.

Ticaret hayat fazla gelişmiş değildir. Son yıllarda ilçe ekonomisi Maden ocaklarının kapanmasından dolayı olumsuz etkilenmiş ve hızlı bir göç başlamıştır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birgelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en

iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Tek hisseli olması
- Sanayi bölgesi içinde yer alması
- Kütahya - Balıkesir yoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların yasal durumunun tespit edilememesi
- İmar paftasında park alanında kalması

FIRSATLAR

- Ankara merkeze yakın konumlu olması
- Havaalanına yakın konumlu olması
- Sanayi alanı içinde olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Binaların yasal durumunun tespit edilememesi

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde hâlihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

SATILMIŞ EMSALLER – ARSA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	450	22.000	48	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ilçede konumlu 450 m2 alanlı arsanın 22.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. Yapılaşma şartları: Konut, Bitişik Nizam, 3 Kattır.	BÖLGE MÜTEAHHİDİ FATİH BEY 0535 255 1148

SATILIK EMSALLER – ARSA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	1.867	122.850	65	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede merkez mahallesi 2043 parselde konumlu 1.867 m2 alanlı arsanın 122.850 TL bedelle ihale usulü satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma şartları: Konut, Ayrık Nizam, 3 Kattır.	İNTENGO 0543 312 2785
Emsal 3 (Beyan)	15.026	300.000	20	Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerde ve büyüklükte emsal olmadığı, mevcut durumdaki arsalarla kıyaslama yapıldığında alanı, konumu, yapılaşma şartları dikkate alındığında değerinin 300.000 TL mertebelerinde olabileceği bilgisi alınmıştır.	BÖLGE MÜTEAHHİDİ FATİH BEY 0535 255 1148
Emsal 4 (Beyan)	1	20	20	Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerde ve büyüklükte emsal olmadığı, mevcut durumdaki arsalarla kıyaslama yapıldığında alanı, konumu, yapılaşma şartları dikkate alındığında değerinin 20 TL/m2 mertebelerinde olabileceği bilgisi alınmıştır.	FERİDUN BEY 0545 515 5177

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış/satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	450,00	22.000,00	48,89*	-10%	0%	-50%	0%	20
Emsal 2	1.867,00	122.850	65,80	-10%	0%	-50%	-10%	20
Emsal 3	15.026,00	300.000	19,97	0%	0%	0%	0%	20
Emsal 4	1	20	20,00	0%	0%	0%	0%	20
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**20**

** Satılmış olan arsa emsallerinin 2021 yılındaki olası değerleri üzerinden emsal karşılaştırma yapılmıştır.*

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **20,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

Harmancık Belediyesi Emlak Servisinden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 2021 yılı arsa rayiç değerinin 26,03-TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın park alanında kalmasından dolayı rayiç değer üzerinden arsanın değeri belirlenmiştir. Yola terk edilecek olan alanın büyüklüğüne yönelik bilgi alınamadığı için arsanın tamamı için değer takdir edilmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
0 ADA 2054 PARSEL	**15.026**	**26,03**	**300.520**	**391.126,78**

0 ada 2054 parselin arsa değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **391.126,78-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	-	**-**	15.026	20,00	-	391.126,78 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER						391.126,78 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER						**391.126,78 TL**

Taşınmazın üzerinde yer alan yapıların yasal durumu tespit edilemediğinden yasal durum değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir. 0 ada 2054 parselin yasal durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **391.126,78-TL** olarak hesaplanmıştır.

MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	-	**-**	15.026	20,00	-	391.126,78 TL
Yarı Açık Sundurma Alanı	YIĞMA	1/A	482	255,00	70,00	36.873 TL
Basit Müştemilat Yapıları	YIĞMA	1/A	255	255,00	70,00	19.507 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						447.506,78 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**447.500,00 TL**

0 ada 2054 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **447.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazda bölünmüş alan bulunmamaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların değer tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" ile birlikte bölgedeki rayiç değerler analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 30.05.1977 tarih ve 351 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada, 2054 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz ve müştemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır. Taşınmazın imar planında park alanında kalması sebebiyle arsa değeri rayiç değer olarak esas alınmış olup emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa birim değeri ile arsa rayiç değeri aynıdır.

Yasal Durum Değeri;

0 ADA 2054 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	391.126,78 TL

Mevcut Durum Değeri;

0 ADA 2054 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	447.500,00

0 ada 2054 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal durum değeri KDV hariç **391.126,78-TL (Üçyüzdoksanbirbinyüzyirmialtı Türk Lirası Yetmişsekiz Kuruş)**, mevcut durum değeri KDV hariç **447.500,-TL (Dörtyüzkırkyedibinbeşyüz Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada, 2054 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmaz	**391.126,78**	**461.529**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Bursa İli, Harmancık İlçesi, Merkez Mahallesi, 0 Ada, 2054 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmaz	**447.500,00**	**528.050**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00126 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:52:30 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:10:54 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:11:32 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:30

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
027821006936	20210429-48-F03403	693

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/2054
Taşınmaz Kimlik No:	54180190	AT Yüzölçüm(m2):	15026.00
İl/İlçe:	BURSA/HARMANCIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Harmancık	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERKEZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	BÜYÜKALAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/2046	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Harmancık - 08-07-2019 14:38 - 671	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
154049608	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15026.00	15026.00	İfraz İşlemi (TSM) 30-05-1977 351	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **M5T6ehVM_hd** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
HARMANCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-46633592-000-499 21.05.2021
Konu: Taşınmaz Bilgileri Hk.

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi sayılı yazınız gereği, Mülkiyeti şirketinize ait olan Bursa ili, Harmancık ilçesi, Merkez Mahallesi 2054 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili tarafımızdan talep edilen bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

1- Geçerli imar planımız 1/1000 Uygulama İmar Planıdır.

2- Parsel güncel imar planımızda park alanı olarak planlanmış olup yapılaşmaya müsait değildir. Parsel alanının tamamına yakın kısmı park alanı kalmakta olup, park alanından kalan kısmı yola terk edilmesi gerekmektedir. Parselin ne kadarlık alanın yola terk edileceği resmi aplikasyon belgesi ile tarafımıza müracaat edilmesi durumunda ayrıca bilgilendirilecektir. Yapılacak olan yola terk işlemi bedelsiz olarak yapılacaktır.

3- Taşınmaza ait imar plan örneği yazımız ekine bilgilerinize sunulmuştur.

4- Taşınmazın dahil olduğu imar planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde park alanı esasları dikkate alınmalıdır.

5- İmar planı kesinleşmiş olup devam eden ve/veya açılmış iptal davası bulunmamaktadır.

6- Taşınmaz kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.

7- Taşınmaza ait emlak rayiç değerleri yazımız ekinde belirtilmiştir.

8- Taşınmaza ait yapı ruhsatı bilgisi bulunmamaktadır.

9- Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

10- Taşınmaza ilişkin, herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. bir tutanak bulunmamaktadır.

11- Yapı denetime konu olan bir denetim gerçekleşmemiştir.

12- Taşınmaz sınırına bitişik tek katlı 2000 yılından önce yapılmış basit garaj yapıları bulunmakta olup, mimari projesi bulunmamaktadır.

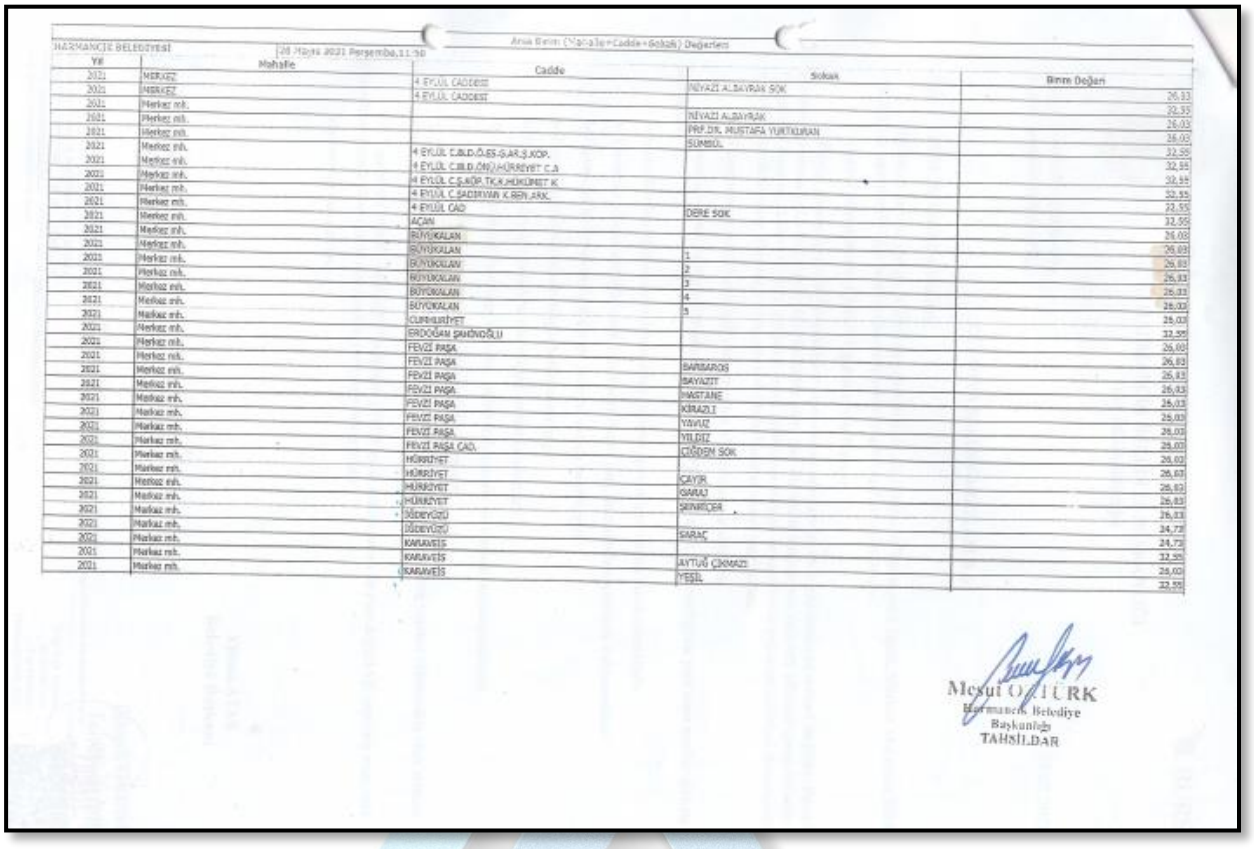
13- Taşınmaza yönelik 16.09.2011 tarihinde 2011/8 sayılı meclis kararı ile plan değişikliği yapılmış olup, eski planında depolama alanı olarak planlan alan park alanına alınmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Yılmaz ATAŞ
Belediye Başkanı

Ek:
1- İmar Plan Örneği (1 sayfa)
2- Emlak Rayiç Bilgileri (1 sayfa)

1/1



HARMANCIK BELEDİYESİ 28 Mayıs 2021 Perşembe,11:50

Arsa Birim (Mahalle+Cadde+Sokak) Değerleri

Yıl	Mahalle	Cadde	Sokak	Birim Değeri
2021	MERKEZ	4 EYLÜL CADDESİ	NİYAZİ ALBAYRAK SOK	26,03
2021	MERKEZ	4 EYLÜL CADDESİ		32,55
2021	Merkez mh.		NİYAZİ ALBAYRAK	26,03
2021	Merkez mh.		PRF.DR. MUSTAFA YURTKURAN	26,03
2021	Merkez mh.		SÜMBÜL	32,55
2021	Merkez mh.	4 EYLÜL C.BLD.Ö.ES.Ş.AR.Ş.KOP.		32,55
2021	Merkez mh.	4 EYLÜL C.BLD.ÖN(Ü)HÜRRİYET C.A		32,55
2021	Merkez mh.	4 EYLÜL C.Ş.KÖP.TK.K.HÜKÜMET K		32,55
2021	Merkez mh.	4 EYLÜL C.ŞADIRVAN K.BEN.ARK.		32,55
2021	Merkez mh.	4 EYLÜL CAD	DERE SOK	32,55
2021	Merkez mh.	AÇAN		26,03
2021	Merkez mh.	BÜYÜKALAN		26,03
2021	Merkez mh.	BÜYÜKALAN	1	26,03
2021	Merkez mh.	BÜYÜKALAN	2	26,03
2021	Merkez mh.	BÜYÜKALAN	3	26,03
2021	Merkez mh.	BÜYÜKALAN	4	26,03
2021	Merkez mh.	BÜYÜKALAN	5	26,03
2021	Merkez mh.	CUMHURİYET		32,55
2021	Merkez mh.	ERDOĞAN ŞAHİNOĞLU		26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA		26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA	BARBAROS	26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA	BAYAZIT	26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA	HASTANE	26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA	KİRAZLI	26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA	YAVUZ	26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA	YILDIZ	26,03
2021	Merkez mh.	FEVZİ PAŞA CAD.	CİĞDEM SOK	26,03
2021	Merkez mh.	HÜRRİYET		26,03
2021	Merkez mh.	HÜRRİYET	ÇAYIR	26,03
2021	Merkez mh.	HÜRRİYET	GARAJ	26,03
2021	Merkez mh.	HÜRRİYET	ŞEHİRİÇER	26,03
2021	Merkez mh.	İĞDEYÜZÜ		24,73
2021	Merkez mh.	İĞDEYÜZÜ	SARAÇ	24,73
2021	Merkez mh.	KARAVEİS		32,55
2021	Merkez mh.	KARAVEİS	AYTUĞ ÇİKMAZI	26,03
2021	Merkez mh.	KARAVEİS	YEŞİL	32,55

Mesut OZTÜRK
Harmancık Belediye
Başkanlığı
TAHSİLDAR

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

9.2. Mahal Fotoğrafları

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

2054 PARSEL

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 № 17694 No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
edilmiştir.
İş bu sureti ... gori verilen
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Boykatip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, DOMANİÇ İLÇESİ, ÇAMLICA KÖYÜ, 107 ADA, 121 PARSELDE KAYITLI "KANTAR BİNASI VE ARSASI" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00127

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19
4.3.2. Domaniç İlçesi 21

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 27
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 28
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 29
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 29
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 29
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

9. RAPOR EKLERİ 31

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 35

10. SERTİFİKASYONLAR 38

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Çamlıca Köyü, 107 Ada, 121 parselde kayıtlı "Kantar Binası Ve Arsası" vasfındakii ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKÇI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

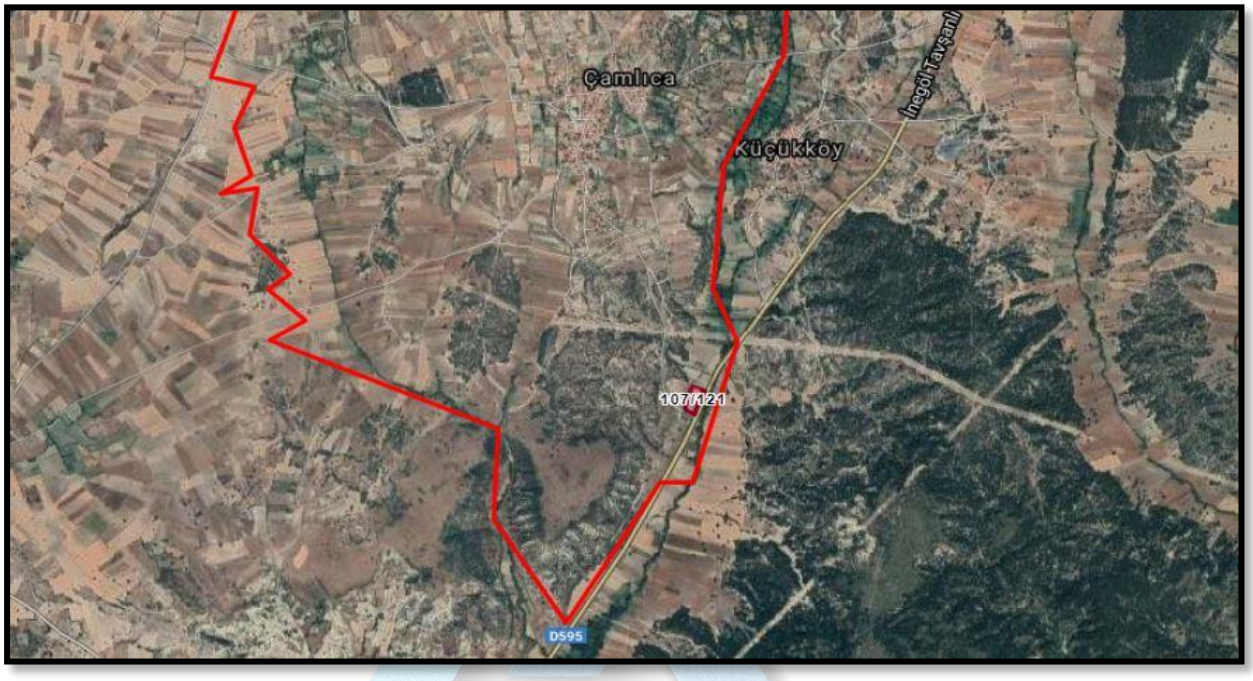
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00127
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Çamlıca Köyü, 107 Ada, 121 parselde kayıtlı "Kantar Binası Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**248.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**292.640.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**248.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**292.640.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Çamlıca Köyü, Derecikler Mevkii, No:170 posta adresinde konumlu 107 Ada 121 Parsel ile tapu bilgilerine kain Kantar Binasıdır.



Taşınmaza ulaşım, ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Atatürk Caddesi ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin güneybatı kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 8 km mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri, Tavşanlı-İnegöl karayolu, Çamlıca, Küçükköy ve Karaköy yerleşim alanları ve orman arazisi bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılaşma bulunmamakta olup köy yerleşim alanlarında genel itibariyle 1-2 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**8 km**
Tavşanlı-İnegöl Yolu	**1 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma - Betonarme	**Kanalizasyon**	Yok
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Kantar binası	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	-	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Saç Panel	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Güneydoğu-Güneybatı-Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu taşınmaz 7.457,57 m2 yüzölçümlü 107 ada 121 parsel, "Kantar Binası ve Arsası" vasfı ile cins tahsisi yapılmış, kantar binasıdır. Taşınmaz üzerinde kadastral paftasına işli 2 adet yapı bulunmaktadır.

Arsa Bölümü;

7.457,57 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu yönünde yaklaşık 136 metre karayoluna, güneybatı yönünde yaklaşık 56 metre kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafını çevreleyen herhangi bir nesne bulunmamaktadır. Parsel içinde gezinim alanları toprak zemindir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Kantar Binası bölümü;

Kütahya İl Özel İdaresinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir resmi belge ve bilginin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan kantar binasının brüt 45 m2 alanlı olarak paftasına işli olduğu görülmüştür.

Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemede, kantar binasının ayrık nizamda, 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı brüt 45 m2 alanlı inşa edildiği görülmüş olup onaylı mimari projesi, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede yapının dış cephelerinin kısmen tuğla kısmen de dekoratif taş kaplı olduğu görülmüştür.

Depo Binası bölümü;

Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan depo binasının brüt 525 m2 alanlı olarak paftasına işli olduğu görülmüştür.

Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemede, depo binasının ayrık nizamda, 2/A yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, tek katlı brüt 525 m2 alanlı inşa edildiği görülmüş olup onaylı mimari projesi, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede yapının dış cephelerinin sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Mahallinde yapılan incelemede yapıların ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı bu nedenle amortisman oranın yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Çamlıca Köyü, 107 Ada, 121 parselde kayıtlı "Kantar Binası ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdır. Parsel üzerinde kantar binası ve depo binası yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	DOMANİÇ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇAMLICA KÖYÜ
MEVKİİ	:	DERECİKLER
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	107
PARSEL NO	:	121
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.457,57 m²
CİLT NO	:	21
SAYFA NO	:	2016
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	KANTAR BİNASI VE ARSASI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	23.05.2006 / 0

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:32 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7.maddesine göre belirtme (09.07.2014-663)

*** Açıklama: Yaklaşık 2.000 m2'lik kısmı karayolları kamulaştırma sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı ile köy yerleşik alan sınırları dışında, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 6.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Kütahya İl Özel İdaresinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir resmi belge ve bilginin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Kütahya Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan kantar binasının brüt 25 m2, depo binasının brüt 525 m2 alanlı olarak paftasına işli olduğu görülmüştür.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

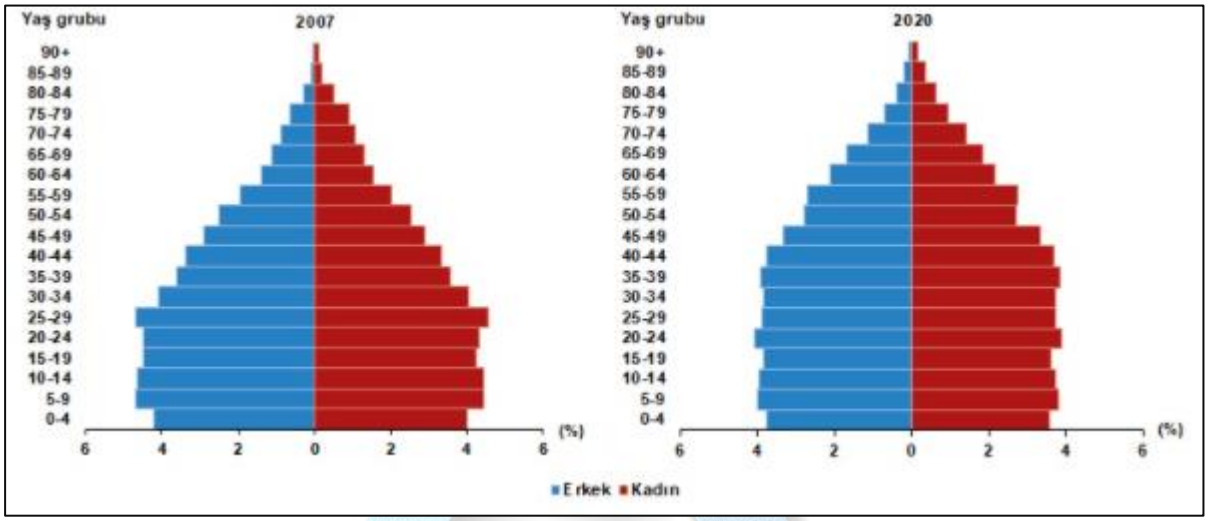
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

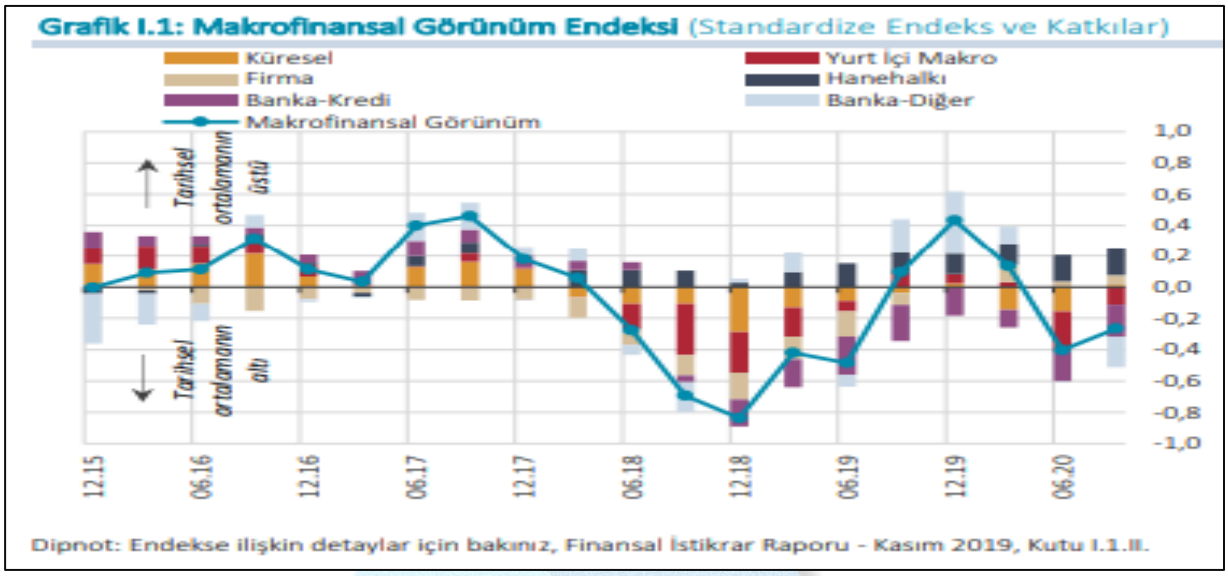
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

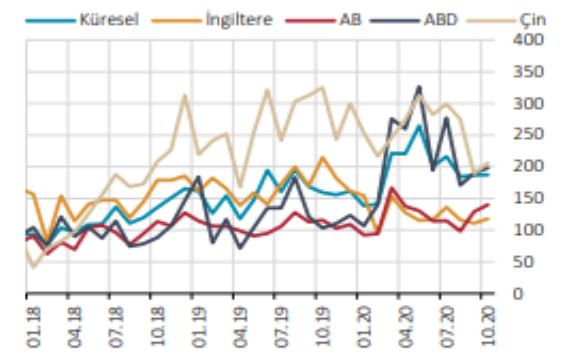


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

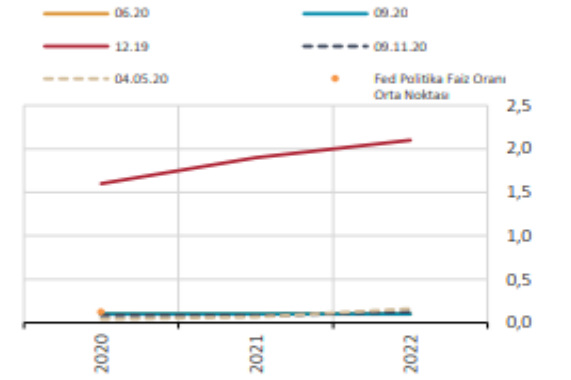
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri**
(Kesikli Çizgiler) (%)



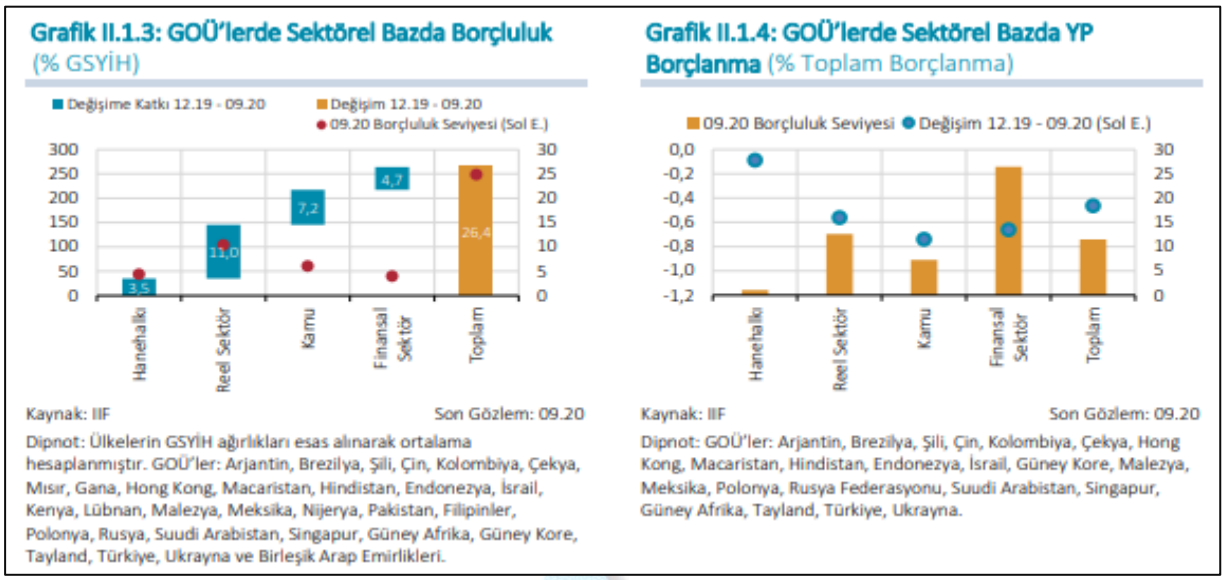
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

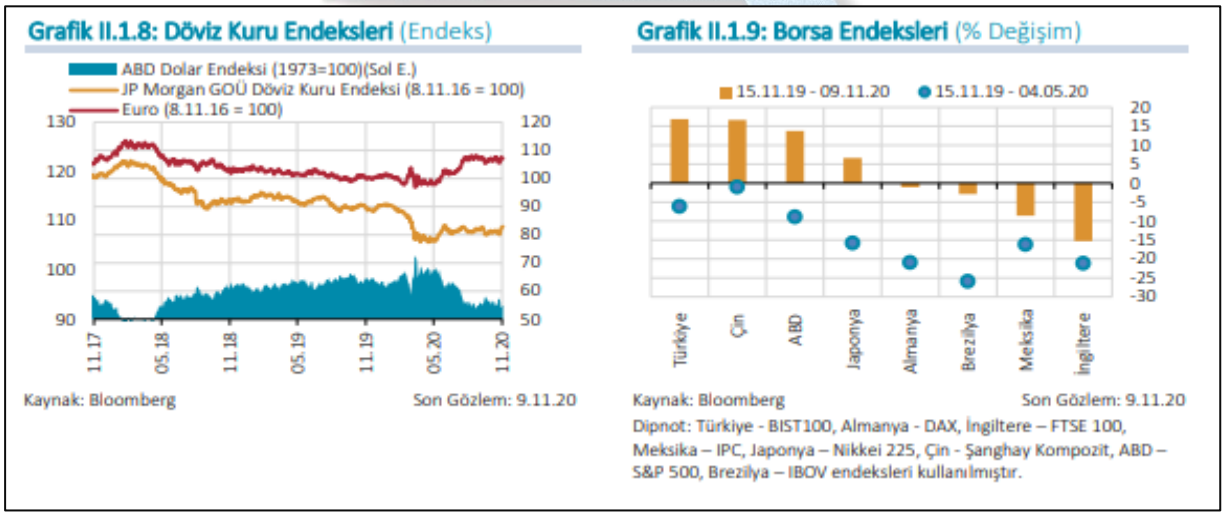
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

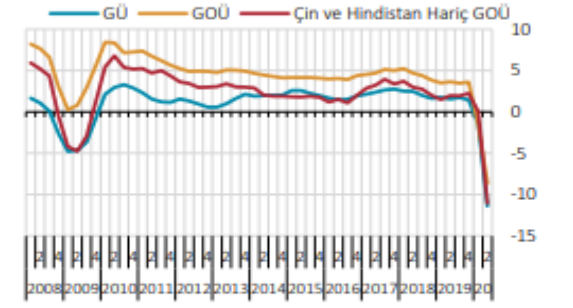
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).

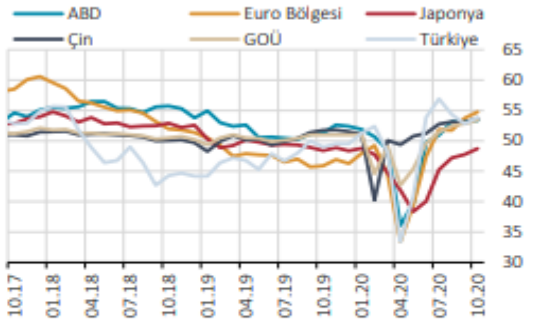
Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülke ve GOÜ'lerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 06.2

Dipnot: Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. GOÜ'ler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru, Fas.

Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



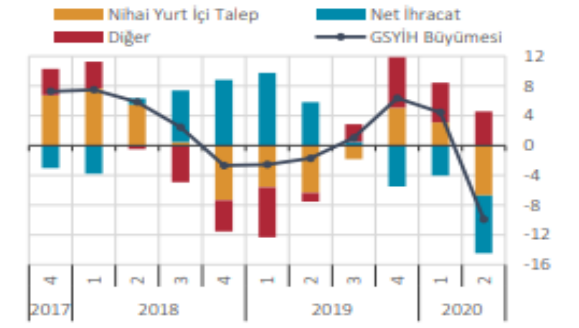
Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 10.20

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

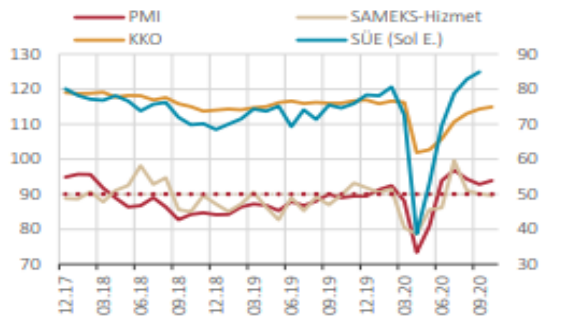
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (% Puan)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 06.20

Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks, %)



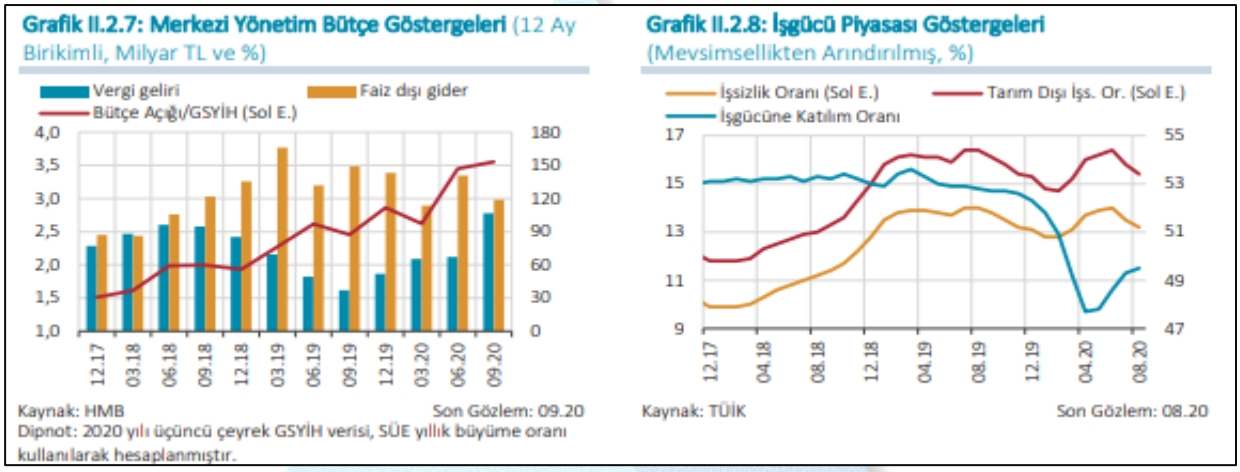
Kaynak: TCMB, IHS Markit-ISO, MÜSİAD Son Gözlem: 10.20

Dipnot: KKO İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranını (yüzde), SÜE Sanayi Üretim Endeksini, PMI İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksini, SAMEKS-Hizmet Hizmet Sektörü Satınalma Müdürleri Endeksini göstermektedir. KKO mevsim etkisinden, SÜE ve SAMEKS mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, PMI ve SAMEKS endekslerinde önceki aya göre stabil durumu gösterir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



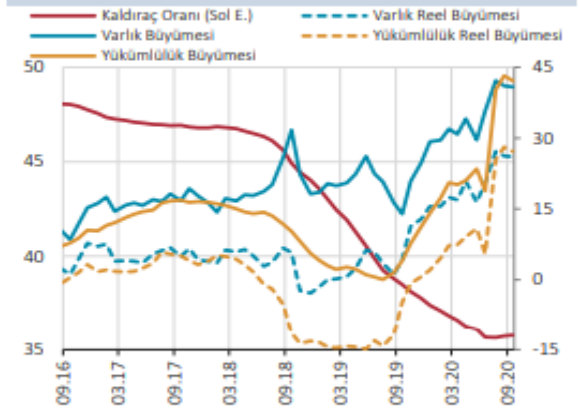
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

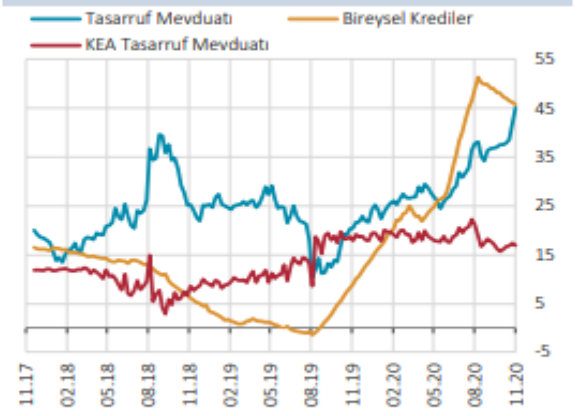
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

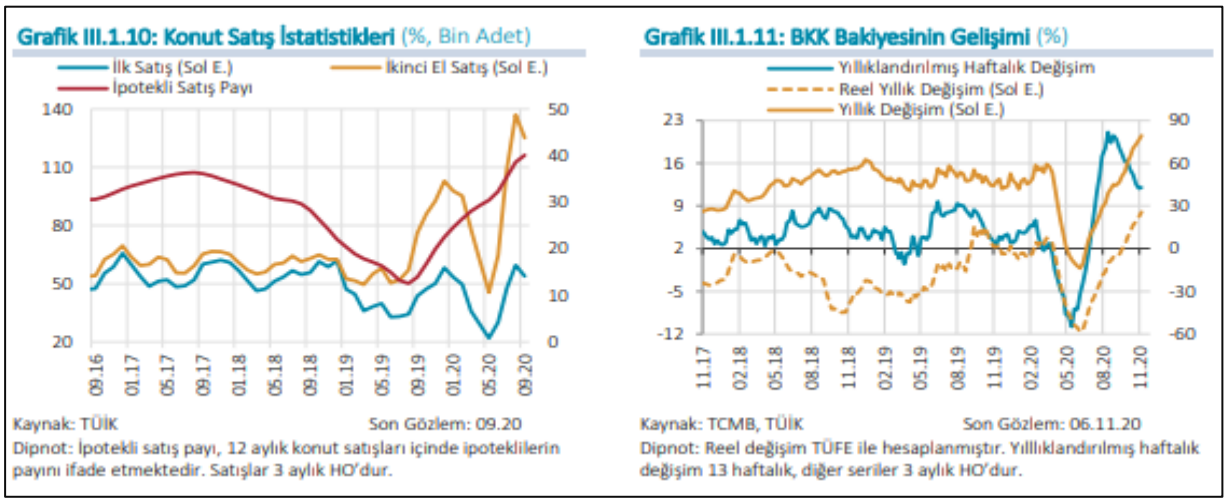
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

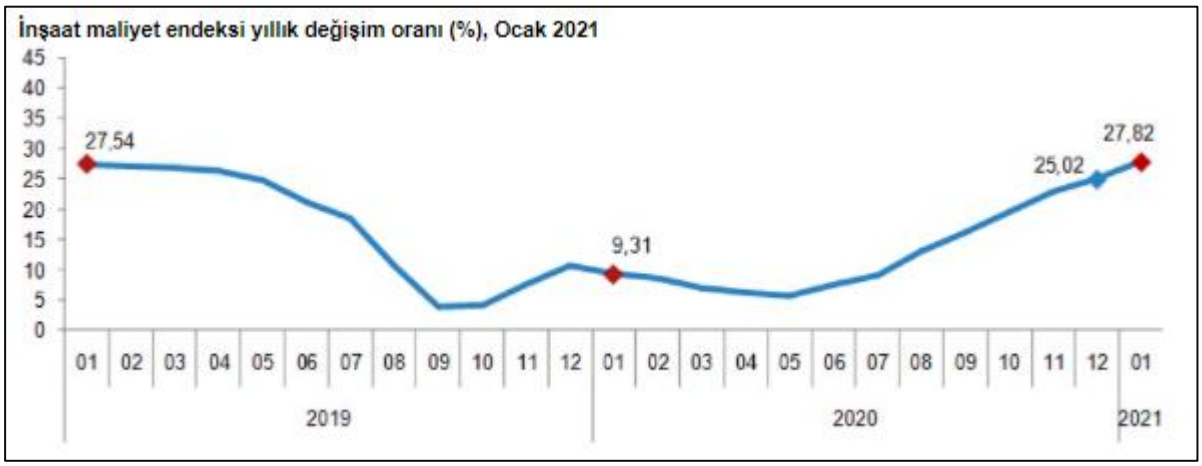
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

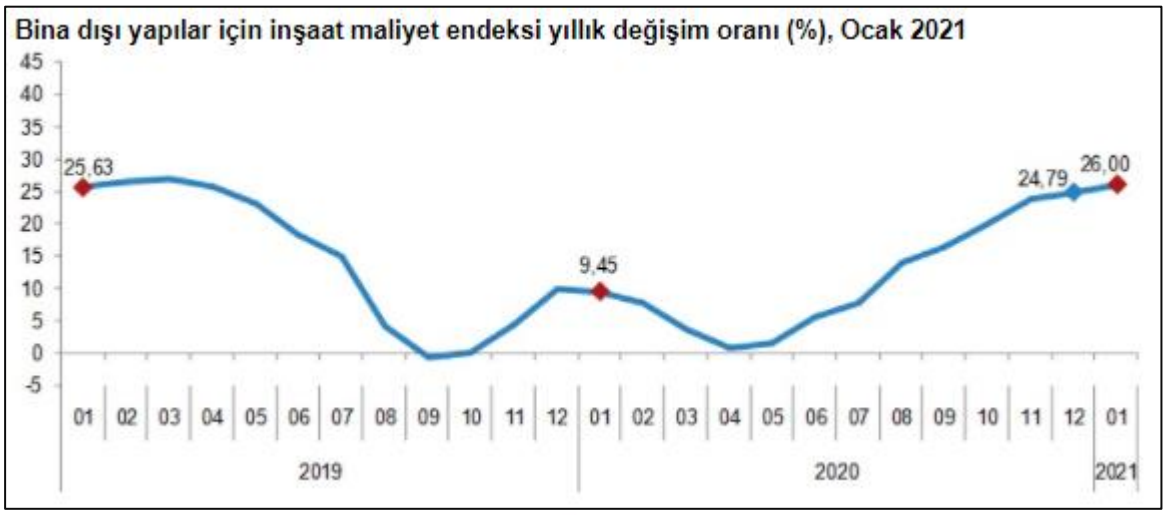


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

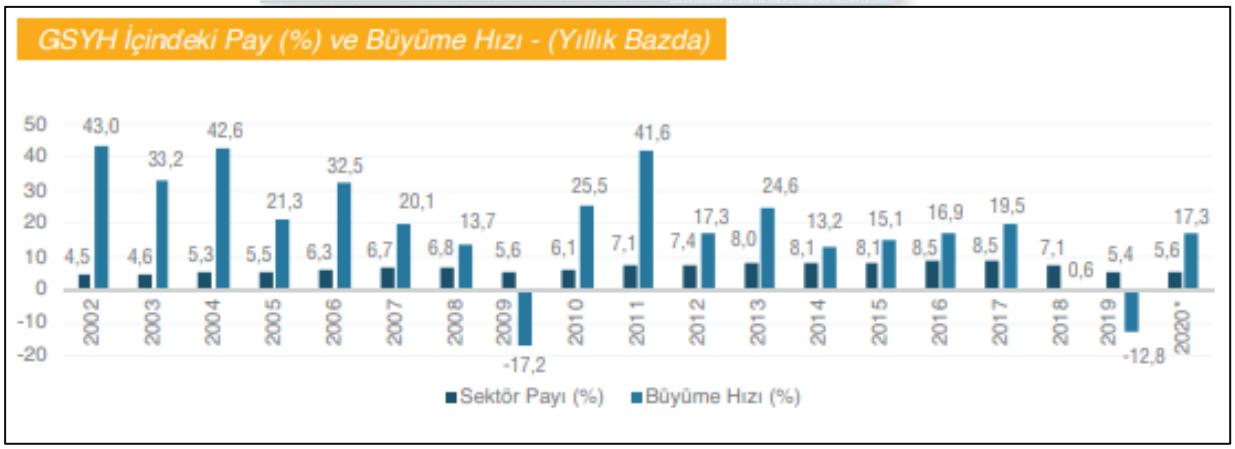
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

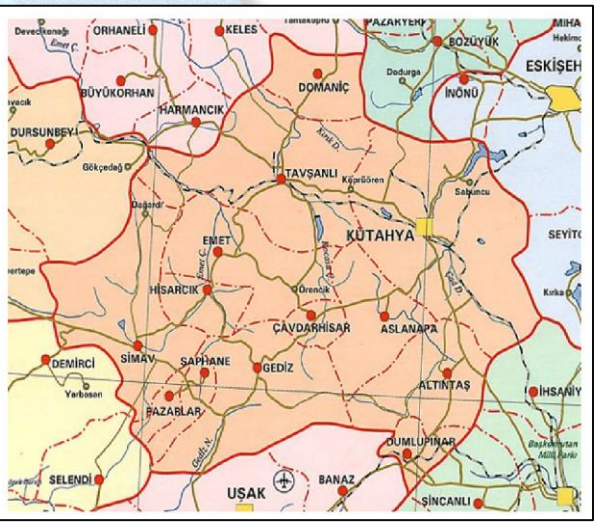
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

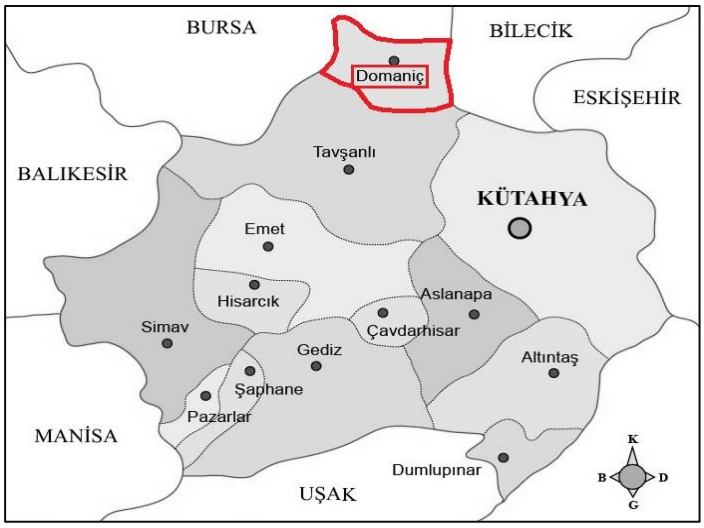
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Domaniç İlçesi



Domaniç İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın kuzeyinde yer alan ilçenin yüzölçümü 1.240 km 2dir. İlçe nüfusu 14.545 tir.

Yeryüzü şekilleri bakımından dağlar ve ormanlarla kaplıdır. Bitki örtüsü çam ve kayın ormanlarından oluşmaktadır. İklim bakımından karasal iklim kuşağındadır.

Domaniç yöresinde yapılan yüzey araştırmalarında tespit edilen höyüklerin, İlk Tunç Çağından olduğu (M.Ö.3000-2500) üzerindeki keramik buluntularından anlaşılmaktadır. Roma ve Bizans dönemine ait yapı ve kalıntıları ilçede çeşitli yerlerde tespit edilmiştir. Domaniç merkezde toprak altında anıtsal bir Roma mezarı (M.S.II.Y.Y) yer almaktadır.

İlçe halkının büyük çoğunluğu emekli kişilerden oluşmakta olup halen Tunçbilek linyit madenlerinde çalışanlar bulunmaktadır. İlçede genç nüfusun büyük bir çoğunluğu Bursa İnegöl İlçesindeki fabrikalarda mobilya isçisi olarak çalışmaktadır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik

değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.

- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birgelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir

indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Tek hisseli olması
- Kadastral yola cephesinin olması.

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Yapı yaşlarının yüksek olması

FIRSATLAR

- Ankara merkeze yakın konumlu olması
- Havaalanına yakın konumlu olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Yapı yaşlarının yüksek olması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarım parseli" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

SATILMIŞ EMSALLER - ARSA / TARLA - BEYANLAR

NO	BİNA KAPALI ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1.998	50.000	25,03	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Saruhanlar köyünde köy yerleşik alanında konumlu içerisinde 196,00 m2 metruk yapı (yapı değeri yoktur) bulunan 1.998,00 m2 alanlı 101 ada 658 parselin 2018 ocak ayında 40.400,TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bugünkü değeri 50.000,-TL dir.	Ahmet Bey 0 535 338 32 43
Emsal 2	1.000	40.000	40,00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede köy yerleşik alanı içerisinde konumlu 1.000 m2 (1 dönüm) alanlı arsa vasıflı taşınmazın 2020 yılında 40.000,-TL bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır.	MUHTAR 0541 248 09 83
Emsal 3 (BEYAN)	1	19,00	19,00	Değerleme konusu taşınmazın konum, alan, yapılaşma koşulları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 18,00-TL/m2 ile 20,00-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır	DURSUN ERDEM 0 533 665 36 51
Emsal 4 (BEYAN)	1	37,50	37,50	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumdaki sulu tarım arazilerinin 2015 yılında 9,-TL/m2 bedelle karayolları tarafından kamulaştırıldığı değerleme konusu taşınmazında konumu ve vasfı sebebiyle değer artırıcı unsurlar ile birlikte aynı değerde değerlendirilebileceği ve günümüz koşullarında ise 15-20,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	FEVZİ KAHRAMAN KARAKÖY MUHTARI 0539 966 13 78
Emsal 5 (BEYAN)	Değerleme konusu taşınmazın yapılar dahil toplam 250.000,-TL bedelle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.				KARAKÖY MUHTARI 0 536 772 69 56

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	1.998,00	50.000,00	25,03	-10%	-20%	0%	0%	17,52
Emsal 2	1.000,00	40.000,00	40,00	-20%	-30%	0%	0%	20,00
Emsal 3	1,00	19,00	19,00	0%	0%	0%	0%	19,00
Emsal 4	1,00	17,50	17,50	0%	0%	0%	0%	17,50
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**18,50**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **18,50 TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
107 ADA 121 PARSEL	**7.457,57**	**18,50**	**137.965,05**	**140.000**

107 ada 121 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **140.000,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	-	**-**	7.457,57	18,50	-	137.965,05 TL
Kantar Binası	Yığma	2/A	45,00	640,00	70,00	8.640,00 TL
Depo Binası	Betonarme	2/A	525,00	640,00	70,00	100.800,00 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						247.405,05 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**248.000,00 TL**

107 ada 121 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **248.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazda bölünmüş alan bulunmamaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 23.05.2006 tarih, 0 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Çamlıca Köyü, 107 Ada, 121 parselde kayıtlı "Kantar Binası Ve Arsası" vasfındaki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan kantar binası ve depo için arsa+bina bedelleri bir arada olmak

üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yapılan incelemelerde söz konusu taşınmaz üzerinde lehtar Karayolları Genel Müdürlüğü olan 2014 yılına ait 2942 sayılı kanunun 7.maddesi şerhi bulunmakta olup yapılan görüşmelerde parsel üzerinde yaklaşık 2.000 m2 lik alanın karayolları tarafından kamulaştırılacağı öğrenilmiş ancak henüz bir işlem yapılmamıştır. Karar tarihinden itibaren 7 yıllık bir süre geçmiş olması sebebi ile şerhin terkin edilme ihtimali doğmakta olup bu sebep ile parselinin tamamına değer takdir edilmiştir.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

107 ADA 121 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	248.000,00

107 ada 121 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **248.000,-TL (İkiYüzKırkSekizBin Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Domaniç İlçesi, Çamlıca Köyü, 107 Ada, 121 parselde kayıtlı "Kantar Binası Ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz	**248.000**	**292.640**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00127 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 23.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 15:19:45 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 15:24:09 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 15:24:30 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:32

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085321013797	20210429-48-F03419	1379

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	56301978
İl/İlçe:	KÜTAHYA/DOMANİÇ
Kurum Adı:	Domaniç
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMLICA Köyü
Mevkii:	DERECİKLER
Cilt/Sayfa No:	21/2016
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	107/121
AT Yüzölçüm(m2):	7457.57
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KANTAR BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Domaniç - 09-07-2014 09:52 - 663	-

1 / 2

		VKN:8150079772		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

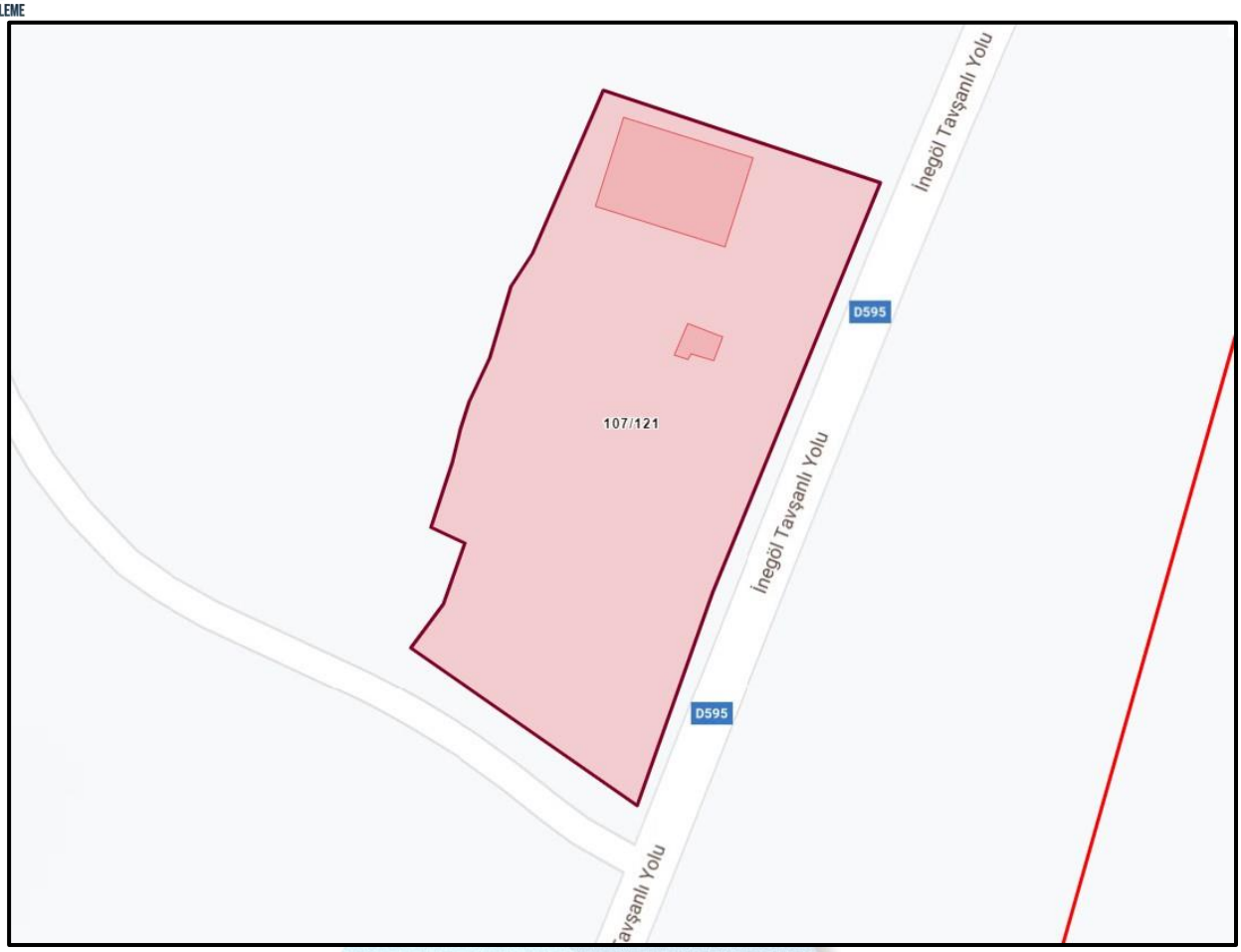
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
162579507	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7457.57	7457.57	Tesis Kadastrosu 23-05-2006 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **znJOR3rYQIL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2



EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezarvuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenideğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.

13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/belediye-ebys

Yenidoğan Mah. Demokrasiler Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: http://www.[illegible].gov.tr
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları

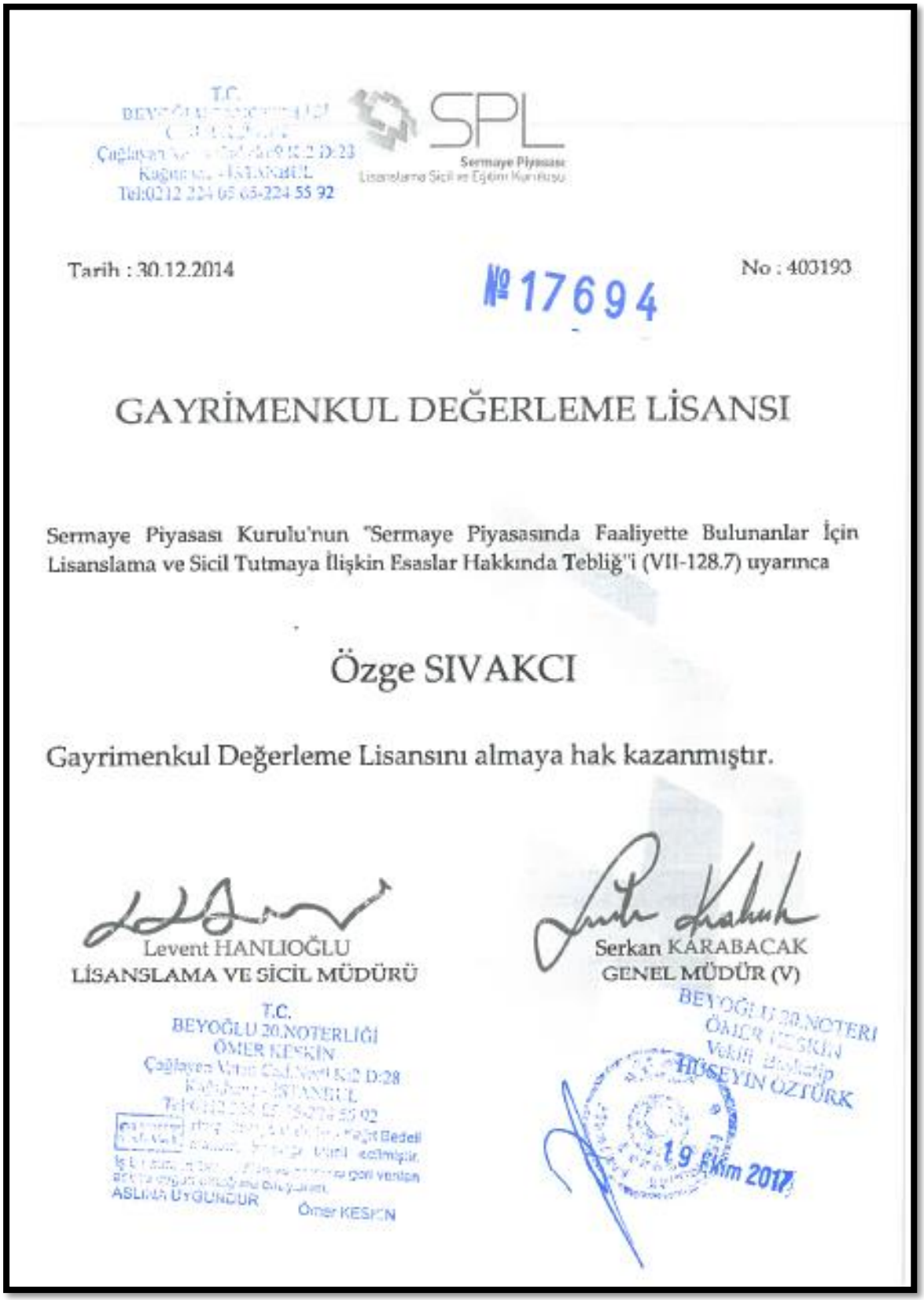
107 ADA 121 PARSEL

107 ADA 121 PARSEL

107 ADA 121 PARSEL

107 ADA 121 PARSEL

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ASLANAPA İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ, 226 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI "İKİ ADET KARGİR EV VE İKİ ADET DEPO" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00128

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18
4.3.2. Aslanapa İlçesi 20

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 27
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 28
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 28
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 29
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 29
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

9. RAPOR EKLERİ 31

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR 36

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 226 Ada, 1 parselde kayıtlı "İki Adet Kargir Ev Ve İki Adet Depo" vasıflı ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00128
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 226 Ada, 1 parselde kayıtlı "İki Adet Kargir Ev Ve İki Adet Depo" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**868.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**1.024.240.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**868.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**1.024.240.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Şeker Caddesi, No: 4 posta adresinde konumlu, Hürriyet Mahallesi, 226 Ada, 1 Parsel ile tapu bilgilerine kain müstakil binalar ve depolardır.

Taşınmaz ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Şeker Caddesi üzerinde yer almakta olup merkeze yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Aslanapa Belediyesi, camii, okul, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar taşınmazın yakın çevresinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı müstakil binalar ile 3-4 katlı apartman tarzı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Aslanapa ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**100 metre**
Kütahya-Gediz Karayolu	**5,00 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Serbest Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/B-3/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Lojman, Ofis Ve Depo	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Soba	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney- Doğu- Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 226 ada 1 parselde kayıtlı "İki Adet Kargir Ev ve İki Adet Depo " vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalardır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının taş duvar ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Parsele giriş parselin batı cephesinde bulunan Şeker Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 2.709,41 m2 yüzölçümlü olup dörtgen olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin güney ve batı cepheleri imar yoluna bitişik olup diğer cepheleri ise imar parsellerine bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar Bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 2.709,41 m2 yüzölçümüne sahip, 226 Ada 1 Parsel üzerinde "İki Adet Kargir Ev ve İki Adet Depo" olarak cins tashihi yapılmış taşınmazdır. Taşınmaz üzerindeki yapıların tamamının yasal olduğu tespit edilmiştir.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

Yapı-A: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, zemin ve 1. normal katlarında brüt 99,00' ar m2 alanlı olmak üzere toplam brüt 198,00 m2 alanlı Binadır.

Yapı-B: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, zemin ve 1. normal katlarında brüt 85,00' er m2 alanlı olmak üzere toplam brüt 198,00 m2 alanlı Binadır.

Yapı-C: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 210,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı-D: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 356,00 m2 alanlı Depodur.

Yapılardan A ve B olarak adlandırılan yapıların cins değişikliği ve paftasında kat adeti bulunmamakta olup mahallinde her iki katında beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları ahşap doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremittir.

Yapı-B: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları ahşap ve demir doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremittir.

Yapı-C: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları ahşap ve demir doğramadır. Binada yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremittir.

Yapı-D: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları ahşap ve demir doğramadır. Binada yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremittir.

D olarak adlandırılan yapının iç mekânsal özellikleri görülememiştir. Parsel üzerindeki yapılar genel olarak eski ve bakımsız(atıl) durumdadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 226 Ada, 1 parselde kayıtlı "İki Adet Kargir Ev Ve İki Adet Depo" niteliğindeki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**ASLANAPA**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**HÜRRİYET MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**-**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**226**
PARSEL NO	:	**1**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**2.709,41 m²**
CİLT NO	:	**6**
SAYFA NO	:	**539**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**İKİ ADET KARGİR EV VE İKİ ADET DEPO**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**14.01.2016 / 60**

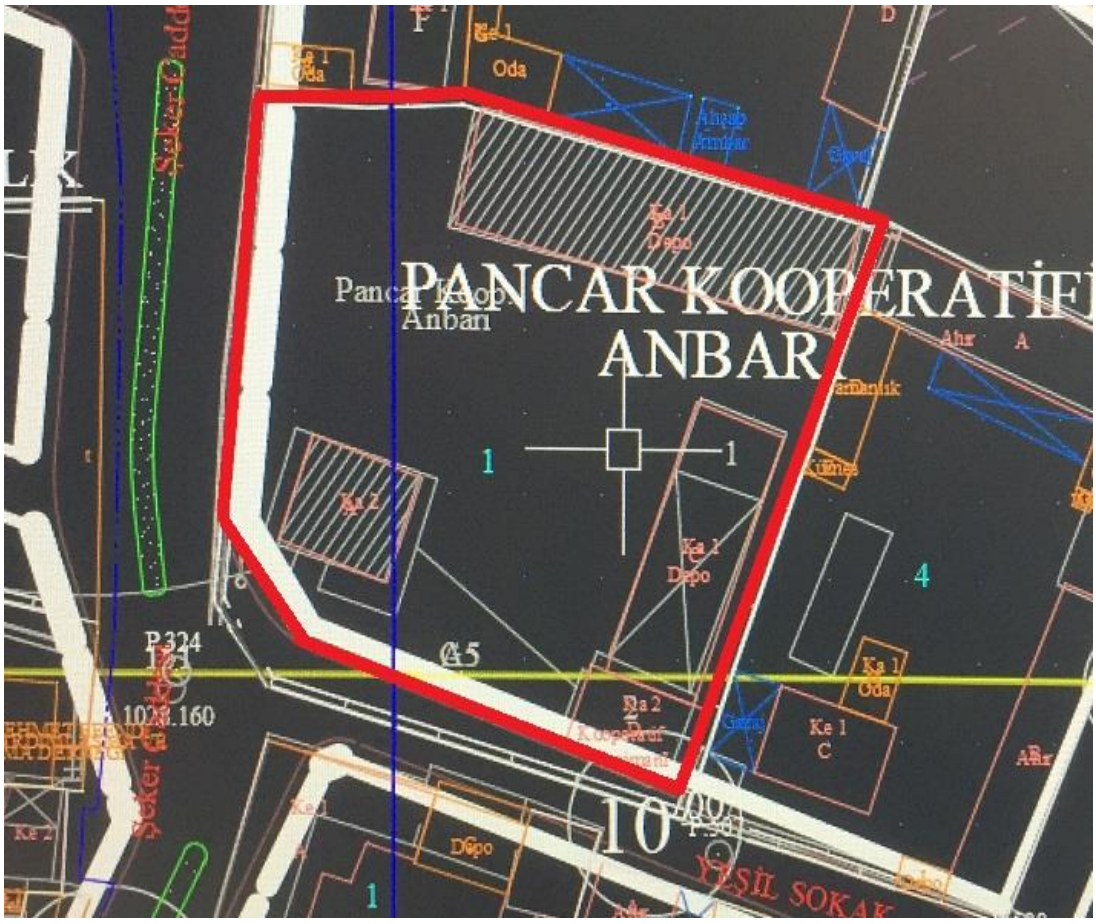
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 12:00 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Aslanapa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel 1975 tarihli Tavşanlı Belediyesi tarafından onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Pancar Kooperatifi Anbarı" alanında kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Harmancık Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- Parselin yaklaşık olarak 210,00 m² yola bedelsiz terki bulunmaktadır.
- Parselin imar parseli olabilmesi için yola terki yapılması ve de koşulları PANCAR KOOPERATİFİ ANBARI lejantı olan parsellerde mülkiyet tamamlandıktan sonra imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir
- Parsel yapılaşma koşulları PANCAR KOPERATİFİ ANBARI lejantı olan parsellerde mülkiyet tamamlandıktan sonra imar planı tadilatından veya revizyondan sonra yapılaşma koşulları tespit edilebilecektir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aslanapa Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Kütahya Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası incelenmiş olup paftasında işli olan yapıların parsel içerisindeki konum ve taban oturum alanlarının mevcut durum ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

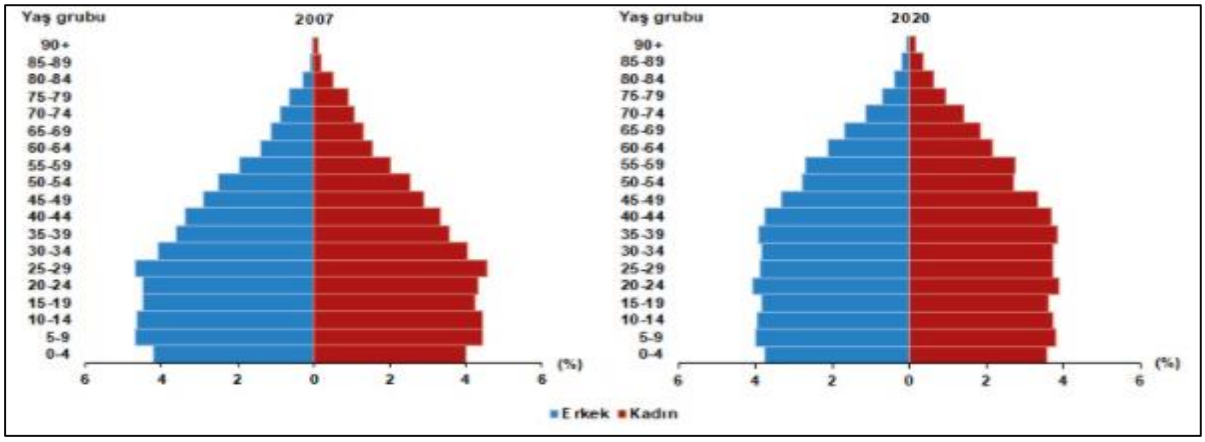
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

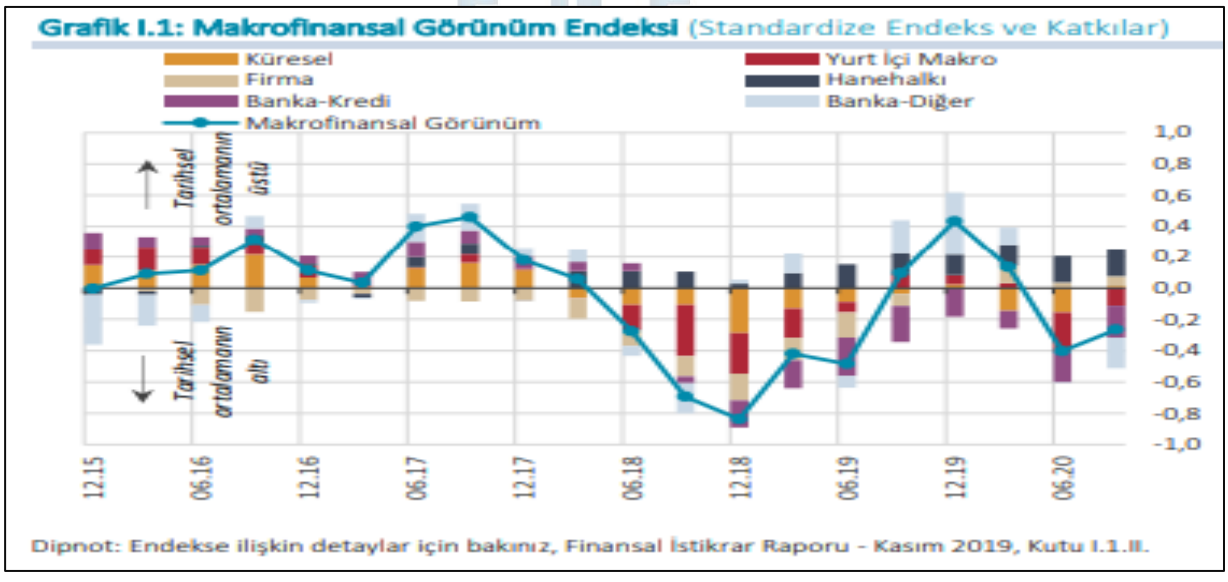
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

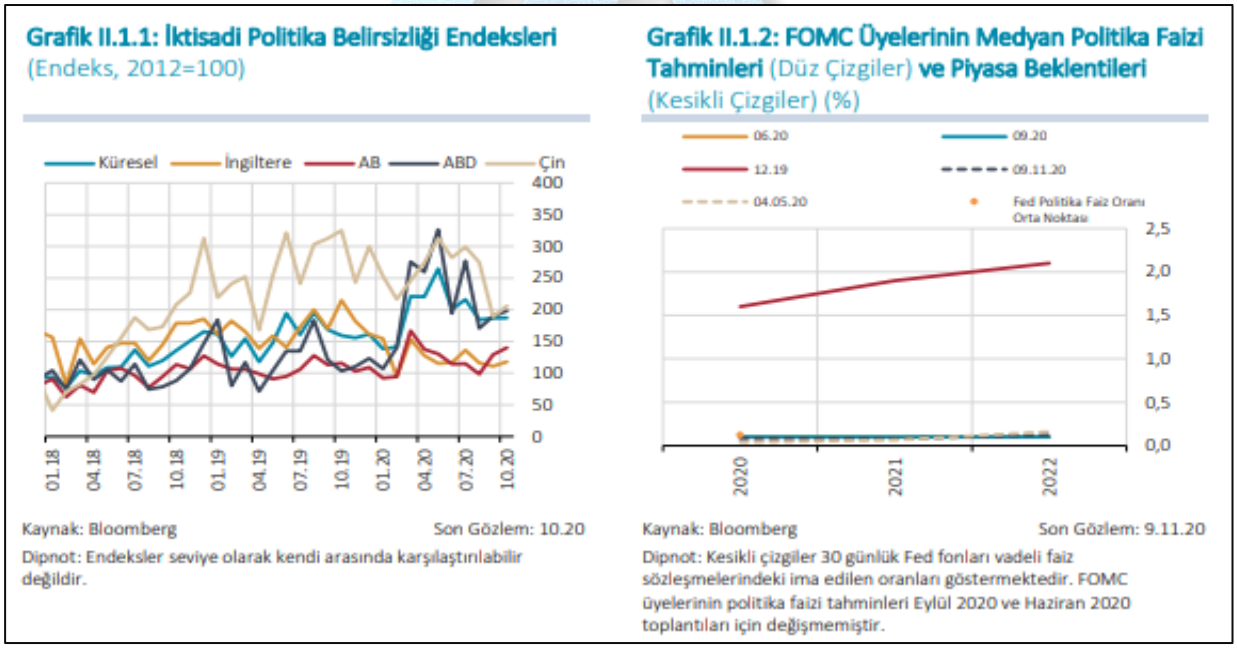
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

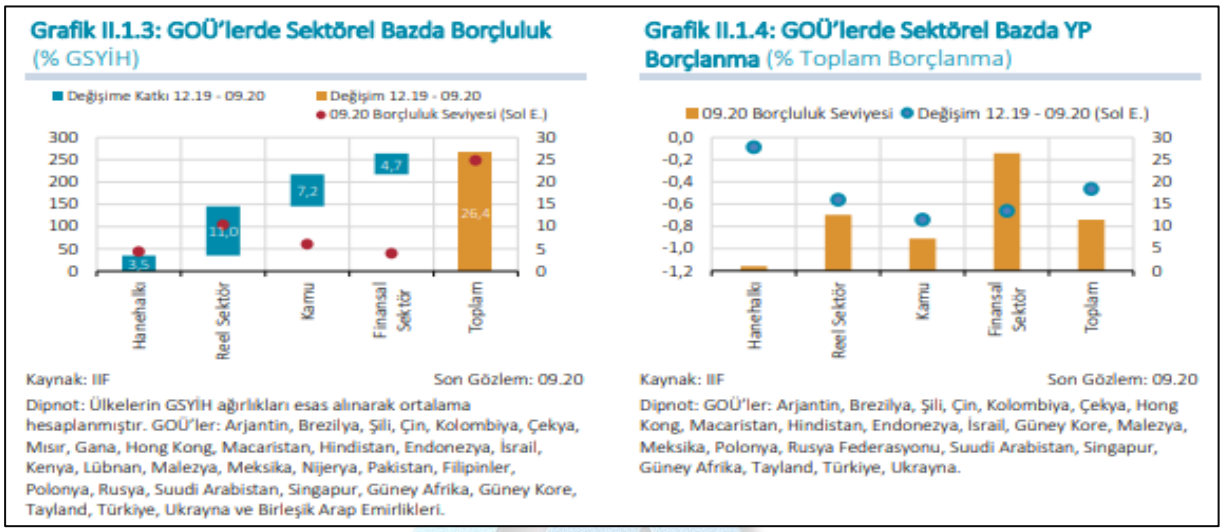
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

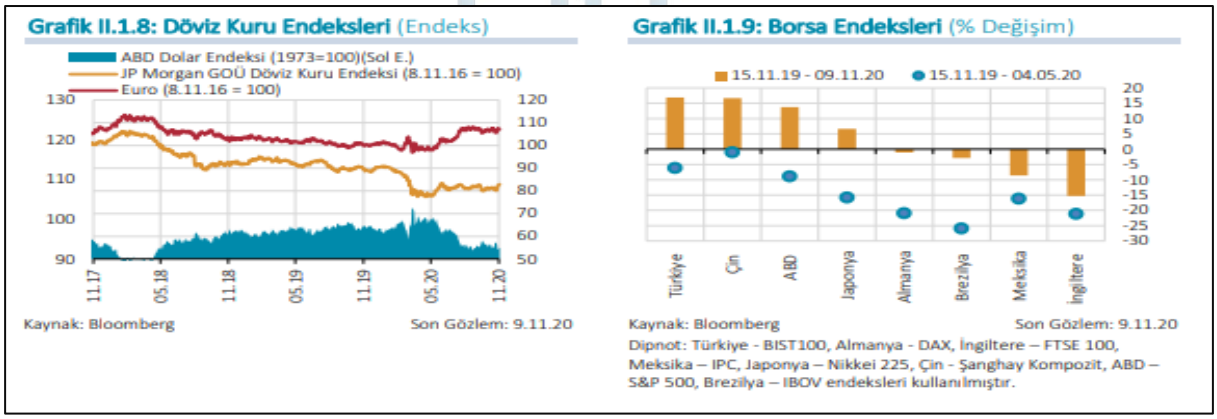
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

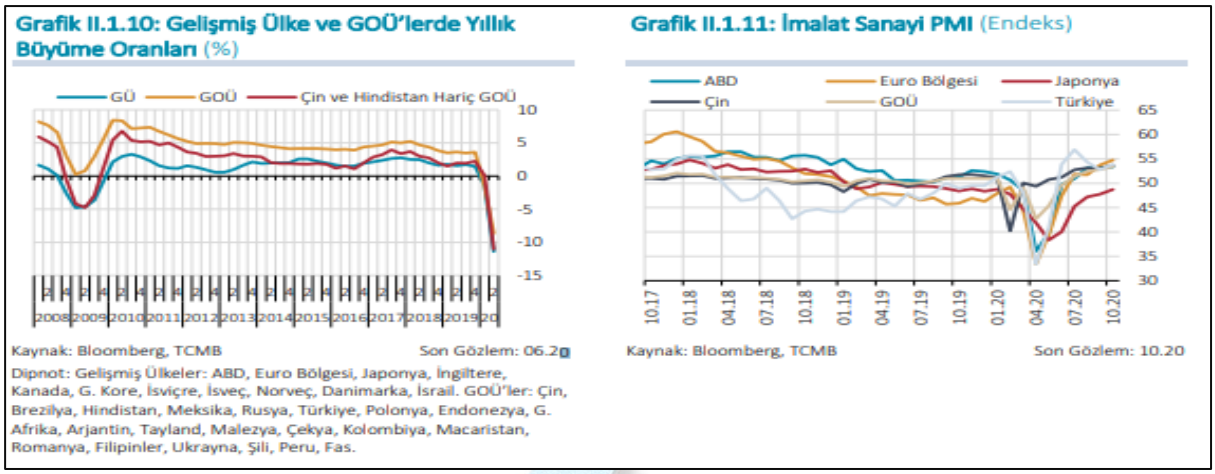
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina

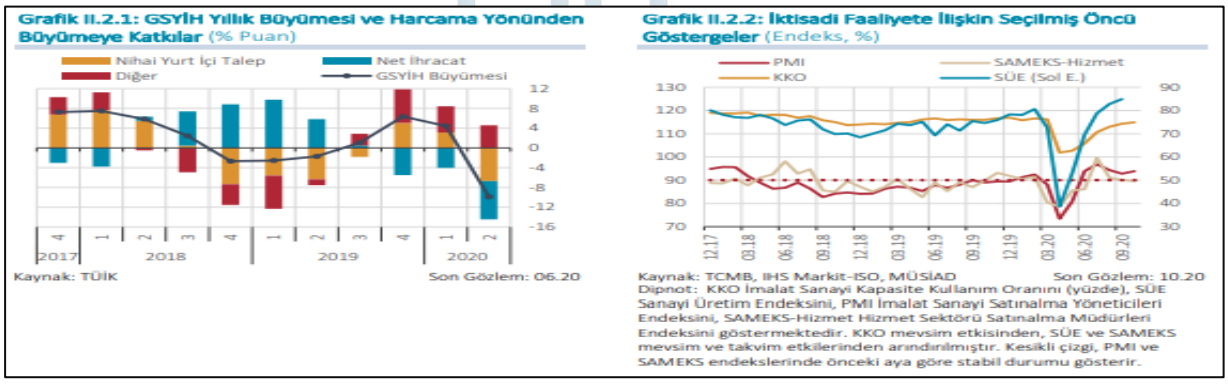
önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

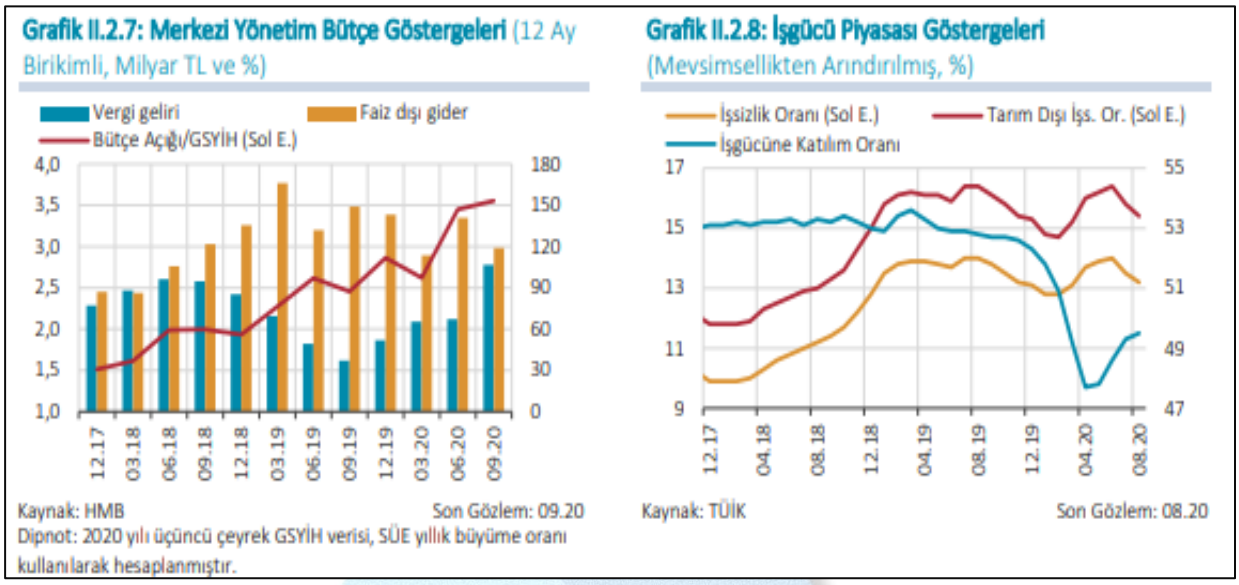


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış

ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



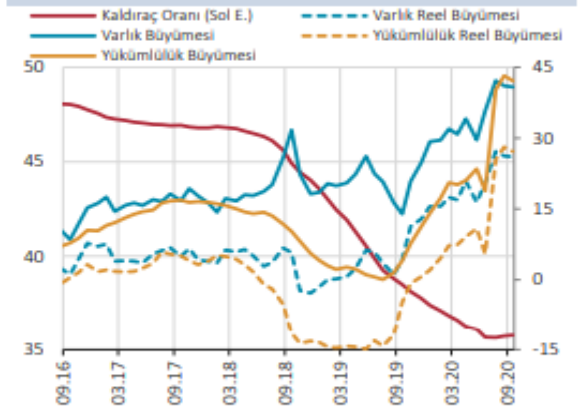
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

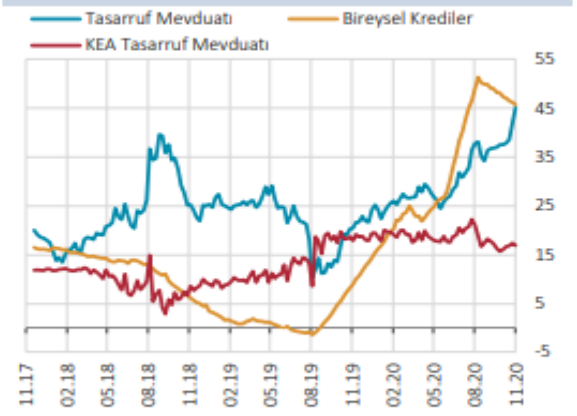
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

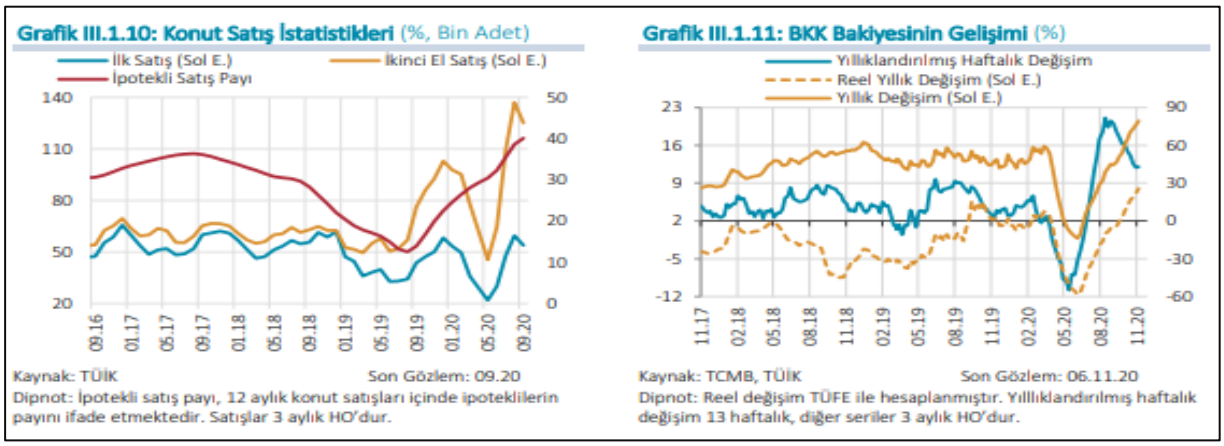
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

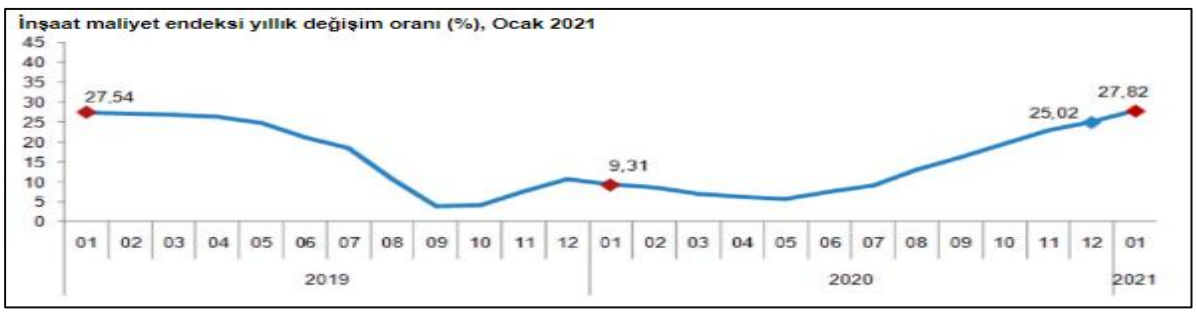
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

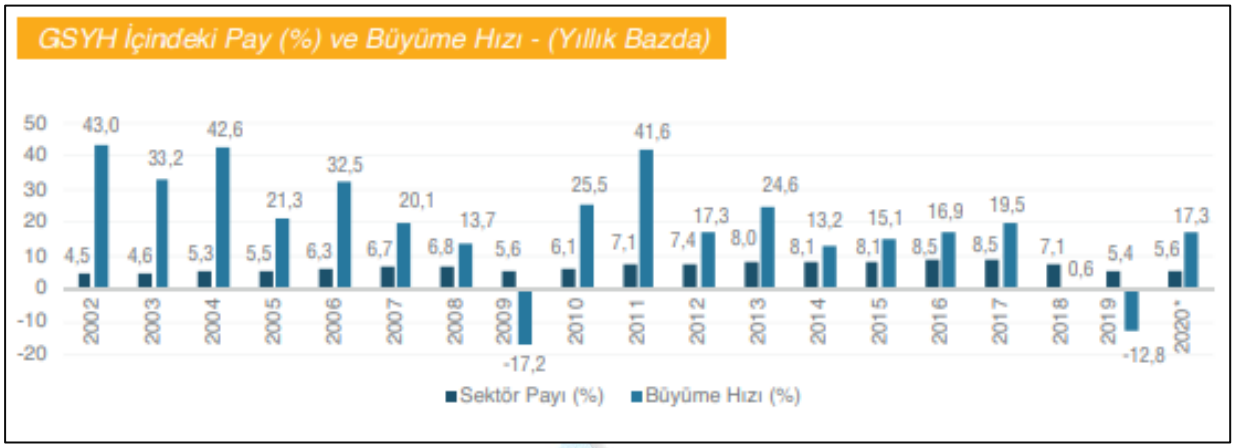
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış

dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

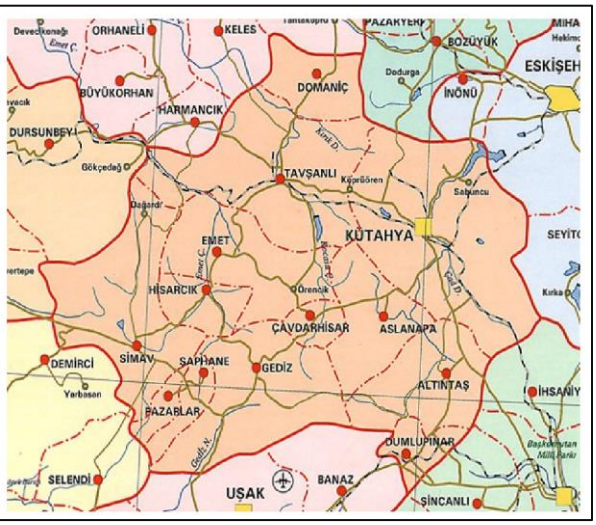
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri
(Kaynak:www.wikipedia.org)



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

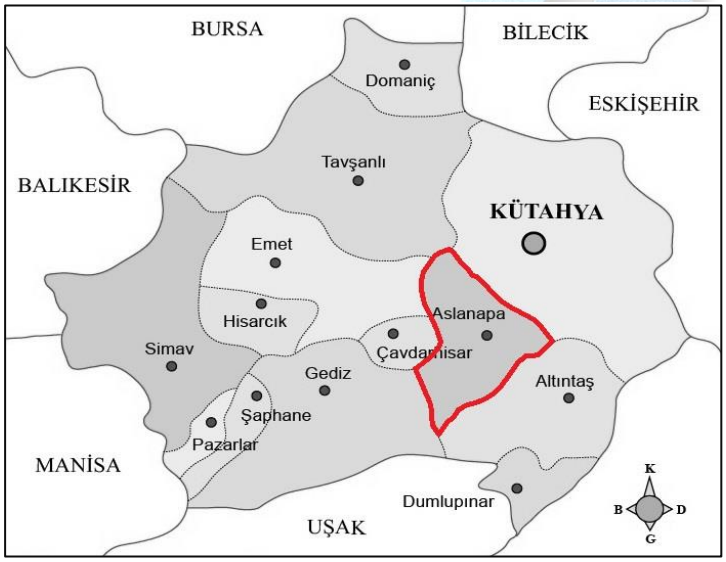
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Aslanapa İlçesi



Aslanapa İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın güney batısında yer alan, İl merkezine 40 km uzaklıktaki İlçenin yüzölçümü 659 km2'dir. İlçe nüfusu 8.834 tür. Göynükören'deki taş ocaklarının Roma döneminde işletildiği ve buradan taş kesildiği izlerden anlaşılmaktadır.

Yeryüzü şekilleri bakımından dağlar, ovalar ve yaylalarla kaplıdır. Bitki örtüsü makilik ve ormanlıktır. Ormanlarda çam ve meşe ağaçları hakimdir. İklimi karasal iklim karakteri taşır. Ayrıca Ege Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında geçiş bölgesi olduğundan geçiş iklimi özelliği de gösterir.

Aslanapa nüfus bakımından Kütahya'nın en küçük ilçelerinden biridir. Kasaba görünümünde olan Aslanapa sürekli göç vermektedir. İlçenin göç vermesinin en önemli nedeni işsizlik ve ilçede sanayinin olmamasından kaynaklanmaktadır. Günümüzde genç nüfus çalışmak için Kütahya ve diğer büyük kentlere gitmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Altyapısının tamamlanmış olması
- İlçe merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Kütahya - Gediz Karayoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Binaların eski ve bakımsız olmaları

FIRSATLAR

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması
- İlçe merkezine yakın konumda olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,

- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Anbar" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık taşınmazlar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – ARSA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	250,18	75.000	300	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cumhuriyet Mahallesi 145 Ada 2 Parselde konumlu 250,18 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın yaklaşık 3 sene önce 50.000,-TL bedelle satıldığı günümüzde ise değerinin en fazla 75.000,-TL edebileceği bilgisi alınmıştır.	HALİL İBRAHİM GÜLTEKİN (CUMHURİYET MAH. MUHTARI) 0549 426 53 00

✓ ***SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER – ARSA+BİNA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	419	90.000	215	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Cumhuriyet Mahallesi 173 Ada 2 Parsel de konumlu üzerinde 50 yaşından yüksek olduğu gözlemlenen 112,00 m2 alanlı atıl vaziyette yapı bulunan 419,00 m2 alanlı arsanın 90.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır	BURAK DEVRİLMEZ 05534078988
Emsal 3	188,98	50.000	265	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Cumhuriyet Mahallesi, 146 Ada 6 Parsel de konumlu üzerinde yaklaşık 7 yaşında 680,00 m2 alanlı yapı bulunan 188,98 m2 alanlı arsanın 450.000,-TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. Bina Değeri: 400.000,-TL Arsa Değeri: 50.000,-TL	AHMET BEY BÖLGE BİLİRKİŞİSİ 05353383243

Beyan 1	Değerleme konusu taşınmaz konumu, alanı, yapılaşma şartları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında arsa değerinin 130,00-TL/m2 aralığında edebileceği bilgisi alınmıştır.	AHMET BEY BÖLGE BİLİRKİŞİSİ 05353383243
Beyan 2	Görevli personelden taşınmazın mahreç aldığı Şeker Caddesi 2021 emlak rayiç değerinin 26,68 TL/m2 olduğu, hem bölgesel hem de makro ölçekte piyasa belirsizliği sebebiyle bölgede alım satım faaliyetlerinin düşük olduğu, taşınmazında mevcut durumuyla 130,-TL/m2 mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ASLANAPA BELEDİYESİ 02743312220

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış/satılık arsa/arsa+bina emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ARSA ALANI	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	250	75000	300	-10%	-15%	-30%	0%	135
Emsal 2	419	90000	215	-10%	5%	-30%	-5%	129
Emsal 3	189	50000	265	-10%	-10%	-30%	0%	133
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**132**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **130 ,-TL/m²** belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
226 ADA 1 PARSEL	**2.709,41**	**130**	**358.094**

226 ada 1 parselin değeri, 10.05.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **358.084,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

226 ADA 1 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**TÜRÜ**	**YAPI SINIFI**	**ALAN (m2)**	**FİYAT (TL/m2)**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR (TL)**
ARSA	**-**	-	2.499,41*	132,17	-	330.339 TL
YAPI-A	YIĞMA	3/A	198,00	1360,00	50,00	134.640 TL
YAPI-B	YIĞMA	3/A	170,00	1360,00	50,00	115.600 TL
YAPI-C	YIĞMA	1/B	210,00	390,00	50,00	40.950 TL
YAPI-D	YIĞMA	2/A	356,00	640,00	50,00	113.920 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		2.709,41	45	-	121.923 TL
	Bahçe Duvarı (m)		200	100	-	20.000 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**867.922 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**868.000 TL**

**Taşınmazın 210 m2 yola bedelsiz terkinin olduğu bilgisine dayanılarak değer hesaplanmıştır.*

Yasal/Mevcut yapıların malzemesi, kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

226 ada 1 parselin maliyet yöntemi ile mevcut değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **868.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan benzer nitelikteki yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olarak kullanılmaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değer tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 14.01.2016 tarih, 60 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 226 Ada, 1 parselde kayıtlı "İki Adet Kargir Ev Ve İki Adet Depo" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan yapılar için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal-Mevcut Durum Değeri;

226 ADA 1 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	868.000

226 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **868.000,-TL (Dokuzyüzbelbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal-Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 226 Ada, 1 parselde kayıtlı "İki Adet Kargir Ev Ve İki Adet Depo" vasıflı ana taşınmaz	**868.000**	**1.024.240**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00128 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:50:28 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:14:26 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:14:49 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-12:00

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085821019615	20210429-48-F03624	1961

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	226/1
Taşınmaz Kimlik No:	91622305	AT Yüzölçüm(m2):	2709.41
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ASLANAPA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aslanapa	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/539	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Adet Kargir Ev Ve İki Adet Depo

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
327382567	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2709.41	2709.41	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin	-

1 / 2

						Tescili 14-01-2016 60	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **LHgL-yNF2yl** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
ASLANAPA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-28776368-115.99-215 25.05.2021
Konu : Cumhuriyet 138 Ada, 137 Parsel ve Hürriyet 226 Ada, 1 Parsel

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.

İlgi : 07.05.2021 tarihli ve 867 sayılı yazınız

Mülkiyeti şirketinize ait olan İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi Kütahya Caddesi 138 Ada, 137 Parsel, Arsa ve Kantar Binası Vasıflı ve Hürriyet Mahallesi Şeker Caddesi 226 Ada ve 1 Parsel No.da bulunan İki adet Kargir Ev ve İki adet Depo vasıflı taşınmazlar;

1. Taşınmazlar 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

2. a) Parsellerin Fonksiyon, Yapı Nizamı, Emsal, Kat Adeti, Çekme Mesafeleri vb. koşulları ile yapılaşma koşullarını kısıtlayıcı imar durumları İmar Planı örneği üzerinde gösterilmektedir.

b) Cumhuriyet Mahallesi 138 Ada 137 Parselin Bitişik nizam dört katlı önden 5 metre çekmeli kısım 1.300,00 m², Ayrık nizam 2 katlı yoldan 5 metre yan parsellerden 3 metre çekmeli taks 0,40 kaks 0,80 yapılaşma koşullu 2.590,00 m² ve Depo alanı olarak parsel kenarlarından 5 metre çekmeli olacak şekilde yükseklik 6,50 metre olacak 0,40 yapılaşma koşullu 1.990,00 m²'dir

Parselin yola 900,00 m² ve Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan kısmına 1.200,00 m² bedelsiz terki bulunmaktadır.

Parselin imar parseli özelliği taşıması için yola ve belediye hizmet alanına terklerin yapılması gerekmektedir.

c) Hürriyet Mahallesi 226 Ada 1 Parselde fonksiyonların dağılımı yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir.

Parsel yapılaşma koşulları PANCAR KOPERATİFİ ANBARI lejantı olan parsellerde mülkiyet tamamlandıktan sonra imar planı tadilatından veya revizyondan sonra yapılaşma koşulları tespit edilebilecektir.

d) Parselin yaklaşık olarak 210,00 m² yola bedelsiz terki bulunmaktadır.

e) Parselin imar parseli olabilmesi için yola terki yapılması ve de koşulları PANCAR KOPERATİFİ ANBARI lejantı olan parsellerde mülkiyet tamamlandıktan sonra imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir.

3. Taşınmazların imar plan örnekleri ekte sunulmuştur.

4. Taşınmazların dahil olduğu imar plan notları ekte sunulmuştur.

5. İmar planının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazlar kentsel dönüşüm, riskli yalan veya rezerv yapı alan sınırları içinde kalmamaktadır.

7. a) Cumhuriyet Mahallesi 138 Ada 137 Parselin Emlak Vergisi Rayiç Bedeli 779.879,00 TL,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-eyys

Cumhuriyet Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:2 Kat:1
Telefon No: (274)311 22 20 Faks No: (274)311 22 24
e-Posta: aslanapabelediyesi@hotmail.com İnternet Adresi: http://aslanapa.bel.tr
Kep Adresi: aslanapabelediyesi.45@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Recep GÜRBÜZ
Memur
Telefon No:

b) Hürriyet Mahallesi 226 Ada ve 1 Parselin Emlak Vergisi Rayiç Bedeli 257.921,00 TL'dır.

8. Taşınmazlar eski yapı olduğundan Yapı Ruhsatları bulunmamaktadır.
9. Taşınmazlar eski yapı olduğundan Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmamaktadır.
10. Taşınmazlarla ilgili herhangi bir Zabıt, Encümen Kararı bulunmamaktadır
11. Yapı Denetim Kanunu kapsamında denetimi yapılan yapılar bulunmamaktadır.
12. Taşınmazlar eski yapı olduğundan herhangi bir projesi bulunmamaktadır.
13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Gökhan GÜREL
Belediye Başkanı

Ek:
1- Cumhuriyet Mahallesi 138 Ada, 137 Parsel İmar Durumu
2- Hürriyet Mahallesi 226 Ada, 1 Parsel İmar Durumu
3- İmar Planı Plan Notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/istanbul-belediye-ebys

Cumhuriyet Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:2 Kat:1
Telefon No: (274)331 22 20 Faks No: (274)331 22 26
e-Posta: aslanapabelediyesi43@hotmail.com İnternet Adresi: http://aslanapa.bel.tr
Kep Adresi: aslanapabelediyesi.43@hs01.kep.tr

Bilgi için: Recep GÜRBÜZ
Memur
Telefon No:

2

9.2. Mahal Fotoğrafları

A

B
B

B

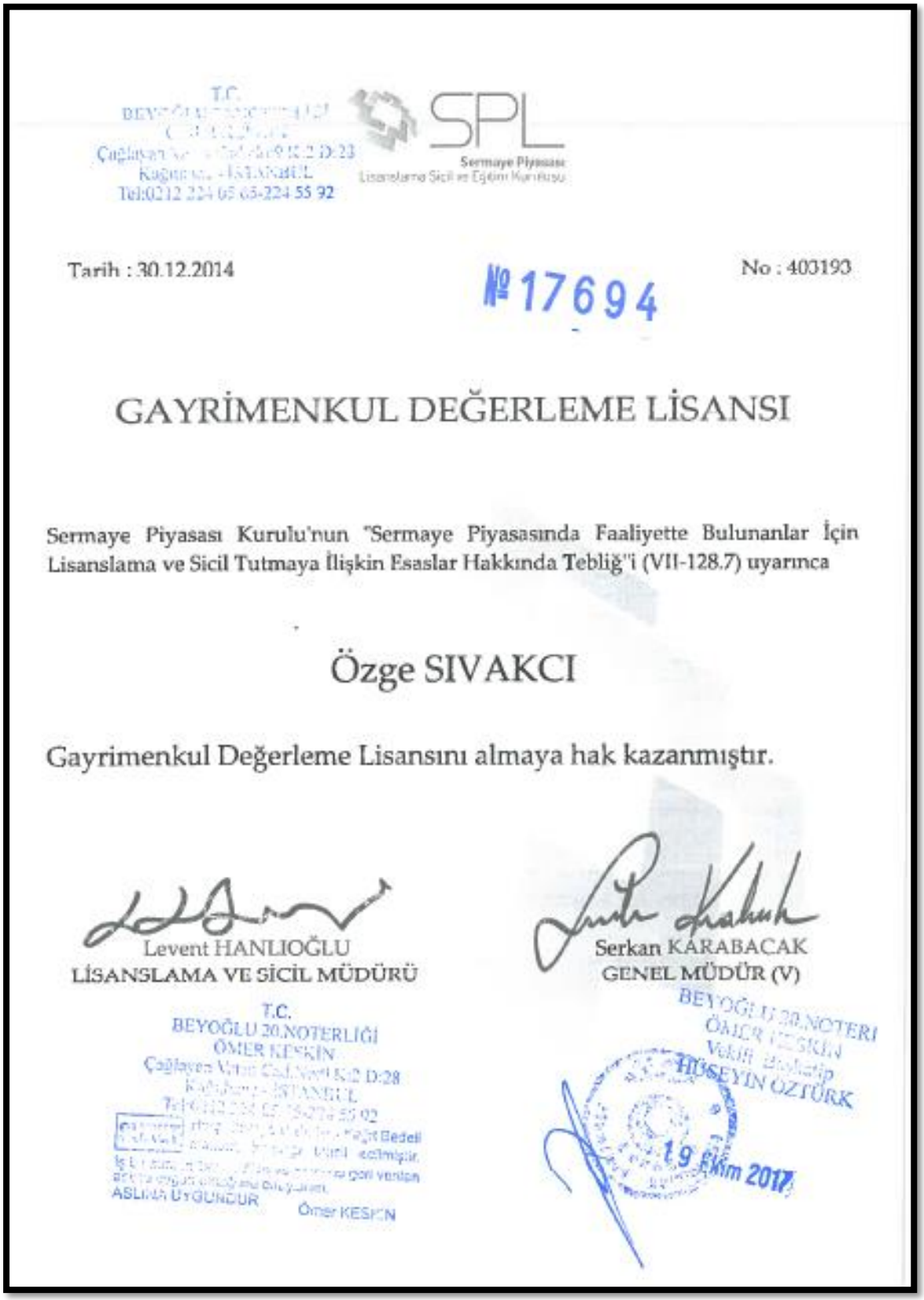
B
B

B

C
B

C

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti Ki2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti Ki2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kayıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ASLANAPA İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 138 ADA, 137 PARSELDE KAYITLI "ARSA VE KANTAR BİNASI" VASFINDAKİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00129

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19
4.3.2. Aslanapa İlçesi 21

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 22

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 22
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 24
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 25

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 26

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 26
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 27
6.3.1. Pazar araştırmaları 27
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 30
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 31
6.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 31
6.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 31

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 31
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 31
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 31
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 32

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 32

9. RAPOR EKLERİ 34

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 34
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 37

10. SERTİFİKASYONLAR 39

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

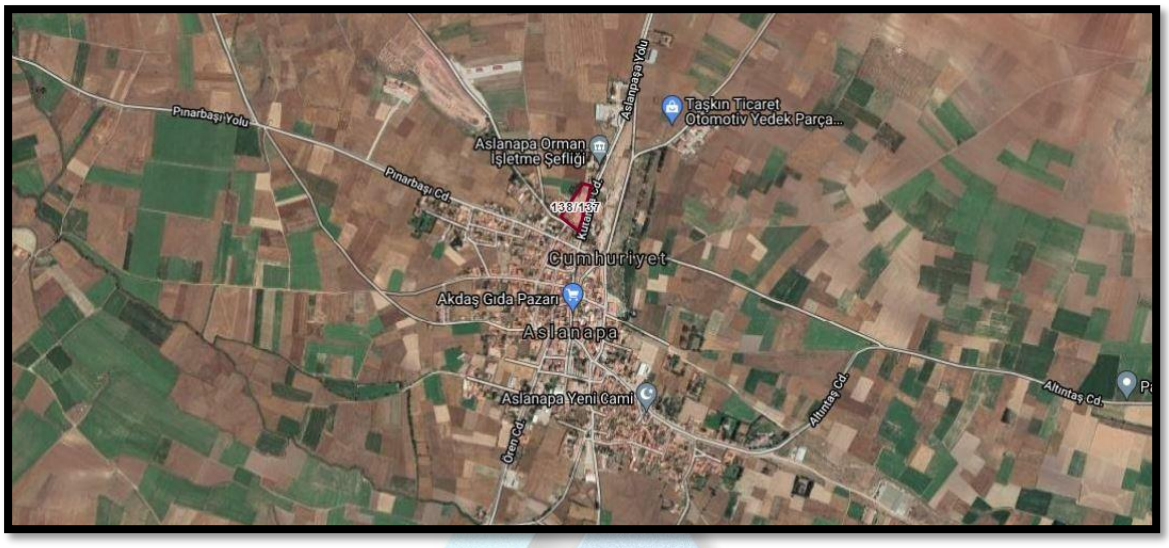
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00129
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası" vasfındaki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**706.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**833.080.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**1.045.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**1.233.100.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Kütahya Caddesi, No: 43 posta adresinde konumlu, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 Parsel ile tapu bilgilerine kain arsa ve kantar binasıdır.



Taşınmaz ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Kütahya Caddesi üzerinde yer almakta olup ilçe merkezine yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Aslanapa Belediyesi, camii, okul, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar taşınmazın yakın çevresinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı müstakil binalar ile 3-4 katlı apartman tarzı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Aslanapa ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**200 metre**
Kütahya-Gediz Karayolu	**5,00 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme-Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Serbest Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	1/B - 2/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Kantar ve Depo	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Yok	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit- Çelik Sac Çatı	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Yok
Cephesi	Kuzey-Güney- Doğu- Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 138 ada 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası " vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalardır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının taş duvar ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Parsele giriş parselin doğu cephesinde bulunan Kütahya Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 7.996,47 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin güney, doğu ve batı cepheleri imar yoluna bitişik olup kuzey cephesi ise imar parsellerine bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar Bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 7.996,47 m2 yüzölçümüne sahip, 138 Ada 137 Parsel üzerinde "Arsa Ve Kantar Binası" olarak cins tashihi yapılmış taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde cins tahsisine konu kantar binası harici 1 adet yasal durumu tespit edilen yapı bulunmaktadır.

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

- (Yasal) Yapı-A: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 1/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 41,00 m2 alanlı Kantar Binasıdır.

- (Mevcut) Yapı-B: Mahallinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 470,00 m2 alanlı belediye tarafından kullanılan Depodur.

Yapı Malzeme Özellikleri;

- (Yasal) Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremit ile örtülüdür.
- (Mevcut) Yapı-B: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi çelik konstrüksiyon üzeri sac panel ile örtülüdür.

Her iki yapının da iç mekânsal özellikleri görülememiş olup dışarıdan yapılan gözlemlere göre eski ve bakımsız durumdadırlar.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	ALANAPA
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	CUMHURİYET MAHALLESİ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	138
PARSEL NO	:	137
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.996,47 m²
CİLT NO	:	11
SAYFA NO	:	1024
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA VE KANTAR BİNASI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	:	14.01.2016 / 60

TAŞINMAZ DEĞERLEME

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:58 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesi:

Beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

Şerh kaydı bulunmamaktadır.

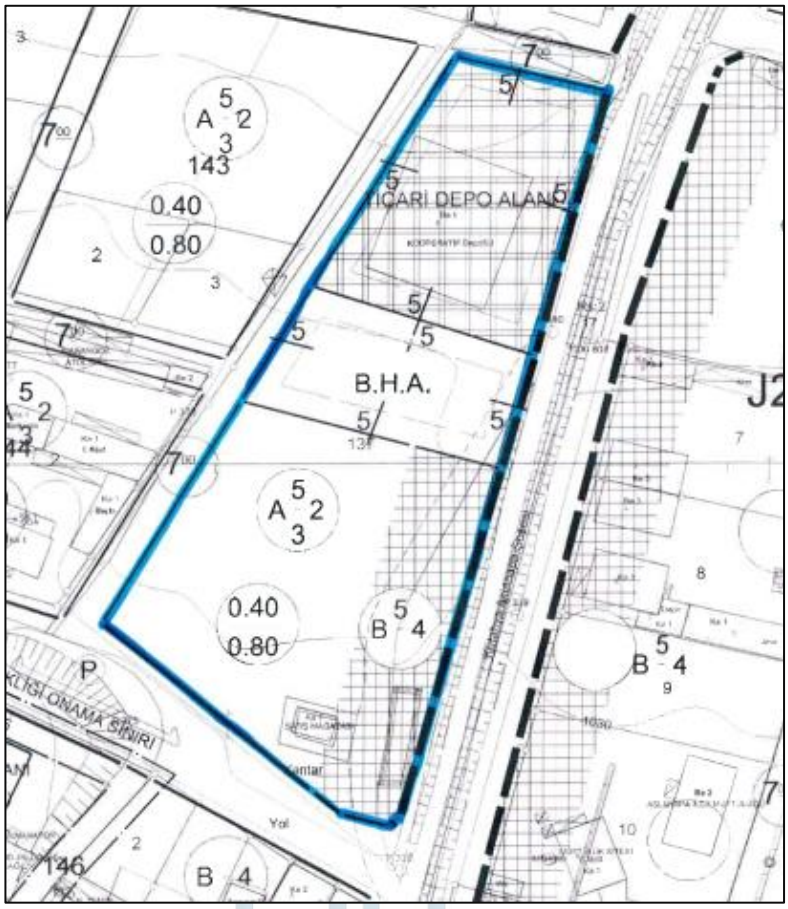
İrtifaklar Hanesinde

İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Aslanapa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 27.04.2021 tarihinde alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel Aslanapa Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; parselin bir kısmı "Depo Alanı"nda, bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı"nda ve bir kısmı "Ticaret+Konut"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Aslanapa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- Bitişik nizam dört katlı önden 5 metre çekmeli kısım 1.300,00 m2, Ayrık nizam 2 katlı yoldan 5 metre yan parsellerden 3 metre çekmeli TAKS 0,40 KAKS 0,80 yapılaşma koşullu 2.590,00 m2 ve Depo alanı olarak parsel kenarlarından 5 metre çekmeli olacak şekilde yükseklik 6,50 metre olacak 0,40 yapılaşma koşullu 1.990,00 m²'dir
- Parselin yola 900,00 m² ve Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan kısmına 1.200,00 m2 bedelsiz terki bulunmaktadır.
- Parselin imar parseli özelliği taşıması için yola ve belediye hizmet alanına terklerin yapılması gerekmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aslanapa Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Kütahya Kadastro Müdürlüğü'nde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan A olarak adlandırılan yapı yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

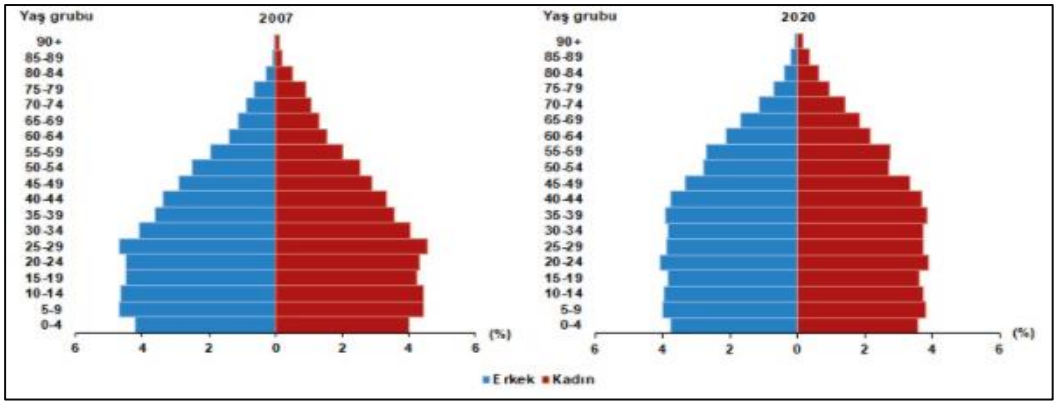
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

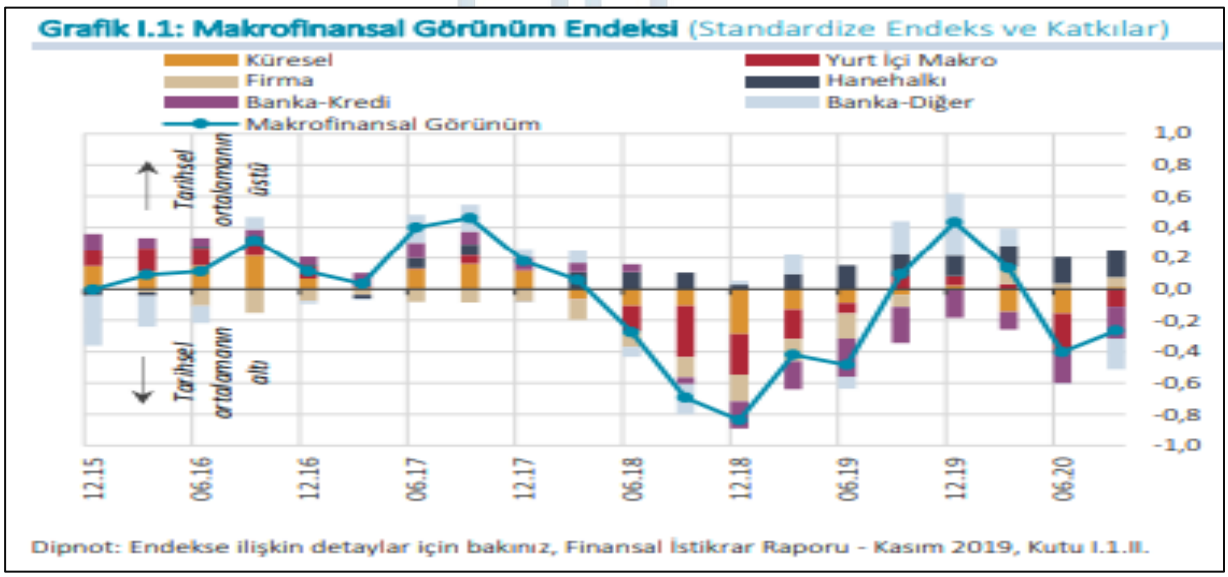
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

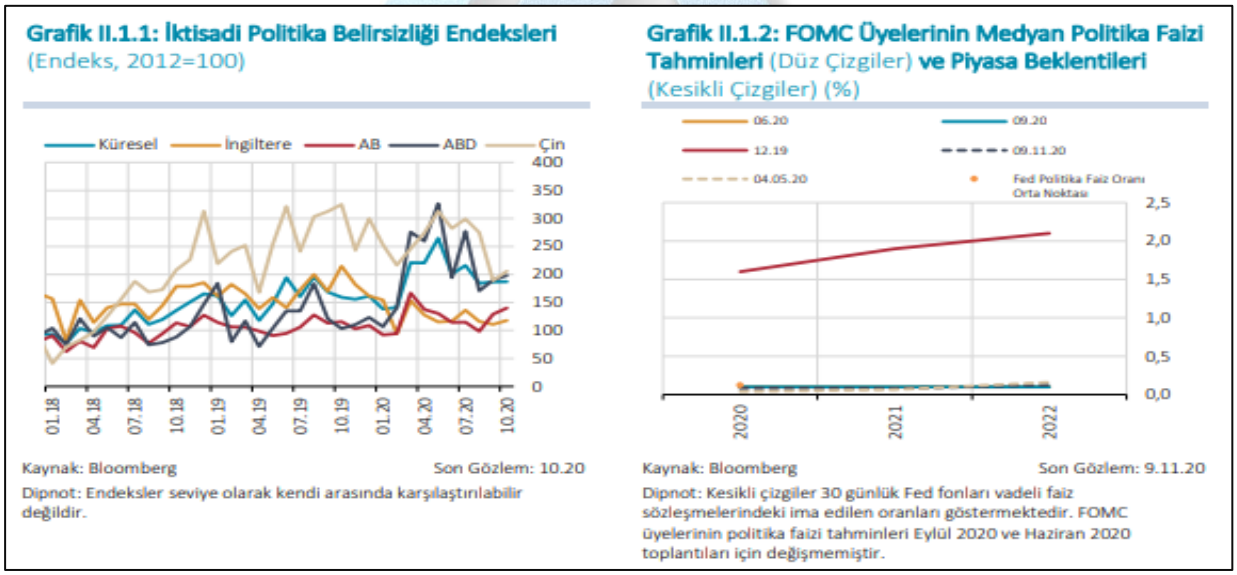
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

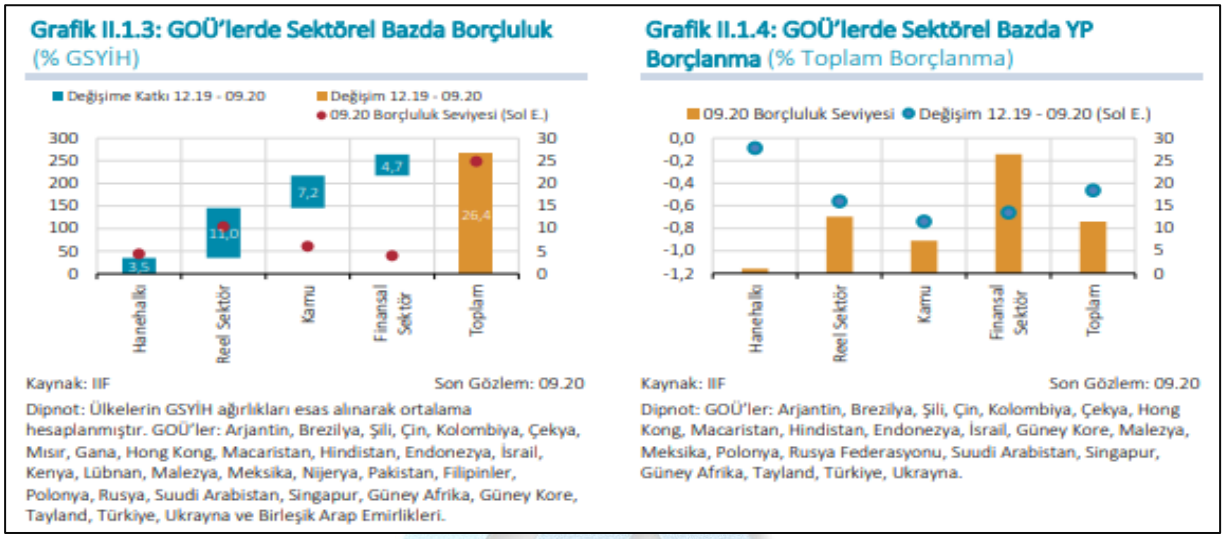
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

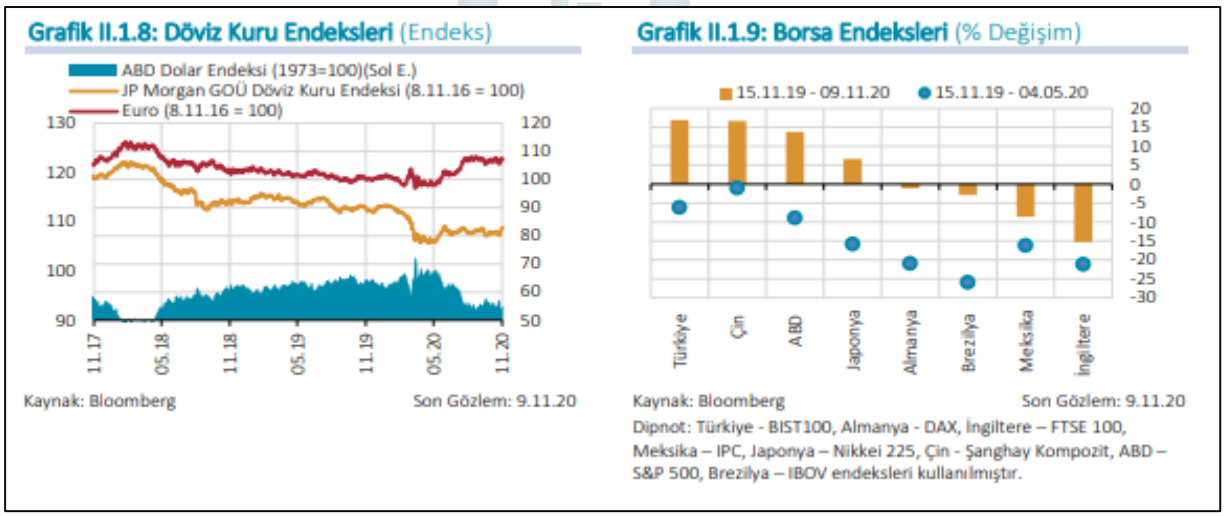
Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

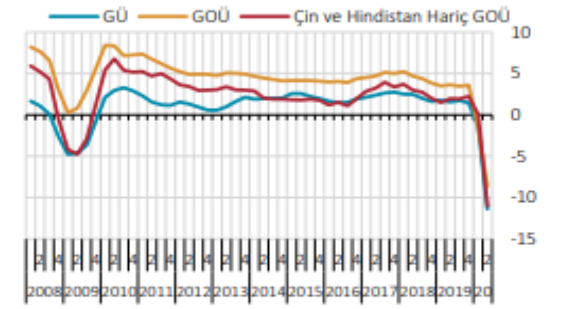
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).

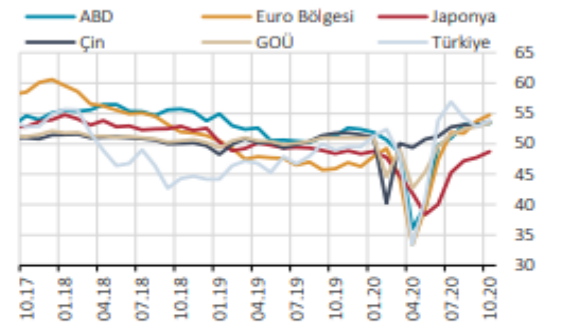
Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülke ve GOÜ'lerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 06.2

Dipnot: Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. GOÜ'ler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru, Fas.

Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)

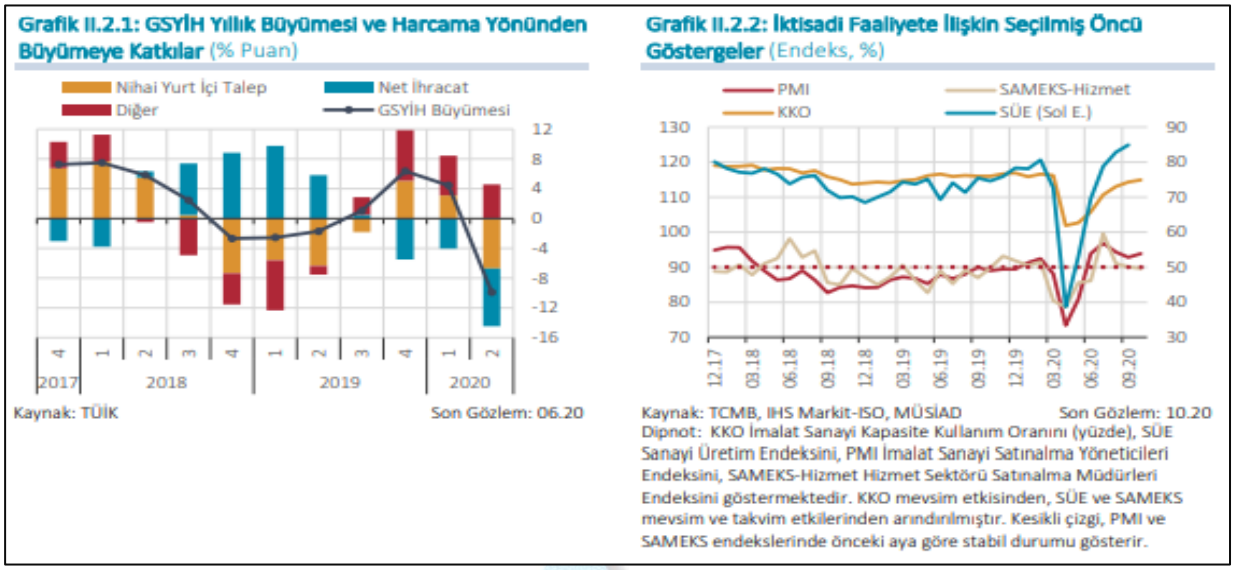


Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 10.20

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

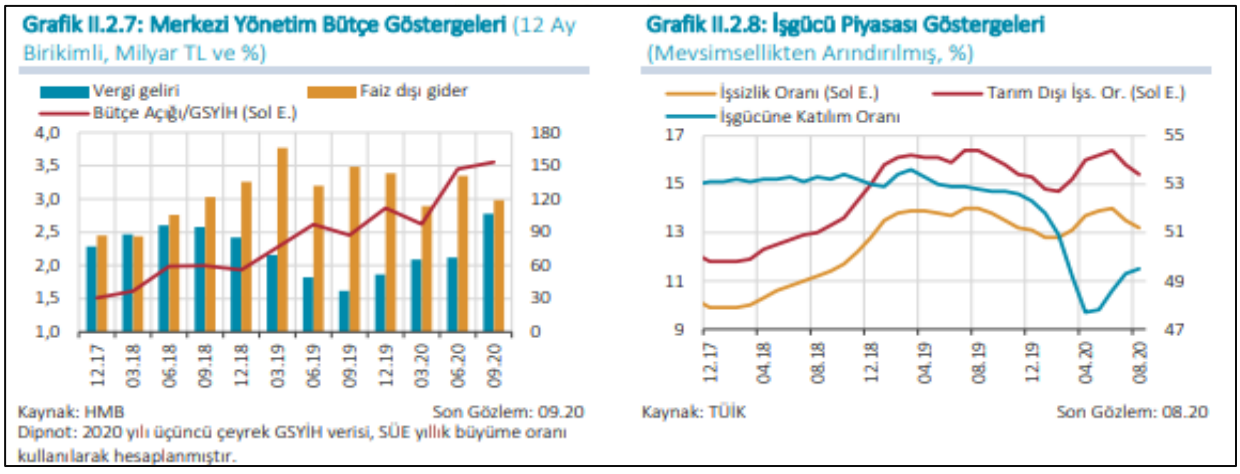
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



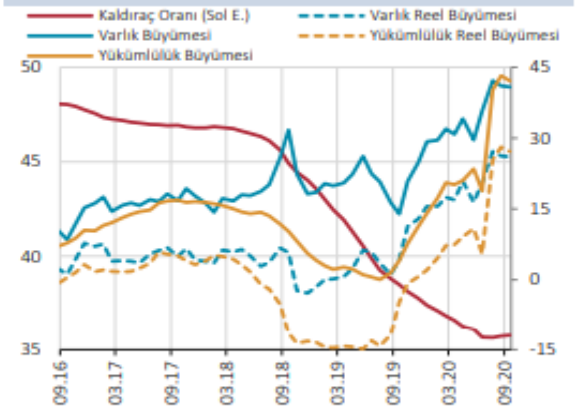
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

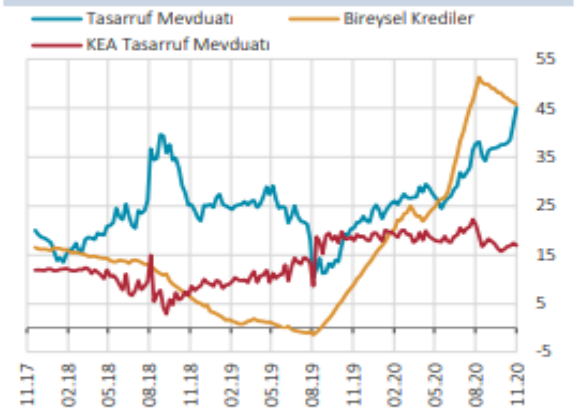
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

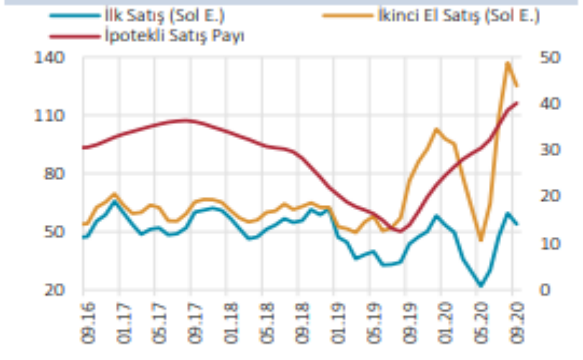
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

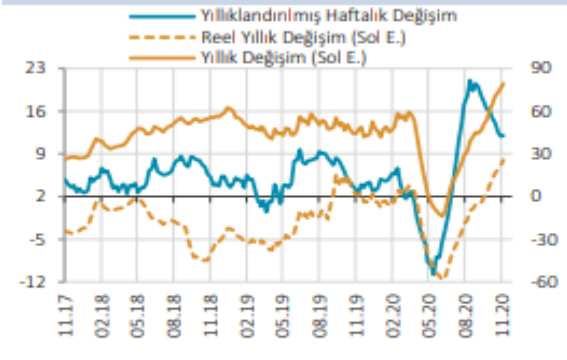
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

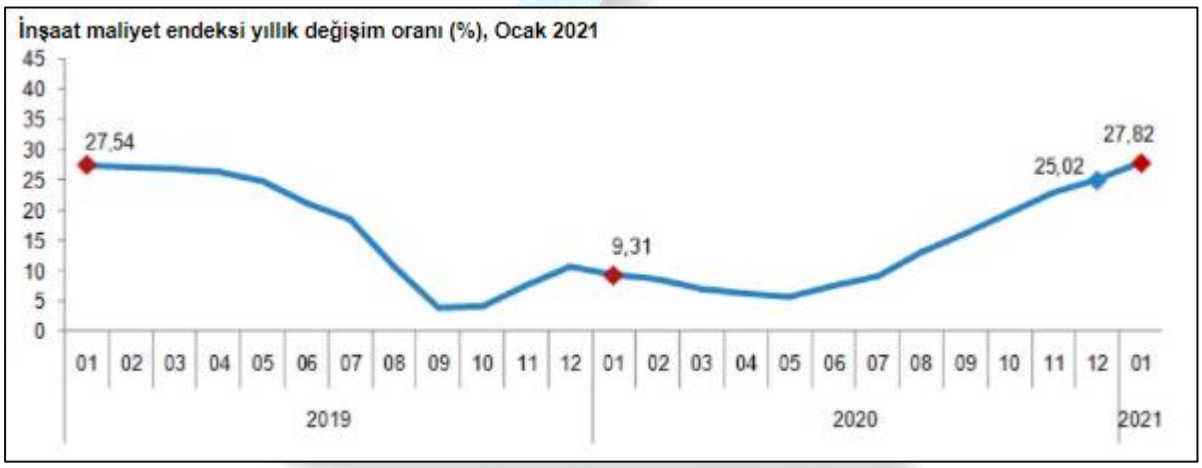
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

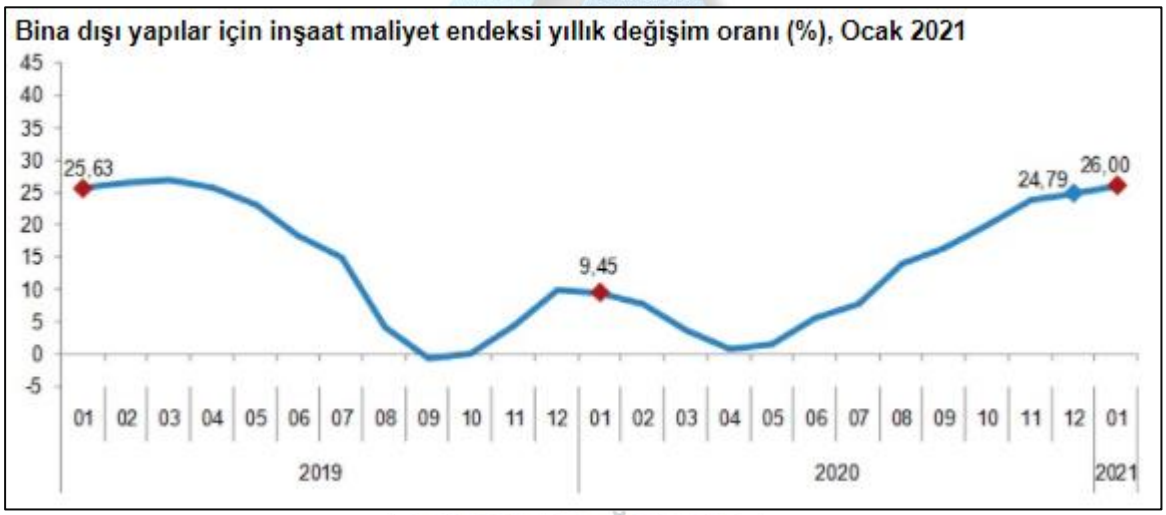


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.

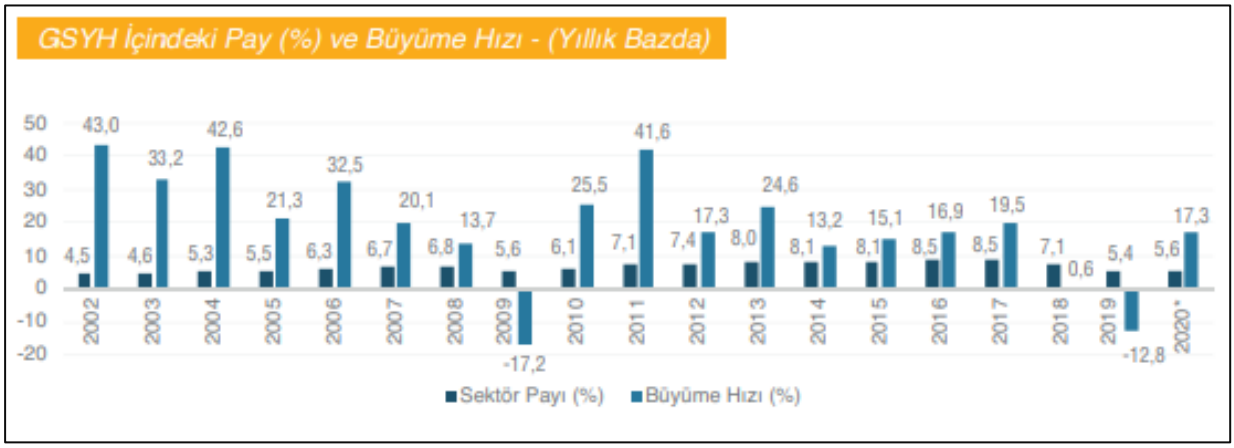


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

TAŞINMAZ DEĞERLEME

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

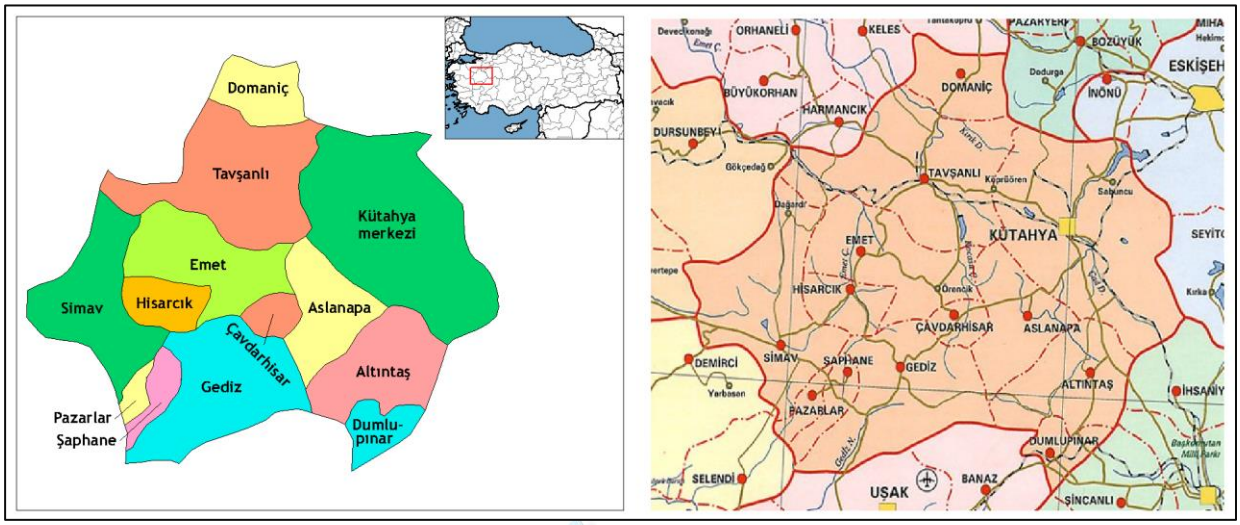
4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

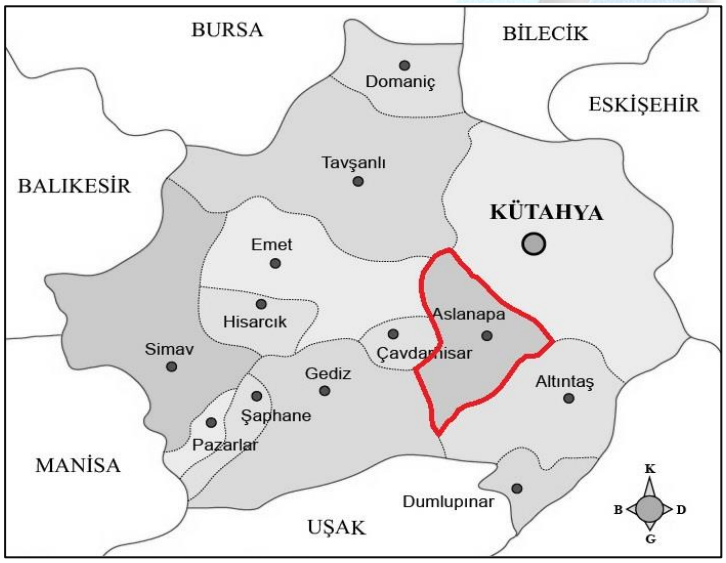
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Aslanapa İlçesi



Aslanapa İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın güney batısında yer alan, İl merkezine 40 km uzaklıktaki İlçenin yüzölçümü 659 km2'dir. İlçe nüfusu 8.834 tür. Göynükören'deki taş ocaklarının Roma döneminde işletildiği ve buradan taş kesildiği izlerden anlaşılmaktadır.

Yeryüzü şekilleri bakımından dağlar, ovalar ve yaylalarla kaplıdır. Bitki örtüsü makilik ve ormanlıktır. Ormanlarda çam ve meşe ağaçları hakimdir. İklimi karasal iklim karakteri taşır. Ayrıca Ege Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında geçiş bölgesi olduğundan geçiş iklimi özelliği de gösterir.

Aslanapa nüfus bakımından Kütahya'nın en küçük ilçelerinden biridir. Kasaba görünümünde olan Aslanapa sürekli göç vermektedir. İlçenin göç vermesinin en önemli nedeni işsizlik ve ilçede sanayinin olmamasından kaynaklanmaktadır. Günümüzde genç nüfus çalışmak için Kütahya ve diğer büyük kentlere gitmektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Altyapısının tamamlanmış olması
- İlçe merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Kütahya - Gediz Karayoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Binaların eski ve bakımsız olmaları

FIRSATLAR

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması
- İlçe merkezine yakın konumda olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Konut" ve "Konut+Ticaret" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık taşınmazlar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapıların konumlandığı arsa değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

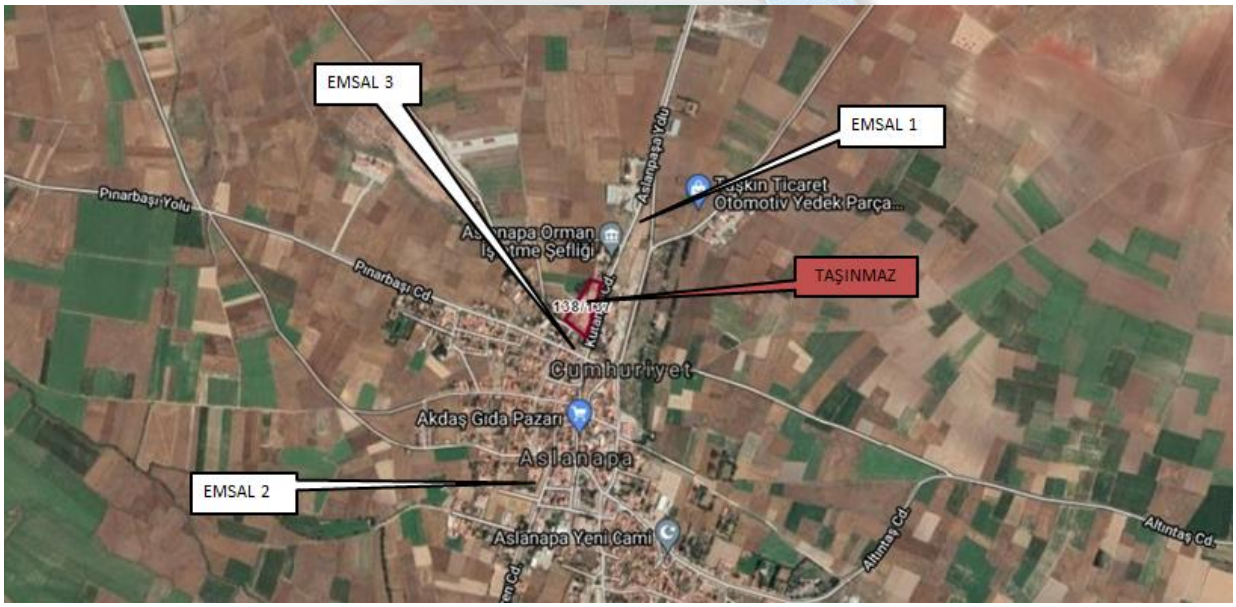
SATILMIŞ EMSALLER – ARSA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	250,18	75000	300	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cumhuriyet Mahallesi 145 Ada 2 Parselde konumlu 250,18 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın yaklaşık 3 sene önce 50.000,-TL bedelle satıldığı günümüzde ise değerinin en fazla 75.000,-TL edebileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın komşu parselle tevhid yapma şartı bağlı olarak piyasa değerinden çok daha yüksek bedelle satın aldığı bilgisi alınmıştır.	HALİL İBRAHİM GÜLTEKİN (CUMHURİYET MAH. MUHTARI) 0549 426 53 00

SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER – ARSA+BİNA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	419	90000	215	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Cumhuriyet Mahallesi 173 Ada 2 Parsel de konumlu üzerinde 50 yaşından yüksek olduğu gözlemlenen 112,00 m2 alanlı atıl vaziyette yapı bulunan 419,00 m2 alanlı arsanın 90.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Arsanın konut fonksiyonlu ve 2 kat imar yapılaşma şartının olduğu öğrenilmiştir.	BURAK DEVRİLMEZ 05534078988
Emsal 3	188,98	50000	265	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Cumhuriyet Mahallesi, 146 Ada 6 Parsel de konumlu üzerinde yaklaşık 7 yaşında 680,00 m2 alanlı yapı bulunan 188,98 m2 alanlı arsanın 450.000,-TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. Bina Değeri: 400.000,-TL Arsa Değeri: 50.000,-TL. Arsanın bitişik kat, konut fonksiyonlu ve 4 kat imar yapılaşma şartının olduğu öğrenilmiştir.	AHMET BEY BÖLGE BİLİRKİŞİSİ 05353383243
Beyan 1	Değerleme konusu taşınmaz konumu, alanı, yapılaşma şartları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında arsa değerinin 150,00-TL/m2 aralığında edebileceği bilgisi alınmıştır.				AHMET BEY BÖLGE BİLİRKİŞİSİ 05353383243
Beyan 2	Görevli personelden taşınmazın mahreç aldığı Kütahya Caddesi 2021 emlak rayiç değerinin 31,24 TL/m2 olduğu, hem bölgesel hem de makro ölçekte piyasa belirsizliği sebebiyle bölgede alım satım faaliyetlerinin düşük olduğu, taşınmazında mevcut durumuyla **toplam alanı üzerinden** 50-70 TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				ASLANAPA BELEDİYESİ 02743312220

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış/satılık arsa/arsa+bina emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.



NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	250	75.000	300	-50%	-15%	5%	0%	120
Emsal 2	419	90.000	215	-30%	-5%	-5%	-5%	118
Emsal 3	189	50.000	265	-35%	0%	-15%	0%	133
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**124**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın konut imarlı kısmı için birim satış değeri **124 ,-TL/m²** hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	250	75.000	300	-50%	-15%	20%	0%	165
Emsal 2	419	90.000	215	-30%	-5%	20%	-5%	172
Emsal 3	189	50.000	265	-35%	0%	0%	0%	172
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**170**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın konut+ticaret imarlı kısmı için birim satış değeri **170 ,-TL/m²** hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	250	75.000	300	-50%	-15%	-15%	0%	60
Emsal 2	419	90.000	215	-30%	-5%	-30%	-5%	65
Emsal 3	189	50.000	265	-35%	0%	-40%	0%	66
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**64**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın depo imarlı kısmı için birim satış değeri **64 ,-TL/m²** hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
Konut imarlı Alan için	**2.590,00**	**124**	**320.081**
Ticari İmarlı Alan için	**1.300,00**	**170**	**220.675**
Depo İmarlı Alan için	**1.990,00**	**64**	**126.531**

138 ada 137 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **667.287-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

Ayrıca, raporun İmar durumu bölümünde belirtilen terklerin bedelsiz yapılacağı bilgisine dayanılarak terk edilecek alanlar için değer takdir edilmemiştir.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

138 ADA 137 PARSEL						
YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**TÜRÜ**	**YAPI SINIFI**	**ALAN (m2)**	**FİYAT (TL/m2)**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR (TL)**
ARSA - KONUT ALANI	**-**	-	2.590,00	124	-	320.081 TL
ARSA-KONUT+TİCARET ALANI	**-**	-	1.300,00	170	-	220.675 TL
ARSA - DEPO ALANI	**-**	-	1.990,00	64	-	126.531 TL
ARSA-TERK EDİLECEK ALAN	**-**	-	2.100,00	0,00	-	0 TL
YAPI-A	YIĞMA	1/B	41,00	390,00	50,00	7.995 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		1.300,00	15	-	19.500 TL
	Bahçe Duvarı (m)		580	20	-	11.600 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**706.382 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**706.000 TL**

Yasal yapıların malzemesi, kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

138 ada 137 parselin maliyet yöntemi ile mevcut değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **706.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

138 ADA 137 PARSEL						
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**TÜRÜ**	**YAPI SINIFI**	**ALAN (m2)**	**FİYAT (TL/m2)**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR (TL)**
ARSA - KONUT ALANI	**-**	-	2.590,00	124		320.081 TL
ARSA-KONUT+TİCARET ALANI	**-**	-	1.300,00	170	-	220.675 TL
ARSA - DEPO ALANI	**-**	-	1.990,00	64	-	126.531 TL
ARSA-TERK EDİLECEK ALAN	**-**	-	2.100,00	0,00	-	0 TL
YAPI-A	YIĞMA	1/B	41,00	390,00	50,00	7.995 TL
YAPI-B	BETONARME	2/B	720,00	940,00	50,00	338.400 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		1.300,00	15	-	19.500 TL
	Bahçe Duvarı (m)		580	20	-	11.600 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**1.044.782 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN MEVCUT DEĞER						**1.045.000 TL**

Yasal yapının malzemesi, kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

138 ada 137 parselin maliyet yöntemi ile mevcut değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **1.045.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan benzer nitelikteki yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olarak kullanılmaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imarı planında parselin bir kısmı "Resmi Kurum Alanı"nda, bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı"nda kaldığı için değerleme yöntemleri kullanılmayarak rayiç değer üzerinden değeri hesaplanmıştır. Mülkiyetin kamu dışında şahıs mülkiyetinde olması durumunda lejantı nedeni ile kamulaştırma riski taşımaktadır. Bu nedenle taşınmaz için emlak rayiç değeri arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

Mülkiyeti, 14.01.2016 tarih, 60 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası" vasfındaki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan yapılar için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal Durum Değeri;

138 ADA 137 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	706.000

Mevcut Durum Değeri;

138 ADA 137 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	1.045.000

138 ada 137 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal durum değeri KDV hariç **706.000,-TL (Yediyüzaltıbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **1.045.000,-TL (Birmilyonkırkbeşbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası" vasıflı ana taşınmaz	**706.000**	**833.080**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Aslanapa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 138 Ada, 137 parselde kayıtlı "Arsa Ve Kantar Binası" vasıflı ana taşınmaz	**1.045.000**	**1.233.100**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00129 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:33:21 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:16:06 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:16:28 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-11:58

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085821019605	20210429-48-F03605	1960

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	138/137
Taşınmaz Kimlik No:	91624337	AT Yüzölçüm(m2):	7996.47
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ASLANAPA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aslanapa	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1024	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa Ve Kantar Binası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
327386764	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7996.47	7996.47	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

						14-01-2016 60	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **GwYoJbJIMIV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
ASLANAPA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-28776368-115.99-215 25.05.2021
Konu : Cumhuriyet 138 Ada, 137 Parsel ve Hürriyet 226 Ada, 1 Parsel

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.

İlgi : 07.05.2021 tarihli ve 867 sayılı yazınız

Mülkiyeti şirketinize ait olan İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi Kütahya Caddesi 138 Ada, 137 Parsel, Arsa ve Kantar Binası Vasıflı ve Hürriyet Mahallesi Şeker Caddesi 226 Ada ve 1 Parsel No.da bulunan İki adet Kargir Ev ve İki adet Depo vasıflı taşınmazlar;

1. Taşınmazlar 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

2. a) Parsellerin Fonksiyon, Yapı Nizamı, Emsal, Kat Adeti, Çekme Mesafeleri vb. koşulları ile yapılaşma koşullarını kısıtlayıcı imar durumları İmar Planı örneği üzerinde gösterilmektedir.

b) Cumhuriyet Mahallesi 138 Ada 137 Parselin Bitişik nizam dört katlı önden 5 metre çekmeli kısım 1.300,00 m², Ayrık nizam 2 katlı yoldan 5 metre yan parsellerden 3 metre çekmeli taks 0,40 kaks 0,80 yapılaşma koşullu 2.590,00 m² ve Depo alanı olarak parsel kenarlarından 5 metre çekmeli olacak şekilde yükseklik 6,50 metre olacak 0,40 yapılaşma koşullu 1.990,00 m²'dir

Parselin yola 900,00 m² ve Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan kısmına 1.200,00 m² bedelsiz terki bulunmaktadır.

Parselin imar parseli özelliği taşıması için yola ve belediye hizmet alanına terklerin yapılması gerekmektedir.

c) Hürriyet Mahallesi 226 Ada 1 Parselde fonksiyonların dağılımı yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir.

Parsel yapılaşma koşulları PANCAR KOPERATİFİ ANBARI lejantı olan parsellerde mülkiyet tamamlandıktan sonra imar planı tadilatından veya revizyondan sonra yapılaşma koşulları tespit edilebilecektir.

d) Parselin yaklaşık olarak 210,00 m² yola bedelsiz terki bulunmaktadır.

e) Parselin imar parseli olabilmesi için yola terki yapılması ve de koşulları PANCAR KOPERATİFİ ANBARI lejantı olan parsellerde mülkiyet tamamlandıktan sonra imar planı tadilatı yapılması gerekmektedir.

3. Taşınmazların imar planı örnekleri ekte sunulmuştur.

4. Taşınmazların dahil olduğu imar plan notları ekte sunulmuştur.

5. İmar planının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazlar kentsel dönüşüm, riskli yalan veya rezerv yapı alan sınırları içinde kalmamaktadır.

7. a) Cumhuriyet Mahallesi 138 Ada 137 Parselin Emlak Vergisi Rayiç Bedeli 779.879,00 TL,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [redacted] Doğrulama Linki: https://[redacted]

Cumhuriyet Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:2 Kat:1
Telefon No: (274)311 22 20 Faks No: (274)311 22 24
e-Posta: aslanapabelediyesi@hotmail.com İnternet Adresi: http://aslanapa.bel.tr
Kep Adresi: aslanapabelediyesi.41@hs01.kep.tr
Bilgi için: Recep GÜRBÜZ
Memur
Telefon No:

b) Hürriyet Mahallesi 226 Ada ve 1 Parselin Emlak Vergisi Rayiç Bedeli 257.921,00 TL'dir.

8. Taşınmazlar eski yapı olduğundan Yapı Ruhsatları bulunmamaktadır.
9. Taşınmazlar eski yapı olduğundan Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmamaktadır.
10. Taşınmazlarla ilgili herhangi bir Zabıt, Encümen Kararı bulunmamaktadır
11. Yapı Denetim Kanunu kapsamında denetimi yapılan yapılar bulunmamaktadır.
12. Taşınmazlar eski yapı olduğundan herhangi bir projesi bulunmamaktadır.
13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Gökhan GÜREL
Belediye Başkanı

Ek:
1- Cumhuriyet Mahallesi 138 Ada, 137 Parsel İmar Durumu
2- Hürriyet Mahallesi 226 Ada, 1 Parsel İmar Durumu
3- İmar Planı Plan Notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: [illegible]

Cumhuriyet Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:2 Kat:1
Telefon No: (274)331 22 20 Faks No: (274)331 22 24
e-Posta: aslanapabelediyesi43@hotmail.com İnternet Adresi: http://aslanapa.bel.tr
Kep Adresi: aslanapabelediyesi.43@hs01.kep.tr

Bilgi için: Recep GÜRBÜZ
Memur
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları

A
B

B

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU [illegible]
[illegible]
Çağlayan [illegible] K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

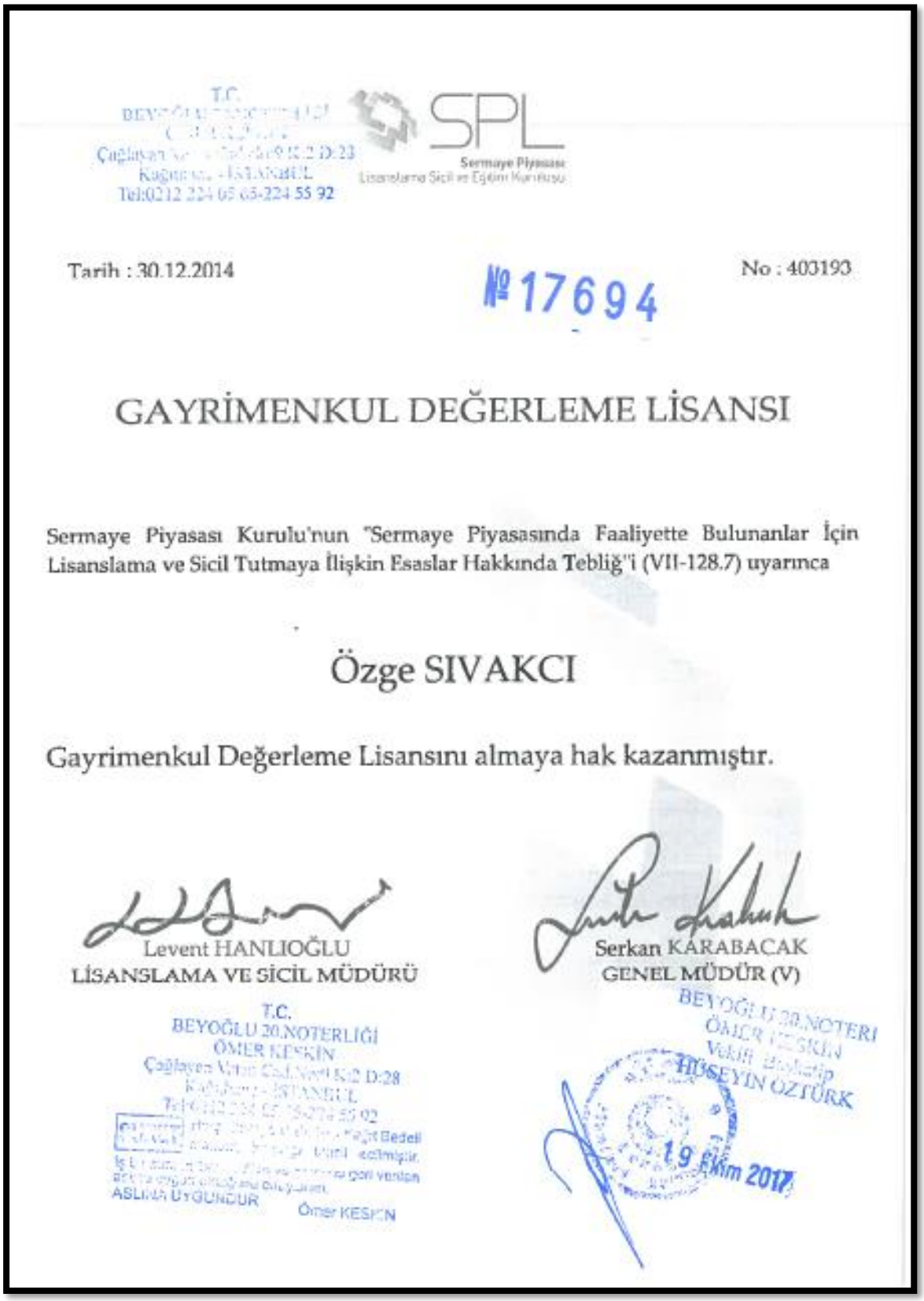
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
[illegible] Kağıt Bedeli [illegible] edilmiştir.
[illegible] gori verilen [illegible]
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ALTINTAŞ İLÇESİ, BOZBAY MAHALLESİ, 144 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI "ATÖLYESİ GARAJI VE DEPOSU BULUNAN İKİ KATLI HİZMET BİNASI VE BAHÇESİ" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00130

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19
4.3.2. Altıntaş İlçesi 21

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 22

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 22
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 24
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 24
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 25

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 26

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 26
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 27
6.3.1. Pazar araştırmaları 27
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 29
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 30
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 30
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 30

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 30
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 30
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 30
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 30

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 30

9. RAPOR EKLERİ 32

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 32
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 35

10. SERTİFİKASYONLAR 38

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, 144 Ada, 1 parselde kayıtlı "Atölyesi Garajı Ve Deposu Bulunan İki Katlı Hizmet Binası Ve Bahçesi " niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00130
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, 144 Ada, 1 parselde kayıtlı "Atölyesi Garajı Ve Deposu Bulunan İki Katlı Hizmet Binası Ve Bahçesi " vasfındaki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**2.383.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**2.811.940.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**2.383.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**2.811.940.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, Hayma Ana Caddesi, No: 1 posta adresinde konumlu, Bozbay Mahallesi, 144 Ada, 1 Parsel ile tapu bilgilerine kain taşınmazdır.

Taşınmaz ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Hayma Ana Caddesi üzerinde yer almakta olup merkeze yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Altıntaş Belediyesi, camii, okul, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar taşınmazın yakın çevresinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı müstakil binalar ile 3-4 katlı apartman tarzı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Altıntaş ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**250 metre**
Altıntaş-Dumlupınar Karayolu	**600 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme - Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Serbest Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/A - 2/B - 3/A	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Lojman, Depo ve Atölye	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Katı Yakıtlı Soba	**Paratoner**	Var
Çatı Tipi	Çelik Panel-Kiremit	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 144 ada 1 parselde kayıtlı "Atölyesi Garajı Ve Deposu Bulunan İki Katlı Hizmet Binası Ve Bahçesi " vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalardır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının taş duvar ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Parsele giriş parselin batı cephesinde bulunan Hayma Ana Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 7.369,45 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dikdörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Güney ve doğu yönlerinde toplam 180,00 metre imar yoluna cepheli olan parselin diğer cepheleri imar parsellerine bitişiktir. Parselin etrafı taş duvar ile çevrilidir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar Bölümü;

Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

- (Yasal) Yapı-A: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, bodrum katta brüt 130,00 m2, zemin katta brüt 300,00 m2, 1. normal katta brüt 320,00 m2 alanlı olmak üzere 3 katıda aynı anda inşa edilmiş toplam brüt 750,00 m2 alanlı binadır.
- (Yasal) Yapı-B: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 450,00 m2 alanlı depodur.

- (Yasal) Yapı-C: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, zemin ve 1. Normal katta brüt 80,00 m2 alanlı olmak üzere 2 katıda aynı anda inşa edilmiş toplam brüt 160,00 m2 alanlı binadır.
- (Yasal) Yapı-D: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 530,00 m2 alanlı depodur.
- (Yasal) Yapı-E: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 210,00 m2 alanlı garaj binasıdır.

Birden fazla kata sahip yapıların paftasında kat adeti bulunmamakta olup mahalinde tüm katlarının beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı Malzeme Özellikleri;

- (Yasal) Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları ahşap doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremittir.
- (Yasal) Yapı-B: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremittir.
- (Yasal) Yapı-C: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın çatı tipi kiremittir.
- (Yasal) Yapı-D: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi çelik paneldir.
- (Yasal) Yapı-E: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremittir.

B ve C olarak adlandırılan yapının iç mekânsal özellikleri görülememiştir. Parsel üzerindeki yapılar genel olarak eski ve bakımsız(atıl) durumdadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, 144 Ada, 1 parselde kayıtlı "Atölyesi Garajı Ve Deposu Bulunan İki Katlı Hizmet Binası Ve Bahçesi" niteliğindeki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**ALTINTAŞ**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**BOZBAY MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**KOCAYOL**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**144**
PARSEL NO	:	**1**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**7.369,45 m²**
CİLT NO	:	**5**
SAYFA NO	:	**477**

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	**:**	**ATÖLYESİ GARAJI VE DEPOSU BULUNAN İKİ KATLI HİZMET BİNASI VE BAHÇESİ**
MALİK	**:**	**T.C. ANONİM ŞİRKETİ KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI**
TARİH / YEVMİYE	**:**	**08.02.1996 / 0**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:35 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

Şerh kaydı bulunmamaktadır.

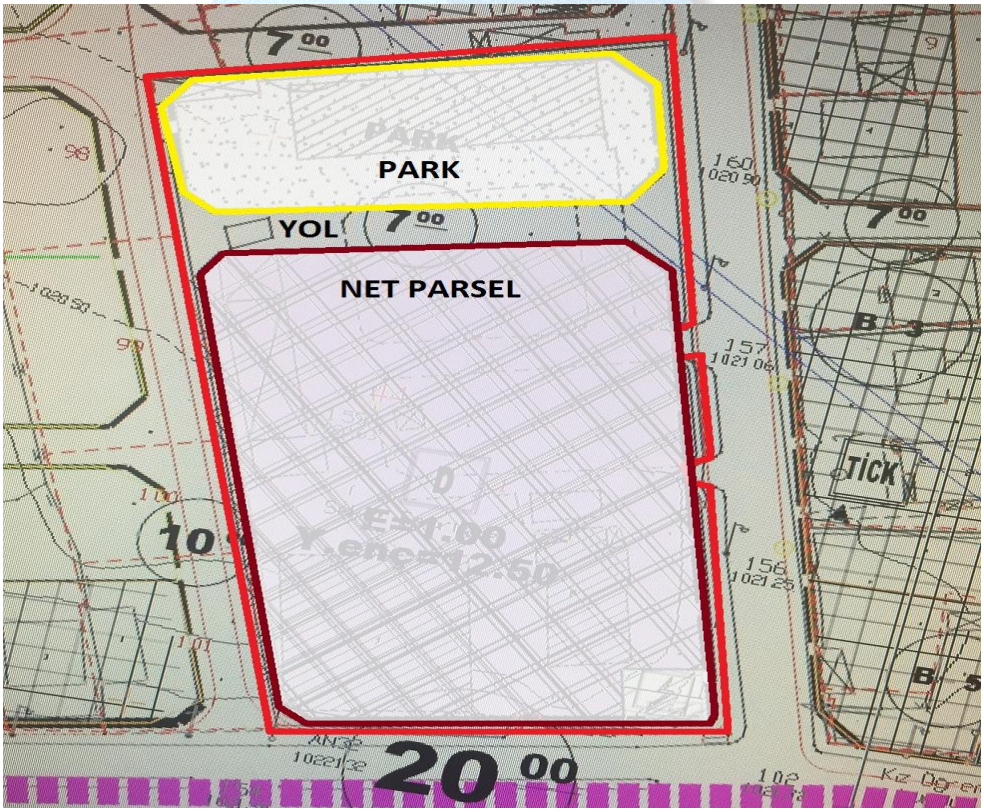
İrtifaklar Hanesinde

İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Altıntaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel 2015 tarihli Altıntaş Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında bir kısmı "Park Alanı" nda, bir kısmı "Yol"da, bir kısmı "Trafo" ve bir kısmı "Ticaret+Konut" alanında kalmaktadır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- Parselin kuzey cephesinde yaklaşık 1.460,00 m2 lik kısım "Park Alanı" na terki bulunmaktadır.
- Parselin yaklaşık 921,45 m2 lik kısım yola terki bulunmaktadır.
- Parselin yaklaşık 100,00 m2 lik kısım ise trafo alanına terki bulunmaktadır.
- Parselin terkler sonucu geriye kalan 4.888,00 m2 lik alan parselin net alanı olup "Ticari Depolama" alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları: Hmax:12,50 metre, Emsal: 1,00 şeklindedir.
- Parsellerin terk edilecek kısımları bedelsiz olarak yapılabilecektir veya 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesine göre uygulama yapılabilecektir. (Taşınmazın kamulaştırılması ile ilgili olarak taşınmazın kamulaştırılacak kısımları ile ilgili olarak ilgili kamulaştırma Belediyenin 5(beş) yıllık imar programında yoktur)
- Parselin imar parseli özelliği taşıması için park, yol, depolama alanı, yol ve trafo alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Harmancık Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 24.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Altıntaş Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Kütahya Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapıların tamamının parsel içerisindeki konumu ile yapı taban alanı olarak mahaliyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıların kadastral paftasında kat bilgisi bulunmamakta olup mahallinde yapılan gözlemsel incelemelere göre yapıların bütün katlarının aynı zamanda inşaa edildiği kanaatine varılmıştır.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

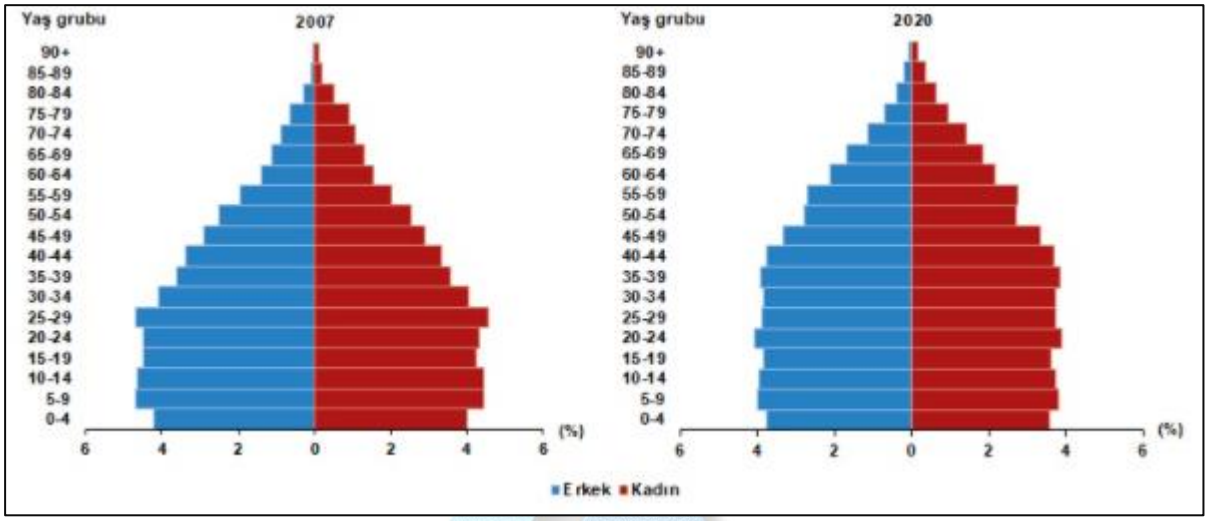
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

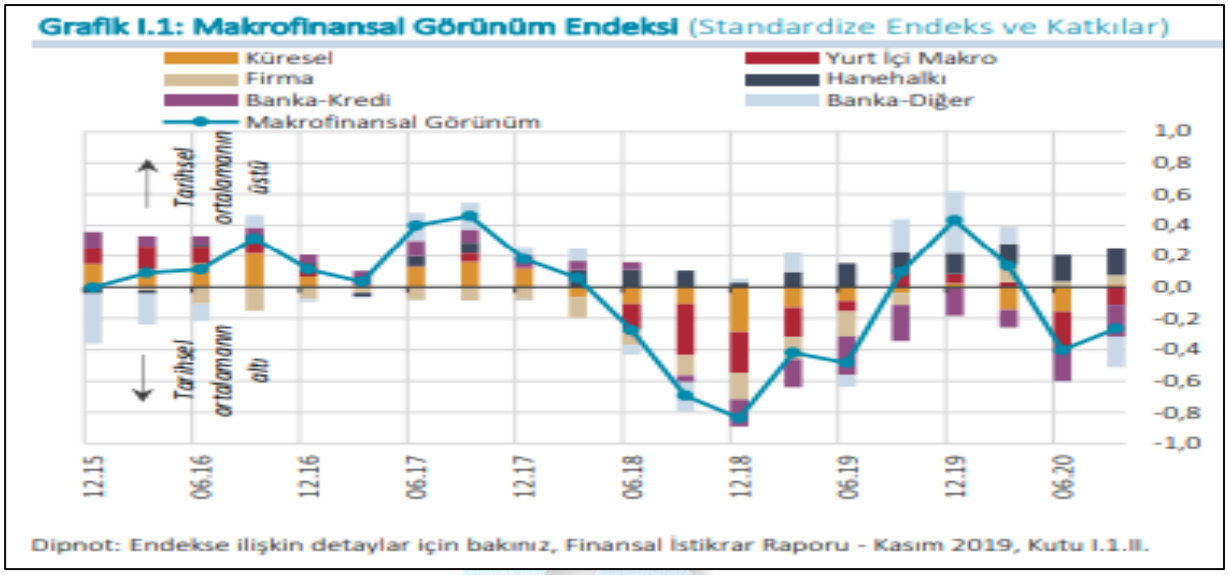
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

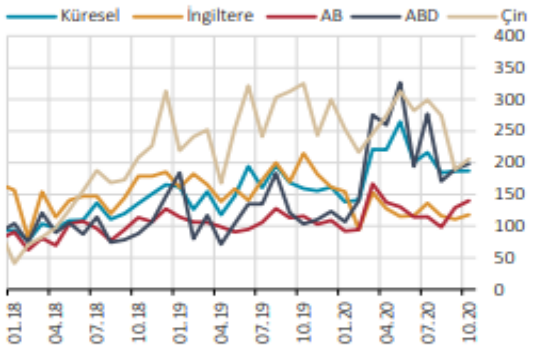


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

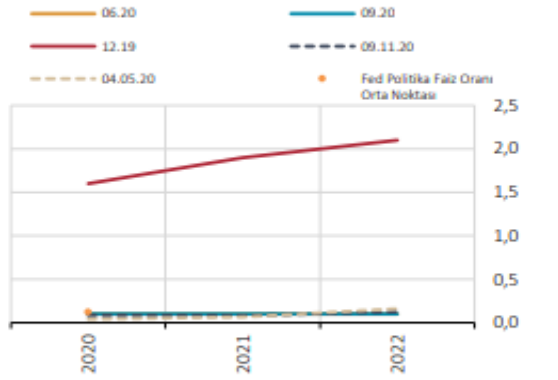
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

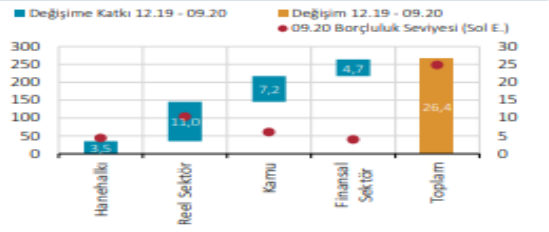
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

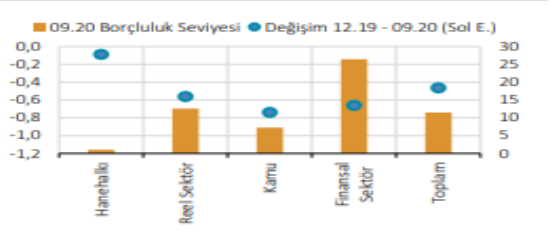
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

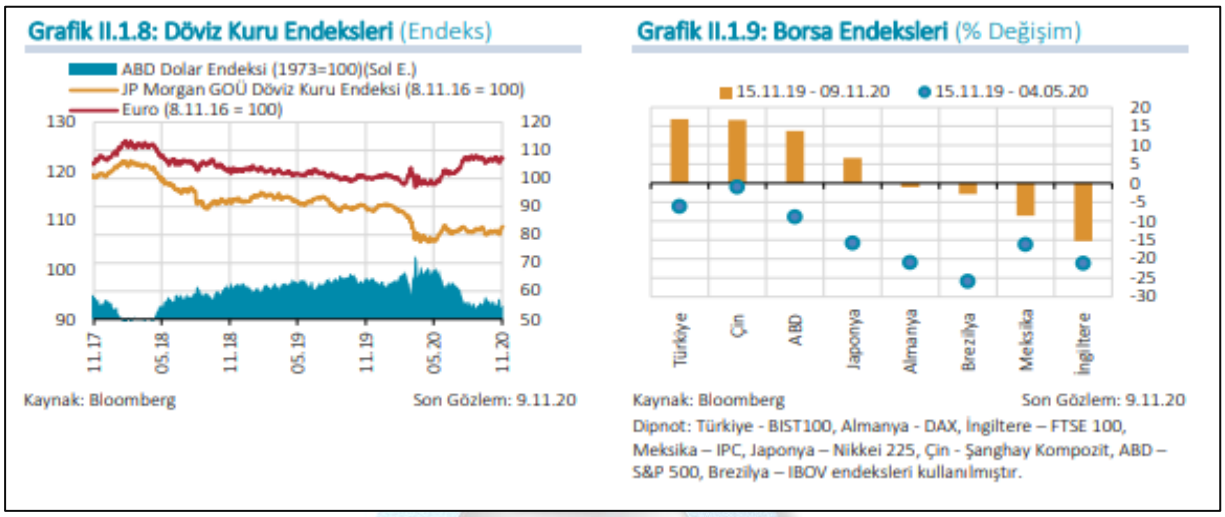


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

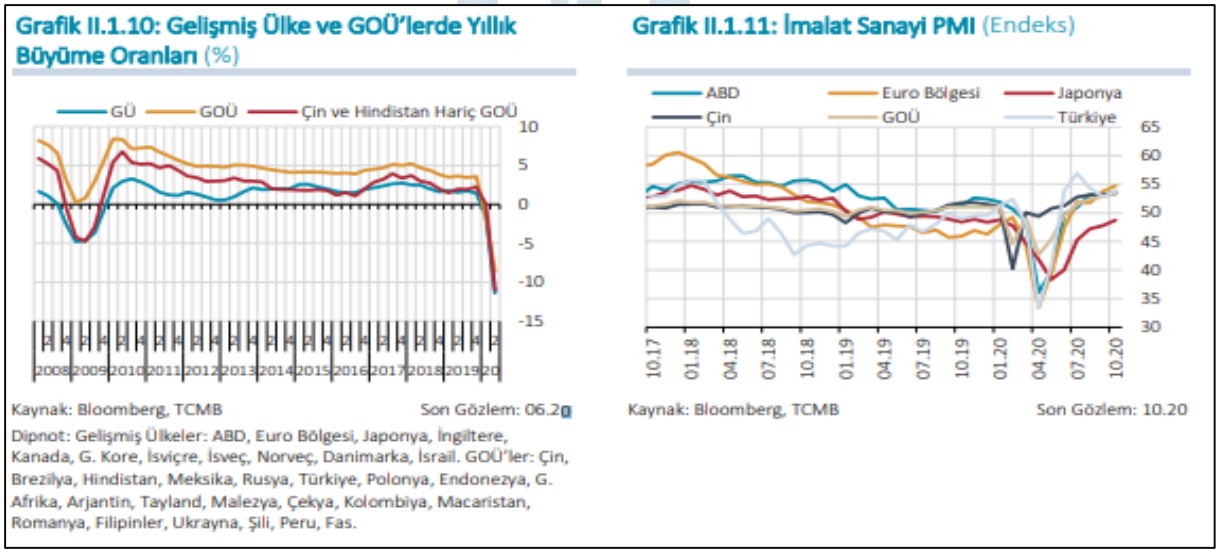
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

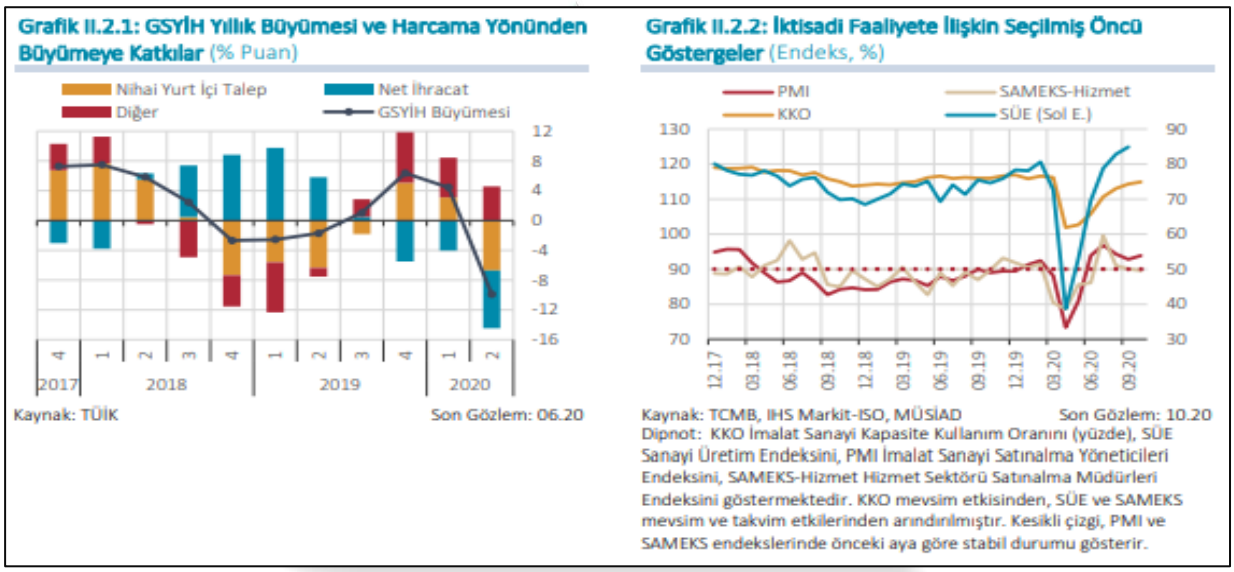
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

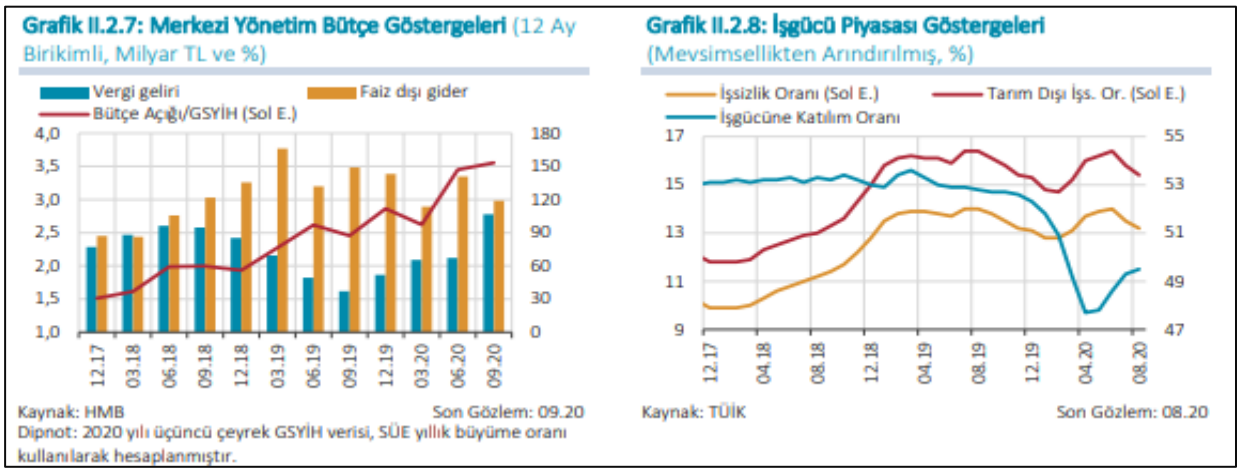
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

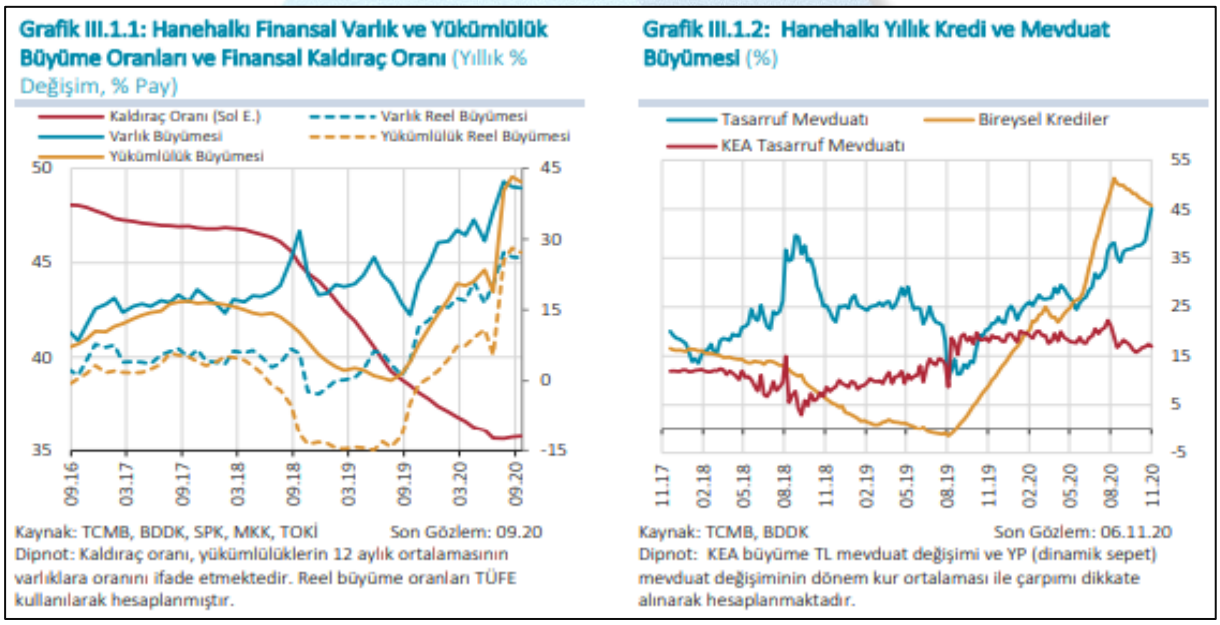


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir.

Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

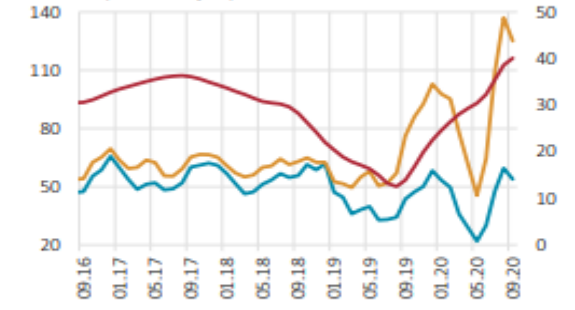
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

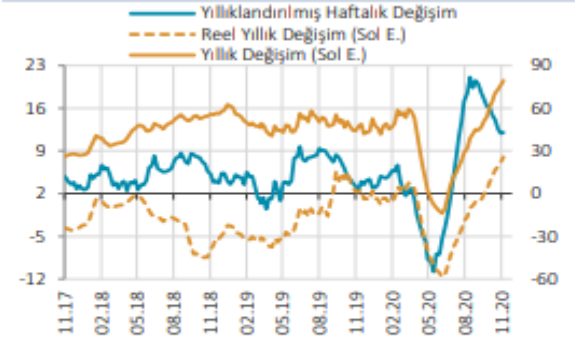
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Gayrimenkul Sektörü

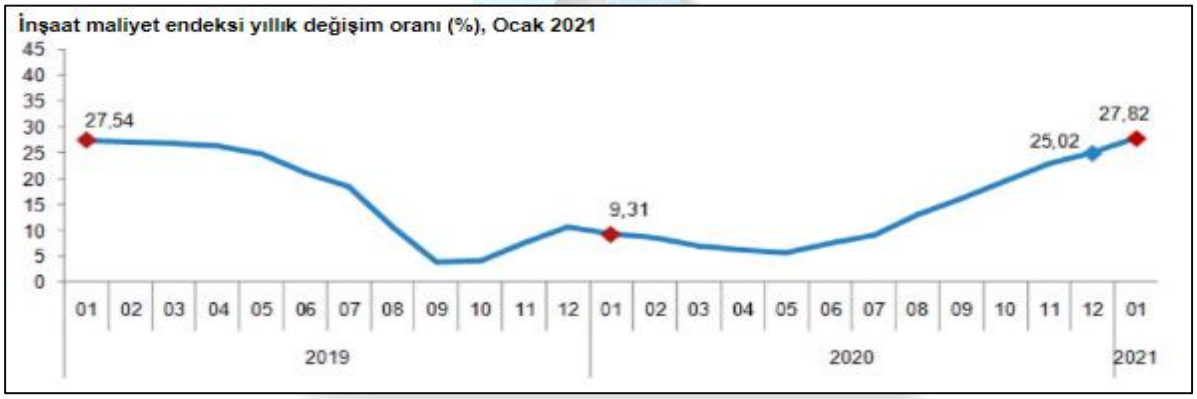
2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak

karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

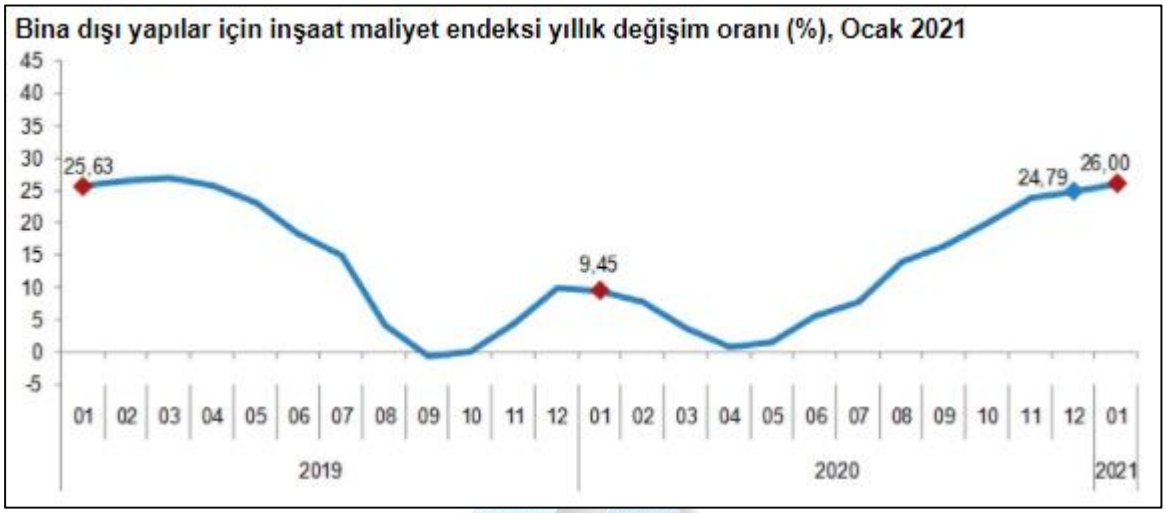


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

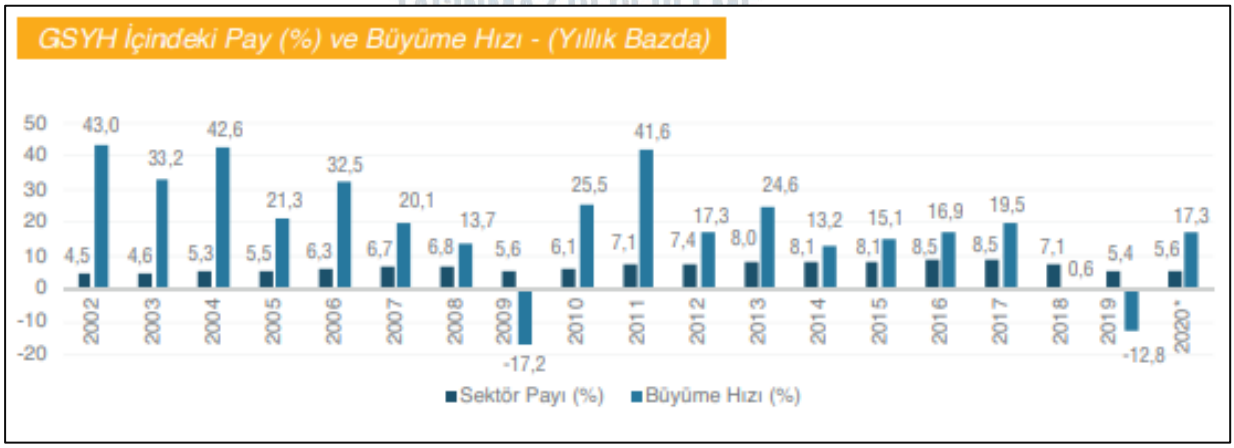
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

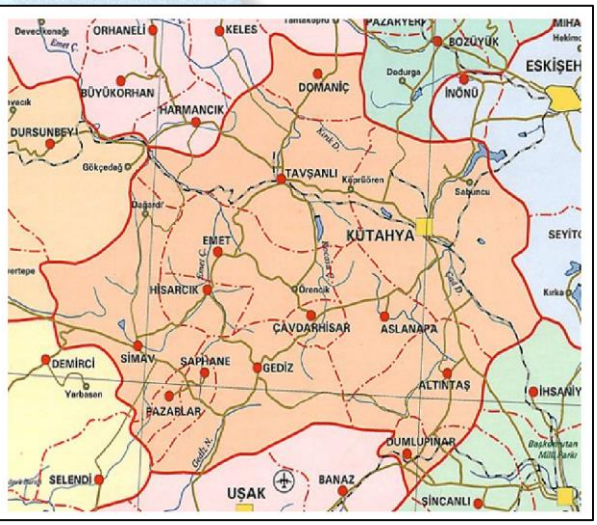
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

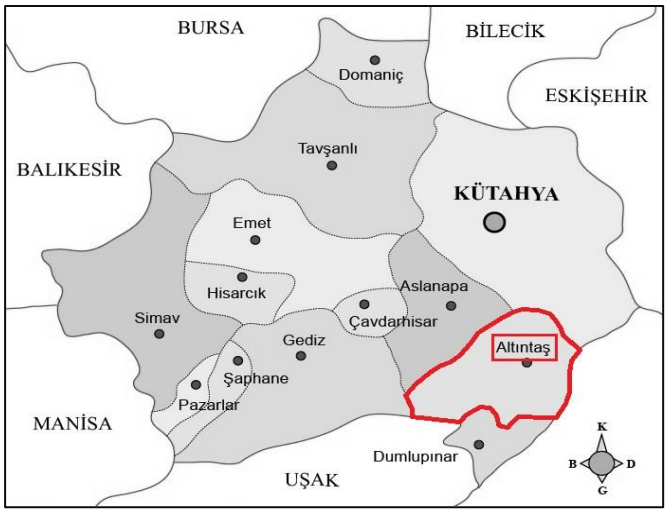
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Altıntaş İlçesi



Altıntaş İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya merkezine 49 km uzaklıktadır. Eskişehir-Kütahya-Uşak-İzmir karayolu üzerinde kurulu olan ilçe merkezi, Kütahya-Afyon karayoluna yaklaşık 9 km mesafededir. İlçe nüfusu 15.835 tir.

Antik dönemde, yörenin ismi, sikkeler üzerinde "Soa" olarak geçmektedir. Antik dönemlerde, yörenin birçok yerinde iskan bulunduğu anlaşılmıştır. Ayrıca, bölgede zengin mermer yataklarının bulunması da, antik dönemlerde buranın yani mermer ocaklarının işletildiği ve özellikle, hemen yakınlardaki "Aızonoi" antik kentinin, buradan temin edilen mermerler ile imar edildiği bilinmektedir. Altıntaş Germiyan Beyliği sınırları içinde küçük bir köy durumundadır. Stratejik bir konuma ve verimli ovalara sahip olması nedeniyle zamanla küçük köylerden göç alması sonucu kasaba durumuna gelmiştir.

30 Ağustos 1922 Başkomutanlık Meydan Muharebesi ilçe sınırlarında bulunan Zafertepeçalköy kasabasında meydana gelmiş, Yunanlılar bu dönemden itibaren ülke sınırları dışına çıkmaya başlamıştır. İlçe belediye teşkilatı ise 1947 yılında kurulmuştur.

Yeryüzü şekilleri bakımından dağlar, ovalar ve yaylalarla kaplıdır. İklimi karasal iklim karakteri taşır.

İlçenin başlıca geçim kaynağı tarımdır. Buğday, arpa, şeker pancarı, fasulye ve nohut yetiştirilen belli başlı ürünlerdir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.

- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Altyapısının tamamlanmış olması
- İlçe merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Kütahya-Uşak Karayoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Binaların eski ve bakımsız olmaları

FIRSATLAR

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması
- İlçe merkezine yakın konumda olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç

kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Depolama Alanı ve Hizmet Binası" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip taşınmazlar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

SATILIK/SATILMIŞ EMSALLER – ARSA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	517,7	180.000	348	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Bozbay Mahallesi 144 ada 193 parselde konumlu 517,70 m2 arsa vasıflı taşınmazın 2018 yılında 180.000,-TL bedel ile satıldığı ve ilçe bazında gayrimenkul fiyatlarının durağan olduğundan taşınmazın bugünkü değerinin de aynı fiyat seviyelerinde olabileceği bilgisi alınmıştır.	BARIŞ BEY (BOZBAY MAHALLESİ MUHTARI) 05357779182
Emsal 2	492,44	85000	173	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cumhuriyet Mahallesi 278 ada 5 ve 4 parselde konumlu toplam 492,44 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazlar 85.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	AHMET DERE 05071433855

SATILIK EMSALLER ARSA+BİNA

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 3	141	44000	312	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Hürriyet Mahallesi 49 ada 5 parselde konumlu 141,00 m2 arsa üzerinde brüt 215 m2 alanlı müstakil taşınmazın 144.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınıştır. Yapı Değeri: 100.000,-TL Arsa Değeri: 44.000 TL	VAKIFBANK 02167243817
Emsal 4	359,51	55000	153	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cumhuriyet Mahallesi 184 ada 2 parselde konumlu 359,51 m2 arsa üzerinde brüt 174 m2 alanlı müstakil taşınmazın 135.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınıştır. Yapı Değeri: 80.000,-TL Arsa Değeri: 55.000 TL	ZİRAAT BANKASI 03125845572
Beyan 1	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, ulaşımı, lejantı ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında taşınmazın arsa değerinin 200,-TL/m2 mertebesinde satılabileceği bilgisi alınmıştır.				ALTINTAŞ ZAFER GAYRİMENKUL 05050068043
Beyan 2	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı, ulaşımı, lejantı ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında taşınmazın arsa değerinin 200,-TL/m2 mertebesinde satılabileceği bilgisi alınmıştır.				DOĞUŞ EMLAK 05327429372

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış/satılık arsa/arsa+bina emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ARSA ALANI	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	517,7	180.000	348	-20%	0%	0%	-20%	223
Emsal 2	492,44	85000	173	-20%	+40%	0%	-5%	184
Emsal 3	141	44000	312	-20%	0%	0%	-15%	212
Emsal 4	359,51	55000	153	-10%	+40%	0%	-5%	183
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**201**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **201 ,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN* (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
Ticari Depolama İmarlı Alan için	**4.888,00**	**201**	**983.099**

144 ada 1 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **983.099-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

Ayrıca, yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imarı planında parselin bir kısmı bir kısmı "Park Alanı" nda, bir kısmı "Yol"da, bir kısmı "Trafo" alanında kalmaktadır. Bu alanlar için raporun İmar Durumu bölümünde yer alan plan notlarında belirtildiği gibi bedelsiz terk edileceği yönündeki bilgiye dayanılarak değer takdir edilmemiştir.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

144 ADA 1 PARSEL						
YASAL DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**TÜRÜ**	**YAPI SINIFI**	**ALAN (m2)**	**FİYAT (TL/m2)**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR (TL)**
ARSA-KONUT+TİCARET ALANI	**-**	-	4.888,00	201,13	-	983.099 TL
ARSA-TERK EDİLECEK ALAN	**-**	-	1.998,00	0,00	-	0 TL
YAPI-A	YIĞMA	3/A	750,00	1360,00	50,00	510.000 TL
YAPI-B	YIĞMA	2/B	450,00	940,00	50,00	211.500 TL
YAPI-C	YIĞMA	3/A	160,00	1360,00	60,00	87.040 TL
YAPI-D	BETONARME	2/B	530,00	940,00	40,00	298.920 TL
YAPI-E	YIĞMA	2/A	210,00	640,00	60,00	53.760 TL
Bina dışı maliyetler	Çevre Düzeni		5.371,45	40	-	214.858 TL
	Bahçe Duvarı (m)		360	120	-	43.200 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**2.383.039 TL**
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						**2.383.000 TL**

Yasal ve mevcut yapıların yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

144 ada 1 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **2.383.000,- TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların mal sahipleri tarafından kullanıldığı, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olarak kullanılmaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede müteahhit ve arsa sahibi anlaşmalarının olmaması sebebi ile taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile ilçe merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları,

ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 08.02.1996 tarih, 0 yevmiye numarası ile T.C. ANONİM ŞİRKETİ KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, 144 Ada, 1 parselde kayıtlı "Atölyesi Garajı Ve Deposu Bulunan İki Katlı Hizmet Binası Ve Bahçesi " vasfındaki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan yapılar için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal-Mevcut Durum Değeri;

144 ADA 1 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	2.383.000

144 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **2.383.000,-TL (İkimilyonüçyüzseksenüçbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal-Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, 144 Ada, 1 parselde kayıtlı "Atölyesi Garajı Ve Deposu Bulunan İki Katlı Hizmet Binası Ve Bahçesi" niteliğindeki ana taşınmaz	**2.383.000**	**2.811.940**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00130 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:32:29 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:17:35 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:18:01 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:35

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085221036751	20210429-48-F03439	3675

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	144/1
Taşınmaz Kimlik No:	62657694	AT Yüzölçüm(m2):	7369.45
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ALTINTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altıntaş	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOZBAY Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KOCAYOL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/477	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ATÖLYESİ GARAJI VE DEPOSU BULUNAN İKİ KATLI HİZMET BİNASI VE BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
175641933	(SN:7167743) T.C. ANONİM ŞİRKETİ KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI V	-	1/1	7369.45	7369.45	Tesis Kadastrosu 08-02-1996 0	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **CSBflf7rkns** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
ALTINTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-78533388-622.03-215447 24/05/2021
Konu : Bozbay Mahallesi, 144 ada, 1 parsel

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

İlgi :07/05/2021 tarih Ve 868 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınıza konu olan Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Bozbay Mahallesi, 144 ada, 1 numaralı işletmenize ait olan taşınmaz;

1. Taşınmaz 1/25000 Ölçekli çevre düzeni planı kapsamında kalmamaktadır, taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmaktadır.

2. Taşınmazın imar durumu ile ilgili olarak;

- Parselin yapı nizamı ayrık nizam olup, Emsal 1:00, kat adedi :4 (dört) kat, h maks:12,50 m olup, çekme mesafesi yoktur. Taşınmazın yapılaşmaya kısıtlayıcı durumu yoktur.
- Taşınmaz 4 (dört) ayrı fonksiyonda planlanmıştır. Taşınmazın yaklaşık 4.888,00 m^2 si ticari depolama alanında, 1460,00 m^2 si park alanında, 100 m^2 si trafo alanında, 921,45 m^2 si imar yollarına ayrılmıştır.
- Parsellerin terk edilecek kısımları bedelsiz olarak yapılabilecektir veya 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesine göre uygulama yapılabilecektir. (Taşınmazın kamulaştırılması ile ilgili olarak taşınmazın kamulaştırılacak kısımları ile ilgili olarak ilgili kamulaştırma Belediyenin 5(beş) yıllık imar programında yoktur)
- Parselin imar parseli özelliği taşıması için park, yol, depolama alanı, yol ve trafo alanlarının ayrılması gerekmektedir.

3. Taşınmazın imar plan örnekleri ekte sunulmuştur.
4. Taşınmazın dahil olduğu plansa plan notları ekte sunulmuştur.
5. Taşınmazın dahil olduğu imar planı halen geçerlidir, devam eden iptal davası yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv alan yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
7. Taşınmazın emlak vergisi rayiç bedeli 5.596.000,00-TL'dir.
8. Taşınmaza ait yapı ruhsatı yoktur.
9. Taşınmaza ait yapı kullanım izin belgesi yoktur.
10. Taşınmazlarla ilgili herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanak yoktur.
11. Yapı denetimi kanuna uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu yoktur.
12. Taşınmazların üzerinde bulunan yapıların mimari projesi yoktur.
13. Taşınmazlara yönelik her hangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

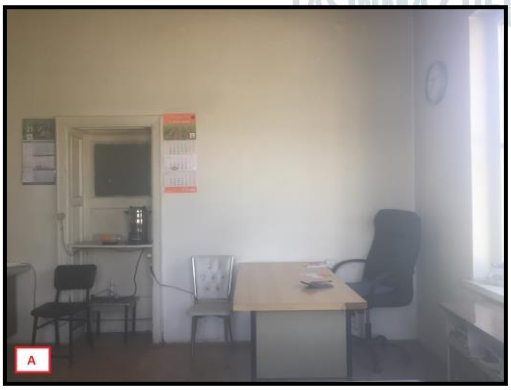
Bilgilerinize rica ederim.

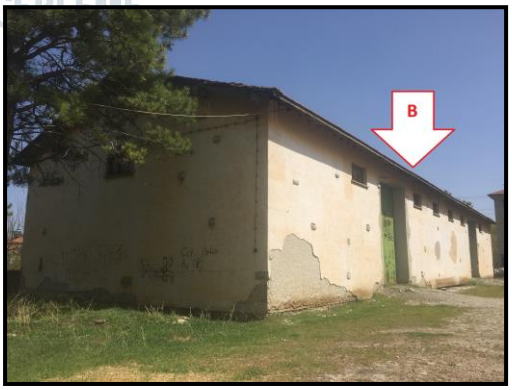
Arif TEKE
Belediye Başkanı
e-imzalıdır

Ek :İmar Plan Örneği ve Plan Notları (2 sayfa)

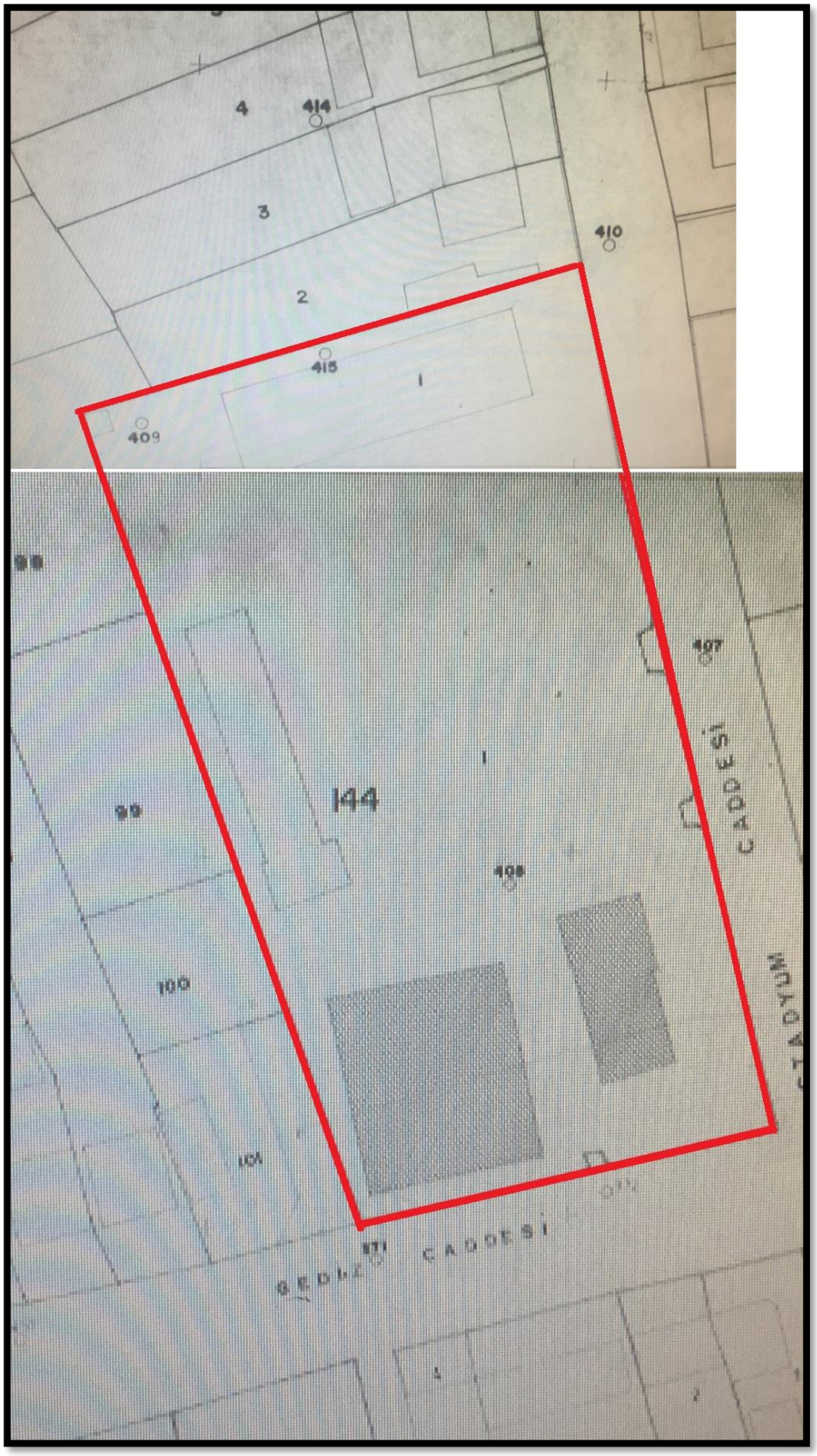
TİCK
ÖA-5.1
15 00
A-3
B-3
Qal
7146
PARK
E=1.00
Y.enc=12.50
0.30
0.90
20 00
B-5
B-4

9.2. Mahal Fotoğrafları

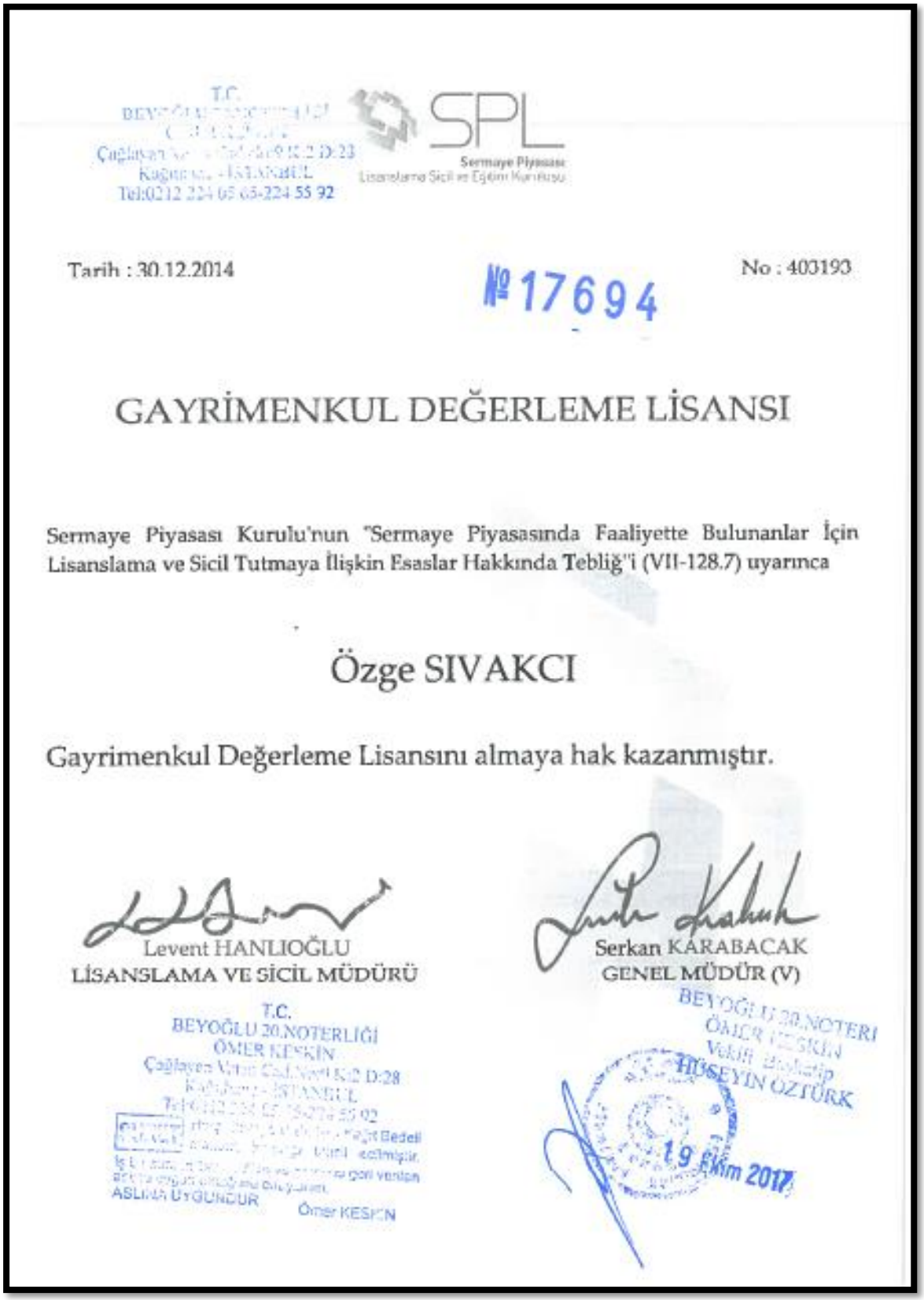




EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME


4
414
3
410
2
415
1
409
144
CADDESİ
STADYUM
CADDESİ

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ALTINTAŞ İLÇESİ, ÇAKIRSAZ KÖYÜ, 157 ADA 2 PARSEL, 116 ADA 20 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI, 119 ADA 1 PARSELDE KAYITLI "TARLA" VASIFLI ANA TAŞINMAZLAR

2021_OZL_00131

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 6
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 6
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 19
4.3.1. Kütahya İli 19
4.3.2. Altıntaş İlçesi 21

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 22

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 22
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 22
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 24
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 25

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 26

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 26
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 27
6.3.1. Pazar araştırmaları 27
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 29
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 29
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 30
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 30
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 30
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 30

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 30

9. RAPOR EKLERİ 32

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 32
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 37

10. SERTİFİKASYONLAR 38

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Köyü, 157 Ada 2 parsel, 116 Ada 20 Parselde kayıtlı "Arsa" niteliğinde, 119 Ada 1 Parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmazlar için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00131
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Köyü, 157 Ada 2 parsel, 116 Ada 20 Parselde kayıtlı "Arsa" niteliğinde, 119 Ada 1 Parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmazlar
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**295.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**348.100.TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**295.000.-TL**
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**348.100.TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Mahallesi, Gevenlik Mevkii, 157 Ada 2 Parsel, 119 Ada 1 Parsel, 116 Ada 20 Parsel ile tapu bilgilerine kain arazilerdir.

Taşınmazlara ulaşım, ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Hürriyet Caddesi ve diğer alternatif yollar üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Çakırsaz köyü ilçe merkezinin kuzeydoğu kısmında yer almakta olup merkeze yaklaşık 9 km mesafede konumludur. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Taşınmazlar köy yerleşik alanı dışında yer almakta olup yakın çevrelerinde boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak alt ve orta düzey gelir gurubu tarafından ikamet ve tarımsal amaçlı talep görmektedir. Bölge tarımsal üretime yönelik gelişim göstermekte olup gelişimi durağan seviyededir. Ekspertize konu gayrimenkuller, genel itibariyle 2-3 katlı müstakil yapılar ile tek hacimli tarımsal amaçlı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır.

Taşınmazların ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**9 km**
Kütahya-Afyonkarahisar Karayolu	**1 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Konu taşınmazlar yerinde incelenmiş olup, detayları aşağıdaki gibidir;

- Tarla vasıflı 119 Ada 1 Parsel, 5619,82 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Batı yönünde 65,00 metrelik ana yola cepheli, diğer cephelerde ise komşu parsellere cephelidir. Değerleme günü itibariyle üzerinde ekonomik değeri bulunmayan tek katlı brüt 120,00 m2 alanlı yapı bulunmaktadır.

- Arsa vasıflı 116 Ada 20 Parsel, 22.815,69 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Batı yönünde 195,00 metrelik ana yola cepheli, diğer cephelerde ise komşu parsellere cephelidir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

- Arsa vasıflı 157 Ada 2 Parsel, 6.580,72 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Batı cephede 245,00 metre, güney cephede 17,00 metre ana yola cepheli olup diğer cepheleri komşu parsellerle çevrilidir. Değerleme günü itibariyle üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

Taşınmazların değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Çakırsaz Köyü, 116 Ada 20 Parsel, 119 Ada 1 Parsel, 157 Ada 2 Parselde kayıtlı ana taşınmazlardır. Taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

157 Ada 2 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	ALTINTAŞ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇAKIRSAZ KÖYÜ
MEVKİİ	:	GEVENLİK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	157
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.580,72 m²
CİLT NO	:	24
SAYFA NO	:	2306
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (4984/6581 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (1597/6581 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	13.04.2017 / 1209

116 Ada 20 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	ALTINTAŞ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇAKIRSAZ KÖYÜ
MEVKİİ	:	GEVENLİK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	116
PARSEL NO	:	20
YÜZÖLÇÜMÜ	:	22.815,69 m²
CİLT NO	:	19
SAYFA NO	:	1813
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (2330/22816 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (5103/22816 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (7376/22816 HİSSE) T.C. KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş (8007/22816 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	13.04.2017 / 1209

119 Ada 1 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	ALTINTAŞ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ÇAKIRSAZ KÖYÜ
MEVKİİ	:	GEVENLİK
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	119
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5619,82 m²
CİLT NO	:	19
SAYFA NO	:	1843
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	TARLA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (999/5620 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (2779/5620 HİSSE) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (1842/5620 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	13.04.2017 / 1209

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:40 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgeleri incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Kütahya İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar, belediye ve mücavir alan sınırı ile köy yerleşik alan sınırları dışında, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmazlar plansız alanlar imar yönetmeliği 6.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Taşınmazların, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Kütahya Kadastro Müdürlüğü tarafından tarafımıza gösterilen kadastral pafta ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 119 ada 1 parsel üzerinde ekonomik değeri bulunmayan ve yasallığı tespit edilemeyen brüt 120,00 m2 alanlı yapı bulunmaktadır. Altıntaş Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde ise herhangi bir yapı veya yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

119 ada 1 parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsellere ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

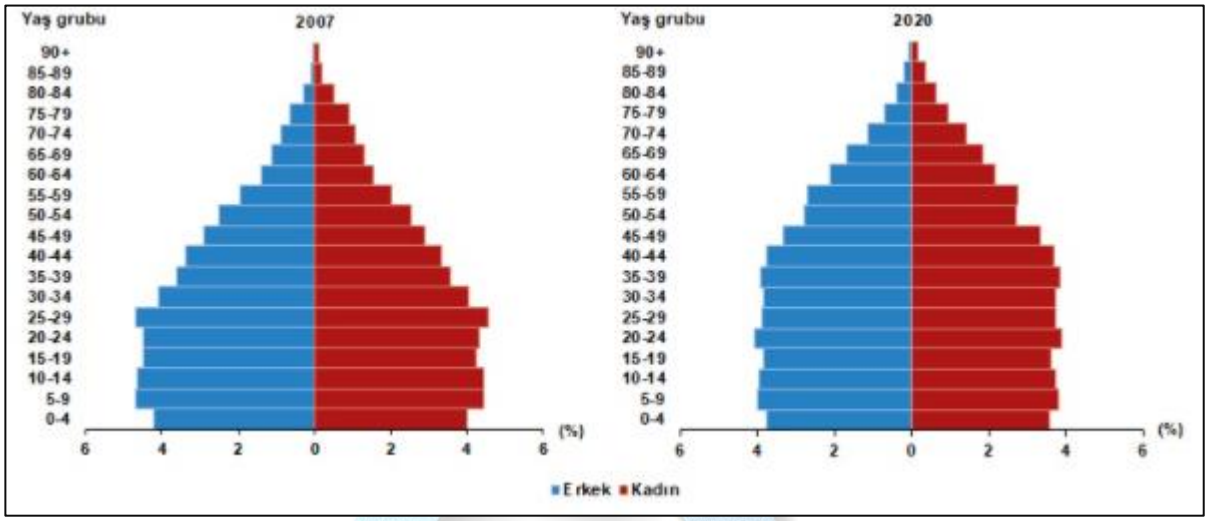
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. İstanbul 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

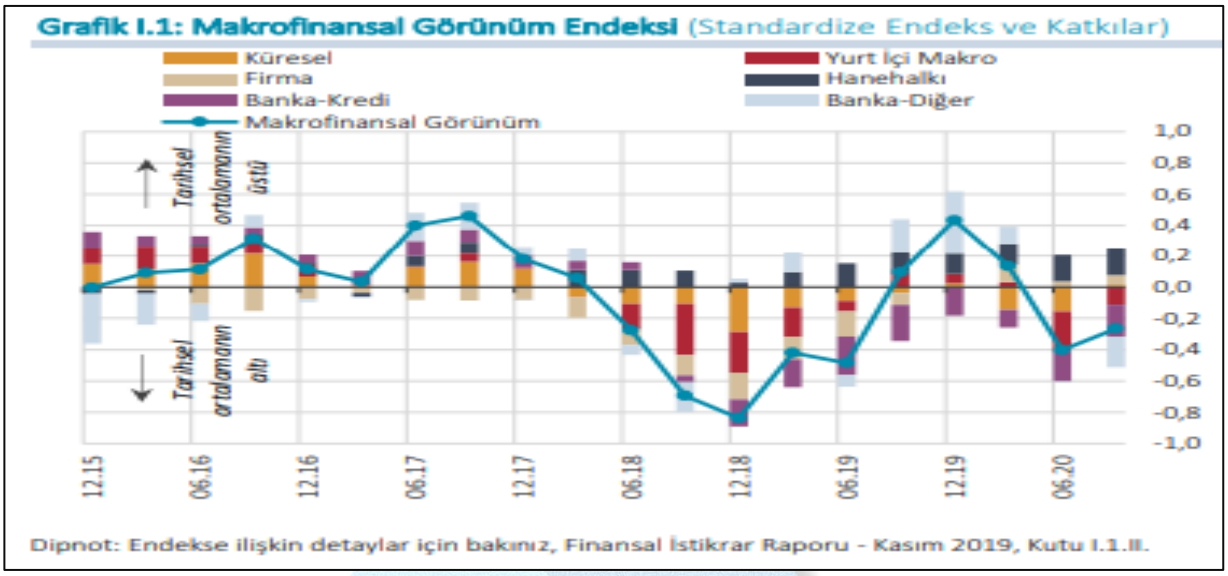
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



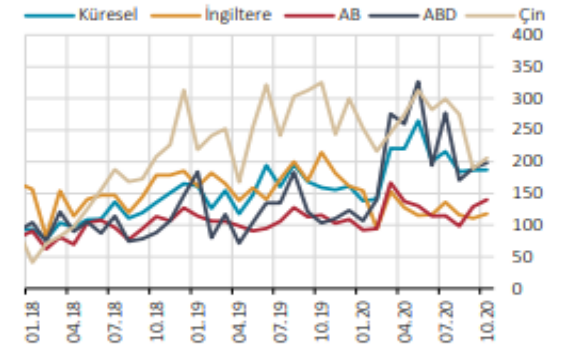
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi

(FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

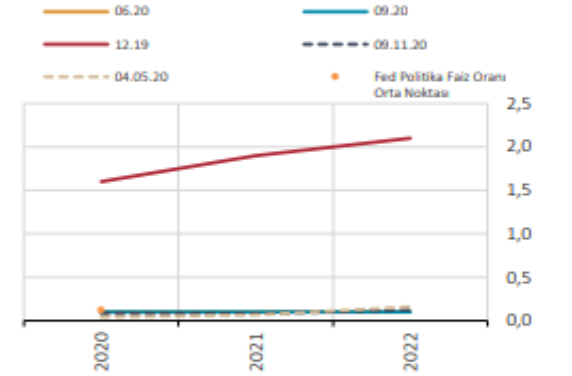
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

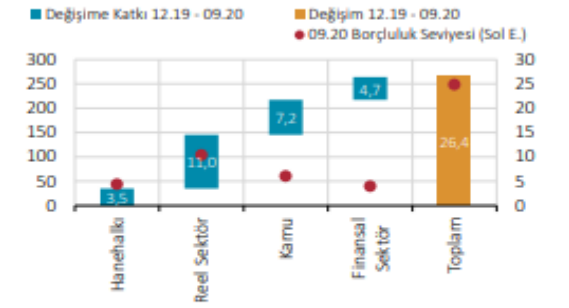
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

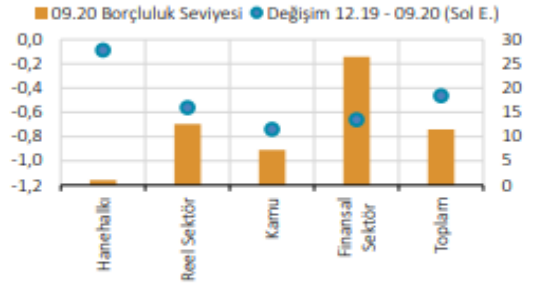
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)



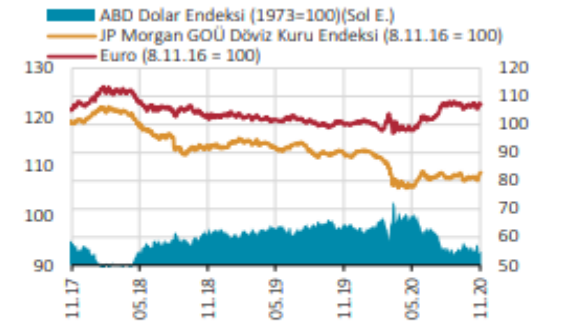
Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

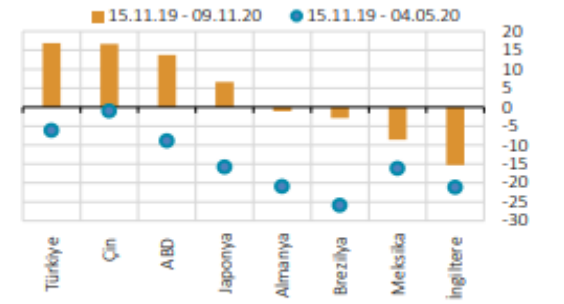
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

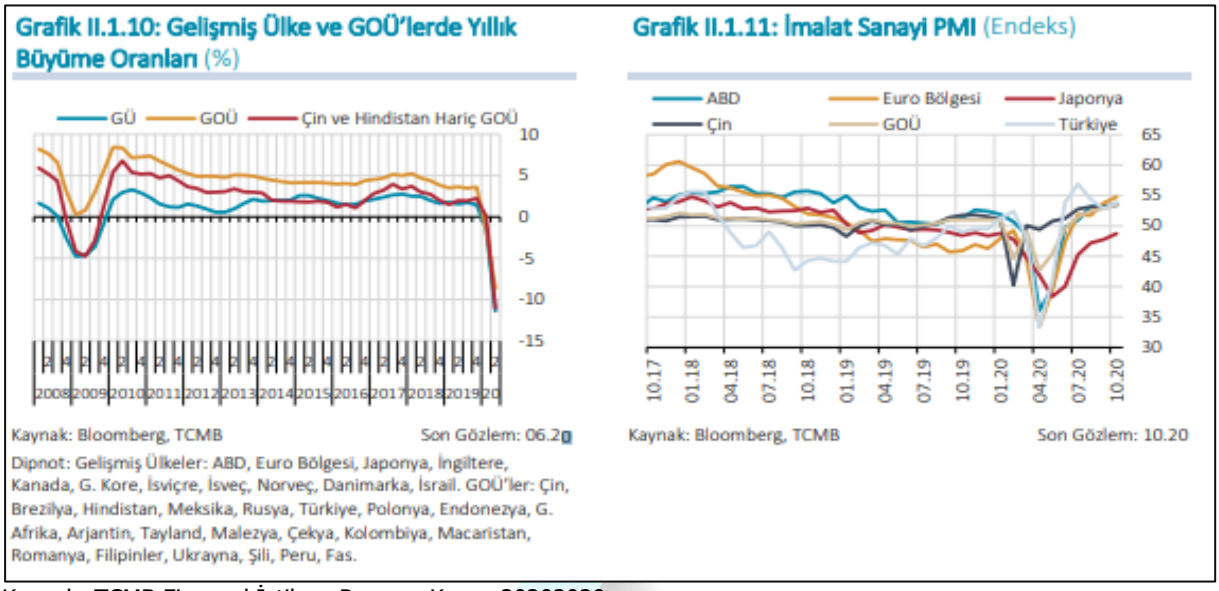


Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere – FTSE 100, Meksika – IPC, Japonya – Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD – S&P 500, Brezilya – IBOV endeksleri kullanılmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

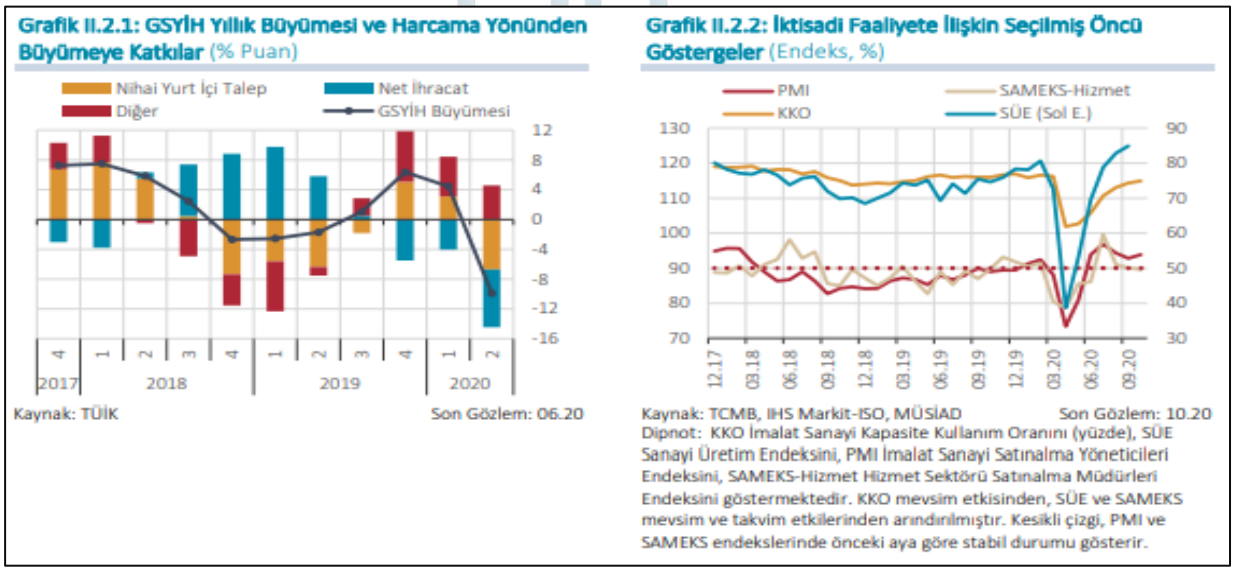
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 20202020

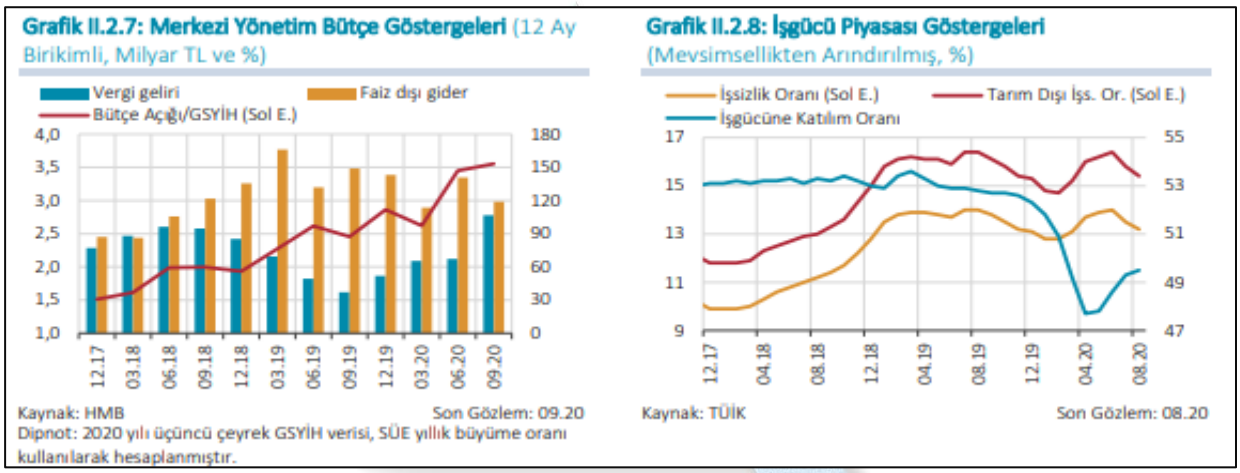
TÜRKİYE

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



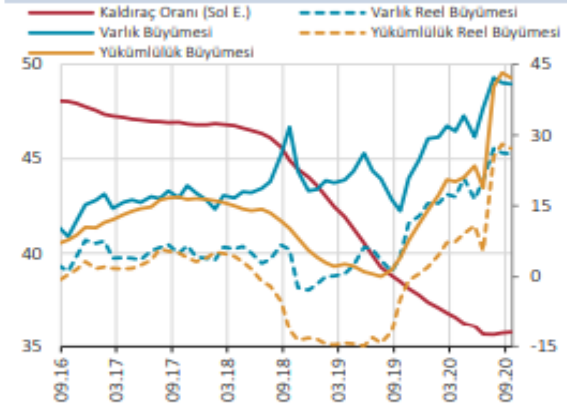
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

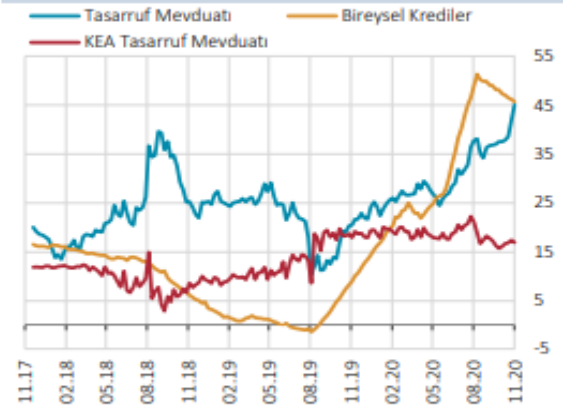
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

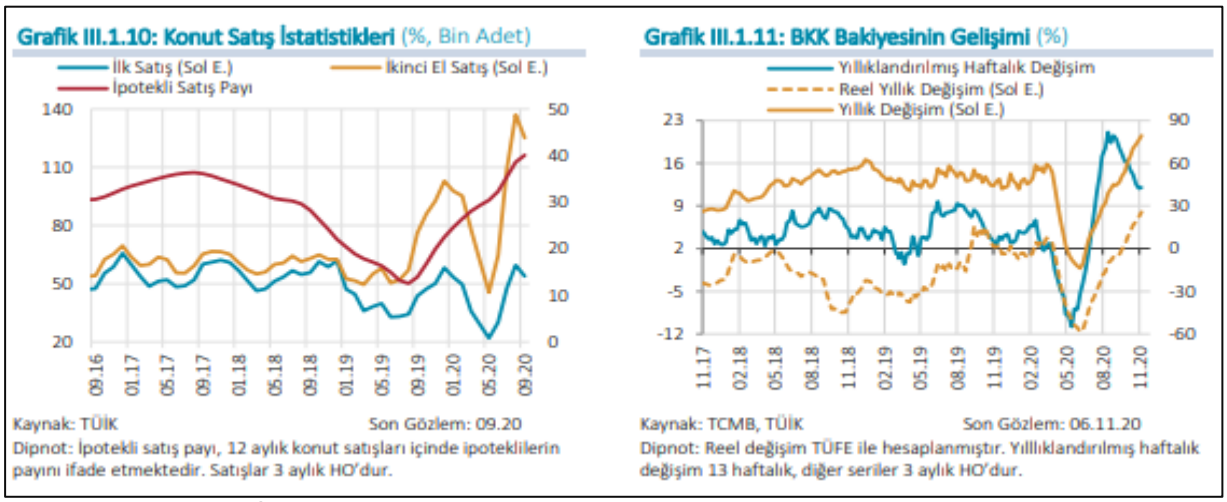
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

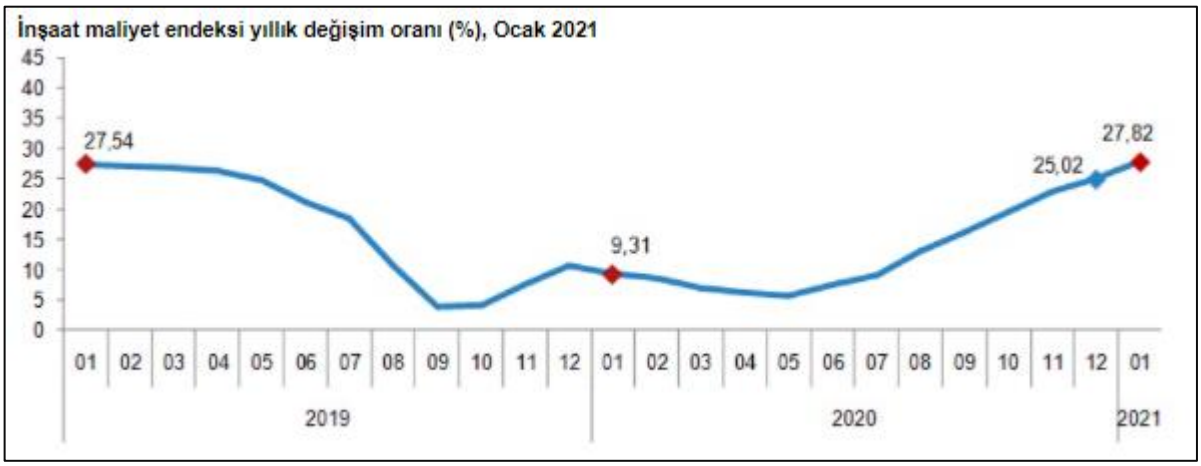
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

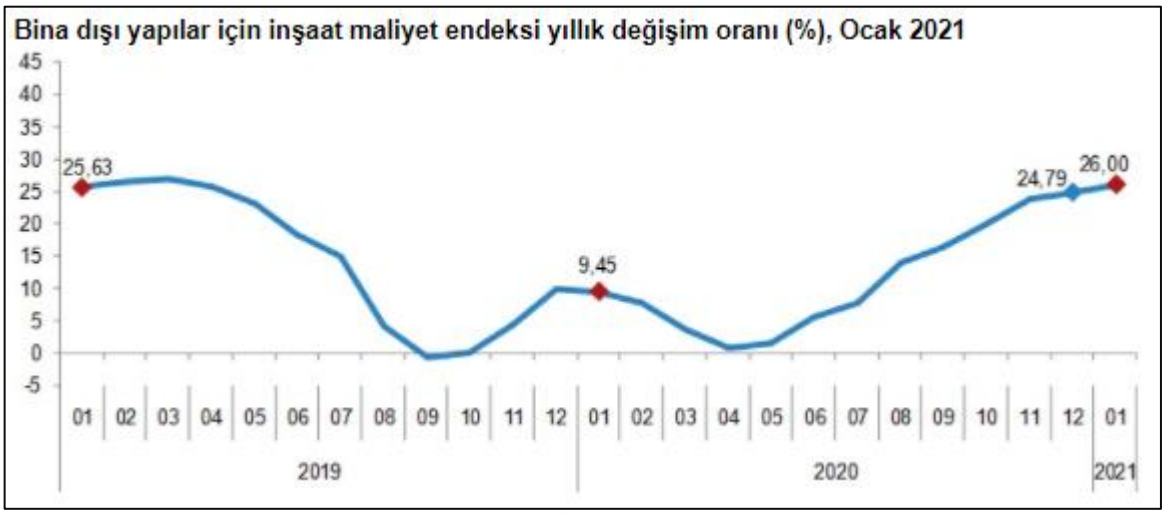


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

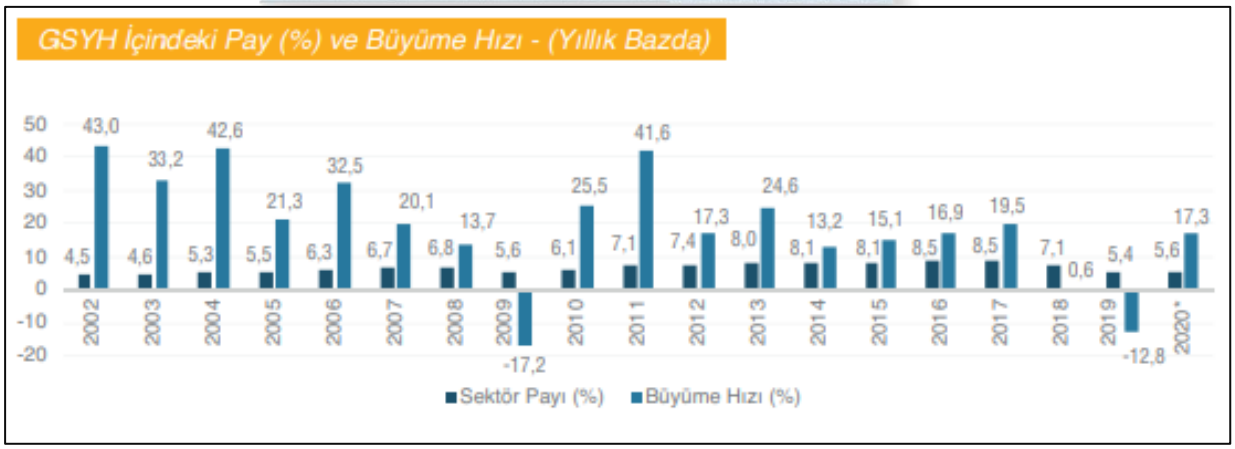
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

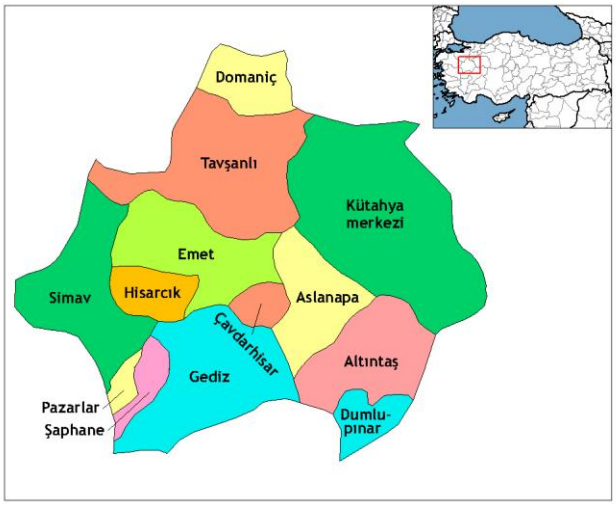
4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri
(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

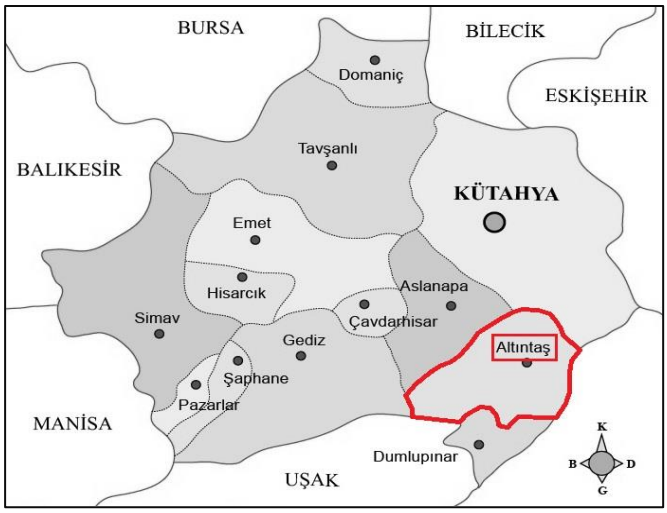
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Altıntaş İlçesi



Altıntaş İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya merkezine 49 km uzaklıktadır. Eskişehir-Kütahya-Uşak-İzmir karayolu üzerinde kurulu olan ilçe merkezi, Kütahya-Afyon karayoluna yaklaşık 9 km mesafededir. İlçe nüfusu 15.835 tir.

Antik dönemde, yörenin ismi, sikkeler üzerinde "Soa" olarak geçmektedir. Antik dönemlerde, yörenin birçok yerinde iskan bulunduğu anlaşılmıştır. Ayrıca, bölgede zengin mermer yataklarının bulunması da, antik dönemlerde buranın yani mermer ocaklarının işletildiği ve özellikle, hemen yakınlardaki "Aızonoi" antik kentinin, buradan temin edilen mermerler ile imar edildiği bilinmektedir. Altıntaş Germiyan Beyliği sınırları içinde küçük bir köy durumundadır. Stratejik bir konuma ve verimli ovalara sahip olması nedeniyle zamanla küçük köylerden göç alması sonucu kasaba durumuna gelmiştir.

30 Ağustos 1922 Başkomutanlık Meydan Muharebesi ilçe sınırlarında bulunan Zafertepeçalköy kasabasında meydana gelmiş, Yunanlılar bu dönemden itibaren ülke sınırları dışına çıkmaya başlamıştır. İlçe belediye teşkilatı ise 1947 yılında kurulmuştur.

Yeryüzü şekilleri bakımından dağlar, ovalar ve yaylalarla kaplıdır. İklimi karasal iklim karakteri taşır.

İlçenin başlıca geçim kaynağı tarımdır. Buğday, arpa, şeker pancarı, fasulye ve nohut yetiştirilen belli başlı ürünlerdir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Anayola cepheli olması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Zafer Havaalanına yakın konumlu olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması

FIRSATLAR

- Kütahya yöresinde şeker enstitüsünün monopol piyasa olması (rekabet ortamının olmaması)
- Kamu otoritesinin yatırımcılara devlet desteği ve hibeleri vasıtasıyla teşvik vermesi
- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarla" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkullerin geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yönteminin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar/tarlalar araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları itibari ile potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazların yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

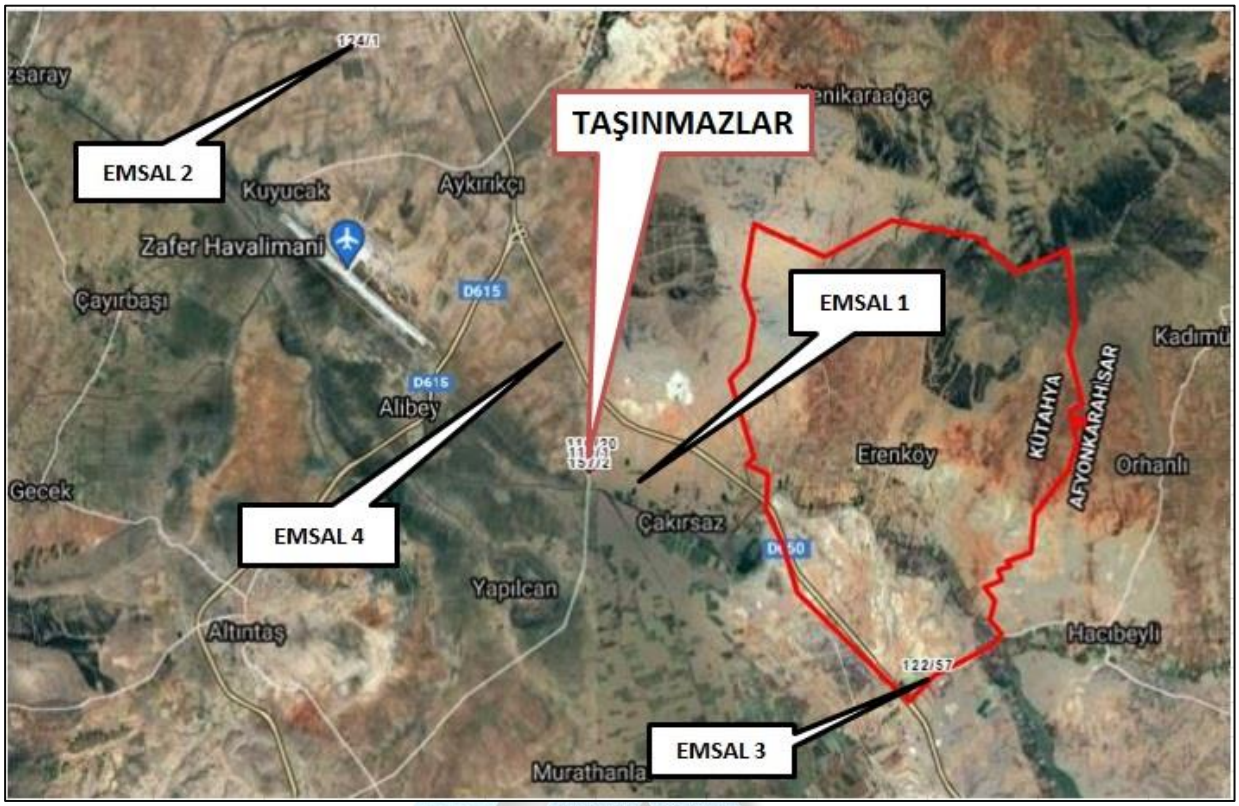
✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – TARLA***

NO	ALAN, m²	SATIŞ FİYATI, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	12.500	125.000	10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum ve özellikteki 12.500 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın yakın zamanda 125.000 TL bedelle satış gördüğü bilgisi alınmıştır.	ALTINTAŞ KÖYÜ MUHTARI 0505 224 78 09

✓ ***SATILIK EMSALLER – TARLA EMSALLERİ***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	12.200	72.000	5,90	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kuyucak Köyünde 124 ada 1 parselde konumlu 12.200 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 72.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	ALTINTAŞ ZAFER GAYRİMENKUL 0544 561 3219
Emsal 3	6.987	80.000	11,44	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Erenköy Köyünde 122 ada 57 parselde konumlu 6.987 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 80.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	DENİZ UTKU ARIKAN 0532 256 1896
Emsal 4	10.000	130.000	13,00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kütahya-Afyon Karayoluna cepheli 10.000 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 130.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	DOĞUŞ EMLAK 0532 565 6550
Beyan	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Zafer Havalimanına yakın mesafede olmasından dolayı çok sayıda yabancı emlak firmalarının yüksek fiyatla satış ilanının bulunduğu, bu ilanların gerçek satış değerlerini yansıtmadığı, değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konum, alan ve tarımsal yapıya sahip arazilerin 6,00-10,00 TL/m2 mertebelerinde alınıp satıldığı bilgisi alınmıştır.				EREN KÖY MUHTARI 0535 402 5645
Beyan	Değerleme konusu taşınmazların konum, alan ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 6,00-10,00 TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				YENİKARAAĞAÇ KÖYÜ MUHTARI 0536 392 0573

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	12.500,00	125.000,00	10	0%	0%	0%	0%	10
Emsal 2	12.200,00	72.000,00	6	0%	50%	0%	-10%	8
Emsal 3	6.987,00	80.000,00	11	0%	0%	0%	-10%	10
Emsal 4	10.000,00	130.000,00	13	0%	-20%	0%	-10%	9
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**9,5**



Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazların ortalama birim satış değeri **9,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
116 ADA 20 PARSEL	22,815.69	8,00	182.526	183.000
119 ADA 1 PARSEL	5,619.82	9,50	53.388	53.000
157 ADA 2 PARSEL	6,580.72	9,00	59.226	59.000

116 ada 20 parselin arsa değeri, 17.05.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **183.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.
119 ada 1 parselin arsa değeri, 17.05.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **53.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.
157 ada 2 parselin arsa değeri, 10.05.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **59.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların üstünde yapı bulunmadığı ve ekonomik ömrünü tamamladığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral paftaları esas alınarak yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkullerin imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyetleri, 116 ada 20 parsel (13.04.2017 tarih, 1209 yevmiye), 119 ada 1 parsel (13.04.2017 tarih, 1209 yevmiye), 157 ada 2 parsel (13.04.2017 tarih, 1209 yevmiye), ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Köyünde kayıtlı ana taşınmazlar için tarla tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;	DEĞER (TL)
116 ADA 20 PARSEL	183.000
119 ADA 1 PARSEL	53.000
157 ADA 2 PARSEL	59.000
TOPLAM DEĞER	**295,000**

116 ada 20 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **183.000,-TL (Yüzseksenüçbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

119 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **53.000,-TL (Elliüçbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

157 ada 2 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **59.000,-TL (Ellidokuzbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Köyü, 157 Ada, 2 parsel, 116 Ada 20 Parselde kayıtlı "Arsa" nniteliğindeki ana taşınmaz	**183.000**	**215.940**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Köyü, 116 Ada 20 Parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz	**53.000**	**62.540**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Altıntaş İlçesi, Çakırsaz Köyü, 119 Ada 1 Parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz	**59.000**	**69.620**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00131 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:31:48 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:20:25 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:20:54 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:40

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085221036771	20210429-48-F03469	3677

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	95778733
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ALTINTAŞ
Kurum Adı:	Altıntaş
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIRSAZ Köyü
Mevkii:	GEVENLİK
Cilt/Sayfa No:	19/1813
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	116/20
AT Yüzölçüm(m2):	22815.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378708442	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2330/22816	2329.97	22815.69	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-
378708448	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	5103/22816	5102.93	22815.69	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-
378708511	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	7376/22816	7375.90	22815.69	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-
378708521	(SN:7171343) T.C KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. V	-	8007/22816	8006.89	22815.69	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **6p_2gm3lt9Ry** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:40

webtapu
Tapunun Kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085221036771	20210429-48-F03469	3677

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	95778734
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ALTINTAŞ
Kurum Adı:	Altıntaş
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIRSAZ Köyü
Mevkii:	GEVENLİK
Cilt/Sayfa No:	19/1843
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	119/1
AT Yüzölçüm(m2):	5619.82
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378708443	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	999/5620	998.97	5619.82	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-
378708445	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2779/5620	2778.91	5619.82	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-
378708449	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1842/5620	1841.94	5619.82	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **XjSChAaGPiM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:40

webtapu
Tapunun Kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085221036771	20210429-48-F03469	3677

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	95778735
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ALTINTAŞ
Kurum Adı:	Altıntaş
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKIRSAZ Köyü
Mevkii:	GEVENLİK
Cilt/Sayfa No:	24/2306
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	157/2
AT Yüzölçüm(m2):	6580.72
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378708444	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	4984/6581	4983.79	6580.72	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-
378708450	(SN:5536179) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1597/6581	1596.93	6580.72	5403 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 13-04-2017 1209	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Kep-ySm5BKa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :E-35867791-754-7334 25.05.2021
Konu :İmar Durumu

Sayın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A. Ş.
Eskişehir Yolu Üzeri Merkez/KÜTAHYA

İlgi : 07.05.2021 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınız ile mülkiyeti şirketinize ait parseller hakkında imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

1. Geçerli imar planlarının ad ve onay tarihinin (1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı): **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parselde, 19.02.2013 tarih ve 79 sayılı Bakanık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planında, "**Rezarvuar Koruma Alanında**" kalmaktadır. İlgi dilekçe ekinde verilen diğer parsellerde onaylı imar planı bulunmamaktadır.

2.Taşınmazların imar durumunun; Merkez ilçesi, **Ahiler köyü** 102 ada 3, **Köprüören köyü**, 147 ada 9, Domaniç ilçesi, **Çamlıca köyü** 107 ada 121 ve Altıntaş ilçesi, **Çakırsaz köyü**, 157 ada 2, 119 ada 1 ve 116 ada 20 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır dışında kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **İhsaniye köyü**, 126 ada 47, **Çöğürler köyü**, 113 ada 49, **Sabuncupınar köyü**, 116 ada 553, **Köprüören köyü**, 7015 numaralı parsellerde onaylı imar planı bulunmamakta, köy yerleşik alan sınır içinde kalmaktadır. Köy yerleşik alan sınırı içinde kalan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölüm hükümleri uygulanmaktadır. **Sobran köyü** 101 ada 177 numaralı parsel ise köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Porsuk Baraj Gölü Havza Koruma Planı Özel Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölüm hükümleri uygulanmaktadır.

3. ve 4. Sobran köyü 101 ada 177 numaralı parsel rezervuar koruma alanında kaldığından, Rezervuar Koruma Alanına ilişkin Özel Hükümler gönderilmekte olup diğer taşınmazlarda onaylı imar planı bulunmadığından imar planı örneği ve imar planına ait plan notları gönderilememektedir.

5. Söz konusu parsellerde; imar planlarının hukuksal durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdaremizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın emlak rayiç bedellerinin parsellere en yakın belediyeden talep edilmesi gerekmektedir.

8. ve 9. Taşınmazlara ait İdaremiz arşivinde herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi rastlanılmamıştır.

10. Taşınmazlarla ilgili yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. tutanağa rastlanılmamıştır.

11. Yapı denetim kanunu kapsamında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/edevlet-edys

Yenidoğan Mah. Dumlupınar Bulv. Afşon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: http://www.kutahyaozel.gov.tr
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Sabika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

1

12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi yoktur.

13. Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların şu aşamada yapılmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat KOYAK
Vali a.
Genel Sekreter

Bu belgiye güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/[illegible]

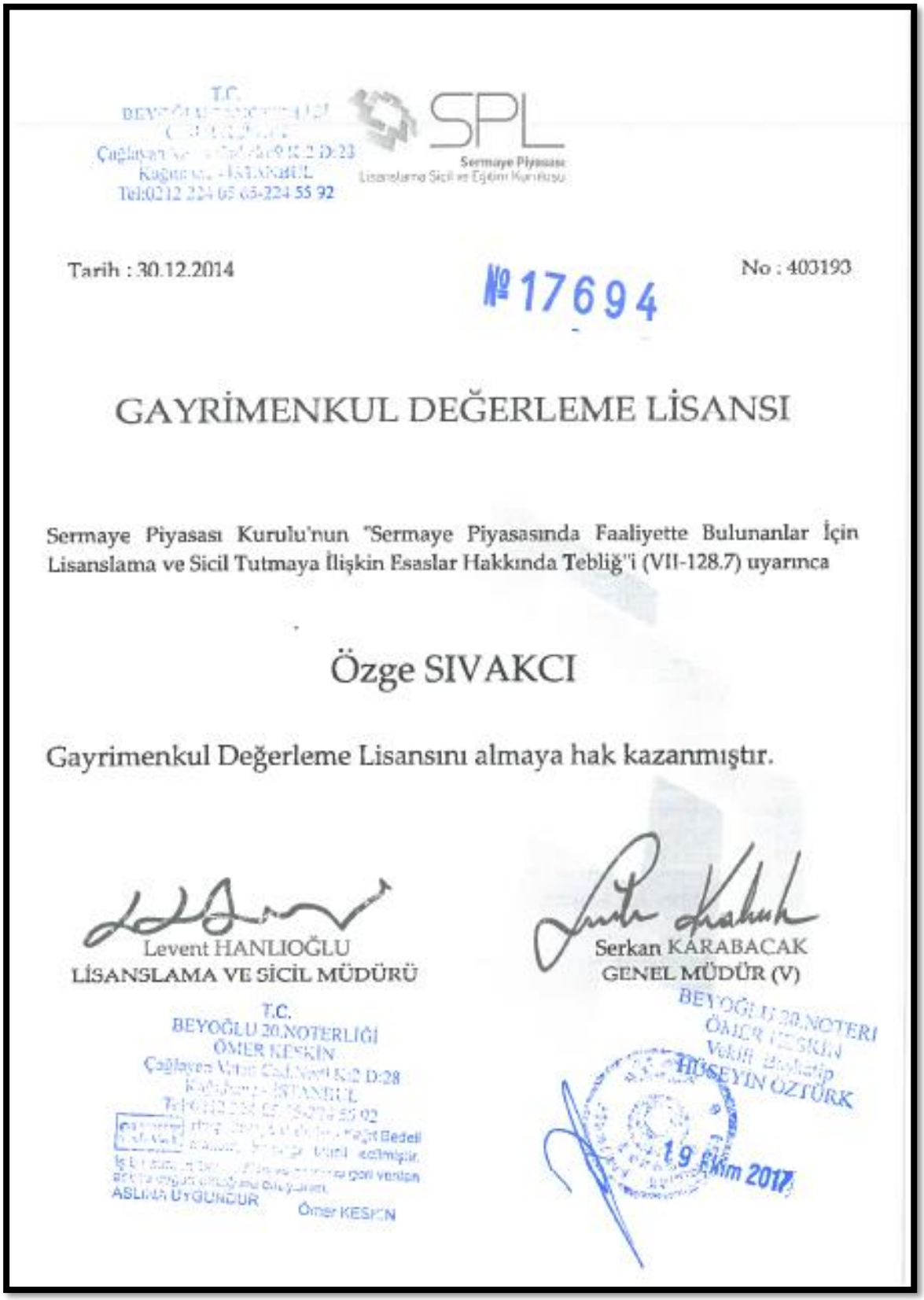
Yenidoğan Mah. Durukpınar Bulv. Afyon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: [illegible] İnternet Adresi: [illegible]
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi için: Sulika UYSAL GÜNDÜZ
Sözleşmeli Personel
Telefon No:

2

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 № 17694 No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Başkatip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, EMET İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 46 ADA 188 PARSELDE KAYITLI "İÇERİSİNDE KARGİR HİZMET BİNASI VE ÜÇ KARGİR DEPO VE BAĞ BULUNAN BAHÇELİ HİZMET BİNASI " VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00132

17.05.2020

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 8
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 9
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 10
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 10

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 10

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 10
4.2. EKONOMİK VERİLER 11
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 11
4.3. BÖLGE VERİLERİ 20
4.3.1. Kütahya İli 20
4.3.2. Emet İlçesi 22

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 23

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 23
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 24
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 25
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 25
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 26

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 27

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 27
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 28
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 28
6.3.1. Pazar araştırmaları 29
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 31
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 32
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 32
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 32
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 32
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 32
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 32

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 32

9. RAPOR EKLERİ 34

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 34
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 37

10. SERTİFİKASYONLAR 40

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Emet İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 46 Ada 188 parselde kayıtlı "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası " niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

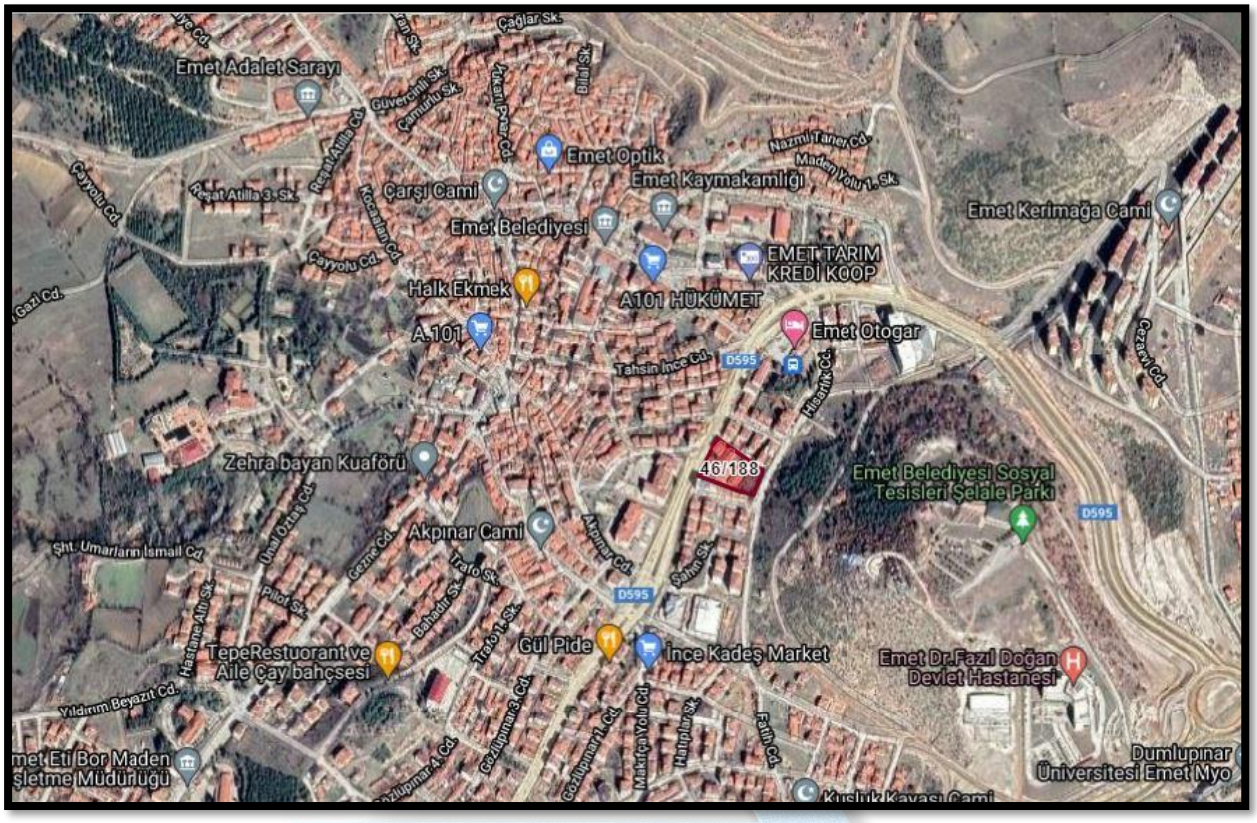
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00132
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Emet İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 46 Ada 188 parselde kayıtlı "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**3.000.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**3.540.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**3.000.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**3.540.000.-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Emet İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gülten Dayıoğlu Caddesi, No: 17-19 posta adresinde konumlu, Cumhuriyet Mahallesi, 46 Ada 188 Parsel ile tapu bilgilerine kain müstakil binadır.



Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Hükümet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin güneydoğu kısmında yer almakta olup merkeze yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde camii, okul, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar taşınmazın yakın çevresinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı müstakil binalar ile 3-4 katlı apartman tarzı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Emet ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**~400 metre**
Eti Bor Maden İşletmesi	**3,50 km**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	3/A – 2/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Hizmet Binası, Lojman, Depolama	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Katı yakıtlı soba	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit Örtülü	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 46 ada 188 parselde kayıtlı "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası" vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalardır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parsellerin etrafının beton duvar üstü demir korkuluk ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Tesis içine girişler, parselin batı cephesinde konumlu Gülten Dayıoğlu Caddesinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

3.384,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesi üstünde, topoğrafik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir. Batı yönünde 55 metre, doğu yönünde 34 metre imar yoluna cepheli, diğer cepheleri komşu parseller ile sınırlıdır. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 3.384 m2 yüzölçümüne sahip, 46 Ada 188 Parsel üzerinde "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası" olarak cins tashihi yapılmış taşınmazdır.
Taşınmaz üzerindeki yapıların tamamının yasal olduğu tespit edilmiştir.
Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

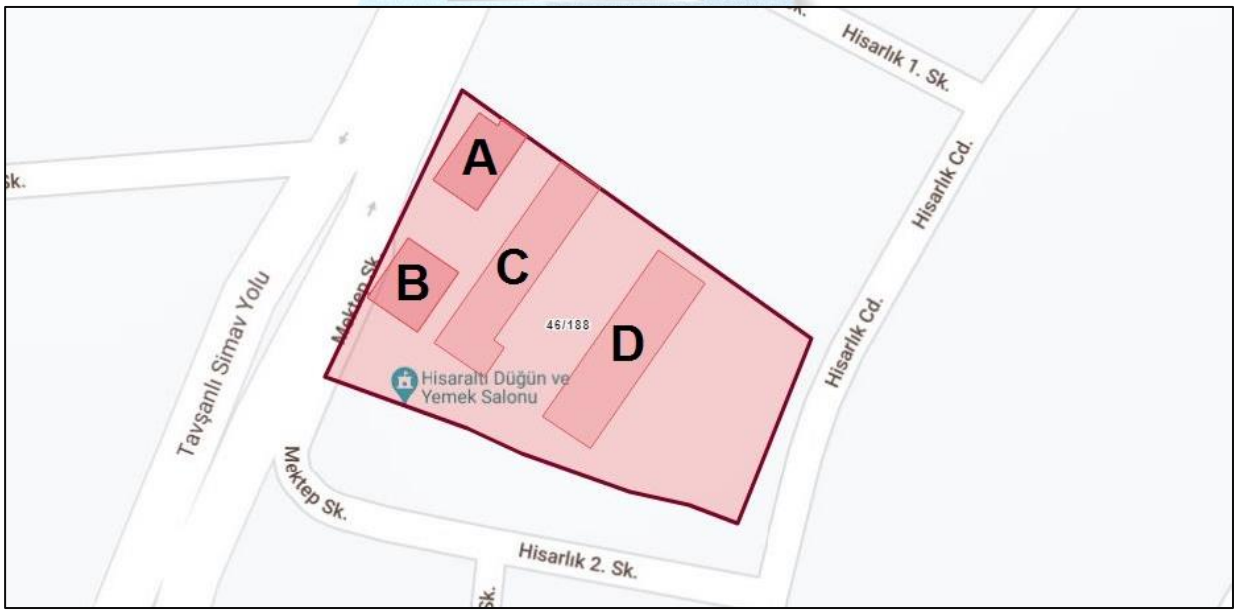
Yapı-A: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, bodrum + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 4 katlı olarak inşa edilmiş toplamda brüt 562,00 m2 alanlı Lojman Binasıdır. Yapının bodrum katı brüt 136,00 m2 alana sahip olup zemin, 1 ve 2. normal katları brüt 142,00 şer m2 alana sahiptir.

Yapı-B: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 136,00 m2 alanlı Hizmet Binasıdır.

Yapı-C: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 335,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı-D: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 353,00 m2 alanlı Depodur.

Resim 1. Vaziyet Planı



Taşınmazın Konumlu olduğu Vaziyet Planı – (ölçeksizdir)

Yapı Malzeme Özellikleri;

Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapısı camekanlı demir, pencereler ise ahşap doğramadır. doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

Yapı-B: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapısı camekanlı demir, pencereler ise ahşap doğramadır. doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

Yapı-C: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

Yapı-D: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

**** Binaların iç mekan özellikleri görülememiştir.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Kütahya İli, Emet İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 46 Ada, 188 parselde kayıtlı "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası " niteliğindeki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**EMET**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**CUMHURİYET MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**-**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**46**
PARSEL NO	:	**188**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**3.384 m²**
CİLT NO	:	**6**
SAYFA NO	:	**498**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**İÇERİSİNDE KARGİR HİZMET BİNASI VE ÜÇ KARGİR DEPO VE BAĞ BULUNAN BAHÇELİ HİZMET BİNASI**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**05.04.2010 / 496**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

28.04.2021 tarih ve saat 16:44 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Şerhler Hanesinde

- Babukbey Vakfı (2762 sayılı kanuna göre vakıf taviz bedeli şerhi) (08.01.1985-0)

***Vakıf şerhi taviz bedeli beyan değerinin %10'u kadar olup parselin taviz bedeli: 90.902.201,-TL dir. Taviz bedeli ödenmesi durumunda taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.01.2014-30)
- Yabancılara devri yapılamaz. (13.02.2007-121)

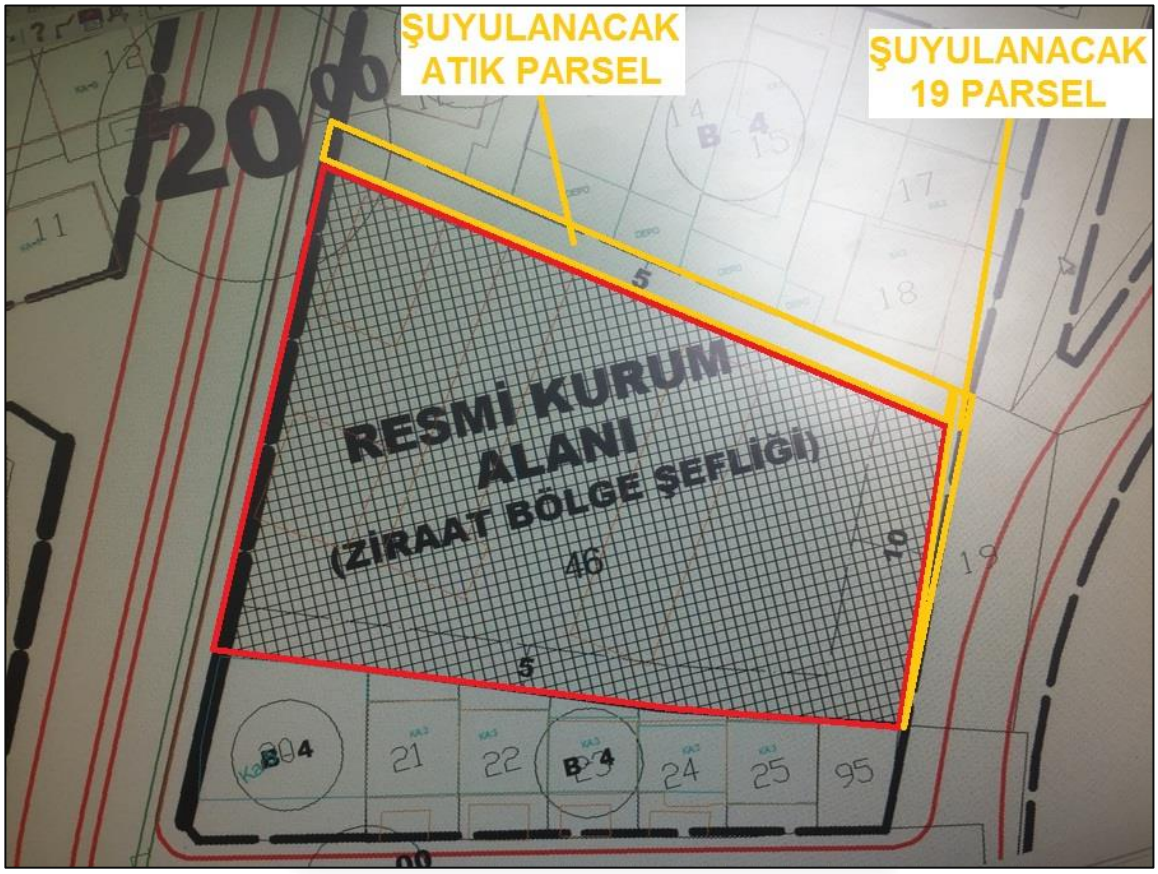
Rehinler Hanesi:

- Rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Emet Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel 07.08.2020 tarihli Emet Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Resmi Kurum Alanı"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 2. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- Parselin doğu cephesinde yer alan 525 ada 19 parselin bir kısmı ve kuzey cephesinde yer alan atık parselle şuyulanma şartı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Emet Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 21.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- 46 ada 188 nolu parsel uygulama imar planında resmi kurum alanı (ziraat bölge şefliği)'dir. Çekme mesafeleri önden 10m, yanlardan 5m'dir. Parsele ilişkin terk bulunmayıp yaklaşık 50 m2 komşu parselden ve yoldan ihdası söz konusudur.
- Söz konusu taşınmaz Kütahya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2013 tarih ve 1430 sayılı kararı ile 94 ve 95 enventar numarası ile depo olarak tescili yapılmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Emet Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Emet Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir. Kadastral paftada ve cins tahsisinde yapıların kat adeti bulunmamakta olup mahalinde birden fazla kata sahip A olarak adlandırılan yapının tüm katlarının beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede 07.08.2020 tarihinde imar planı değişikliği olmuş olup taşınmazın konumlu olduğu parselin imar yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

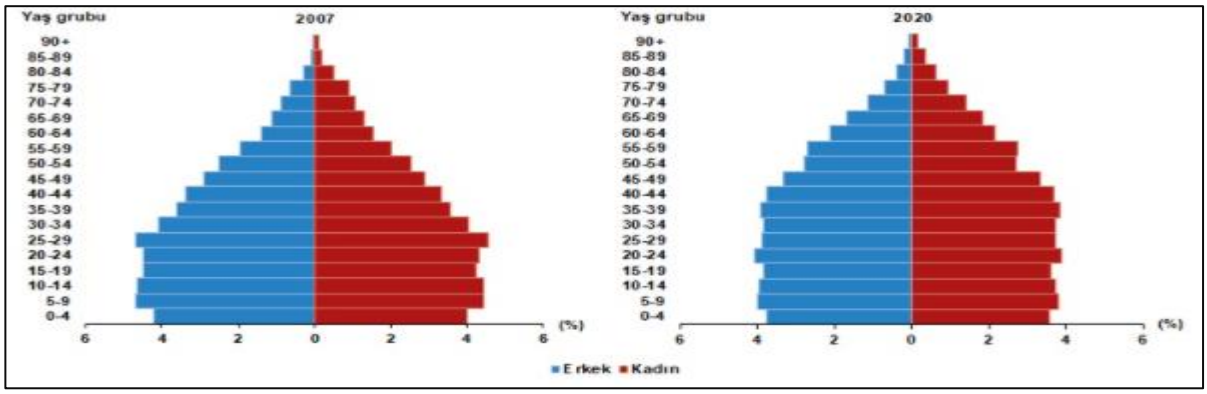
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. İstanbul 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

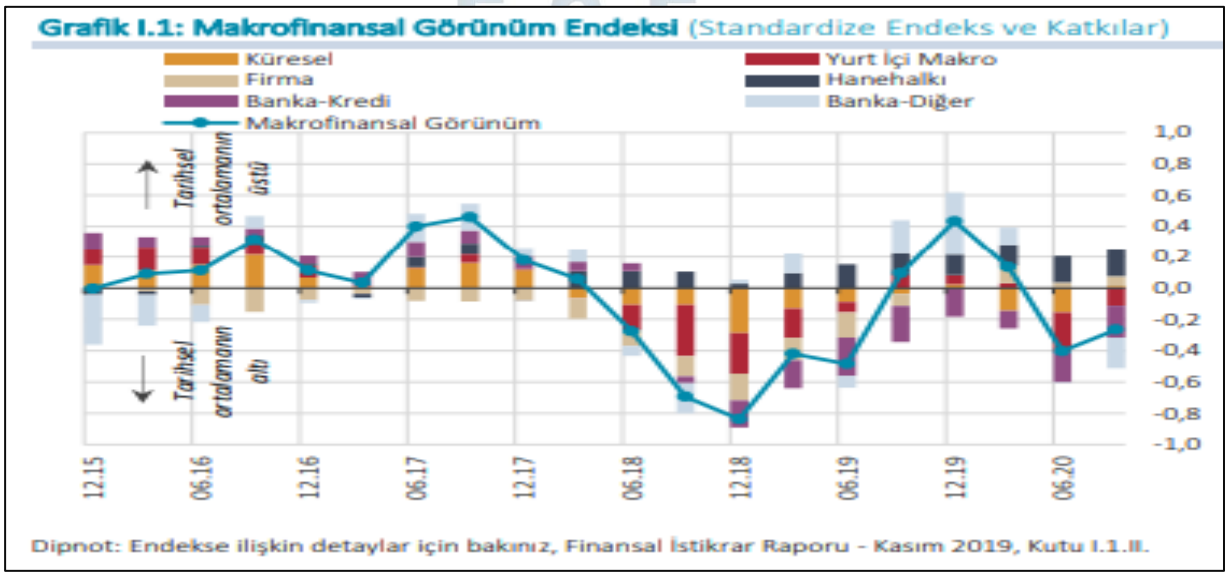
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

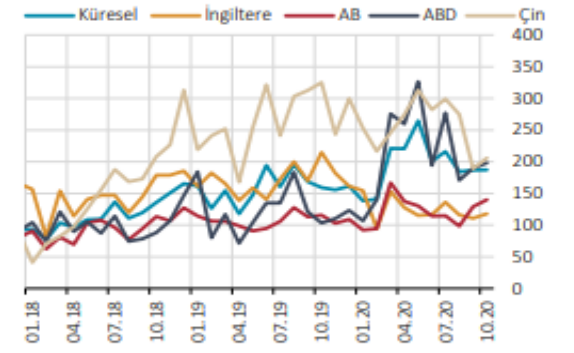


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

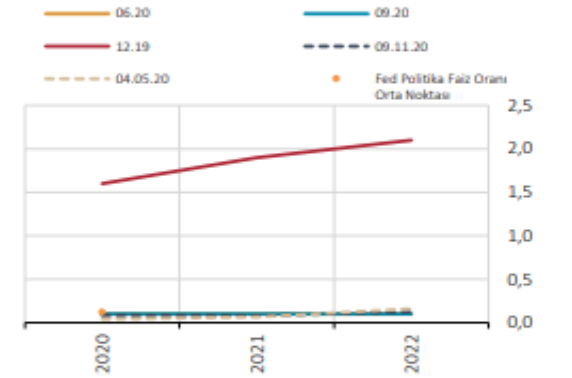
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

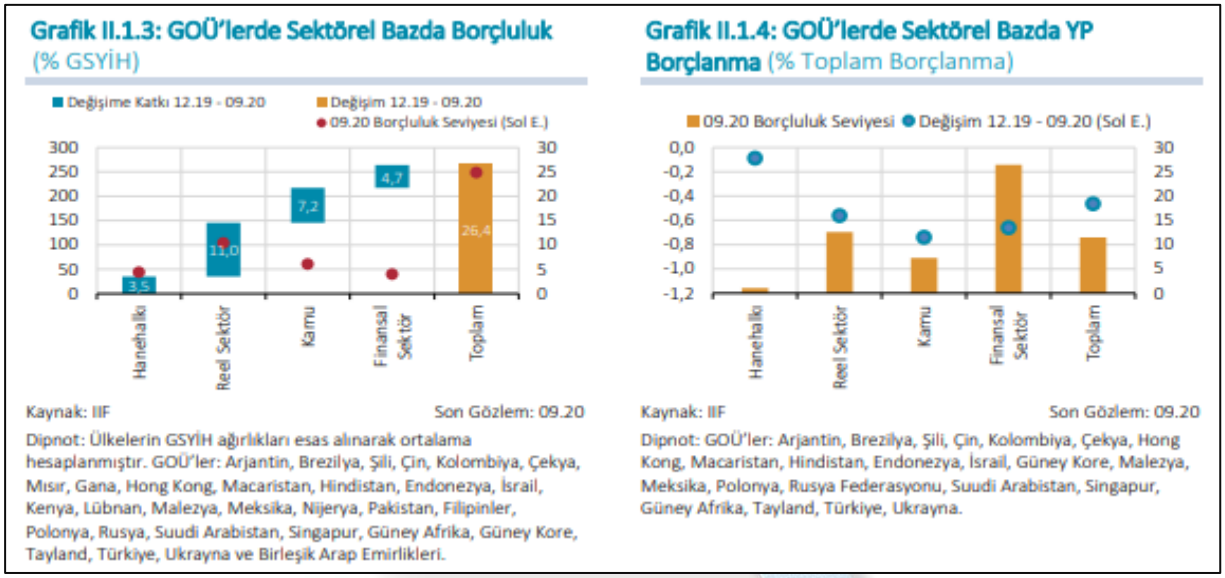
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının

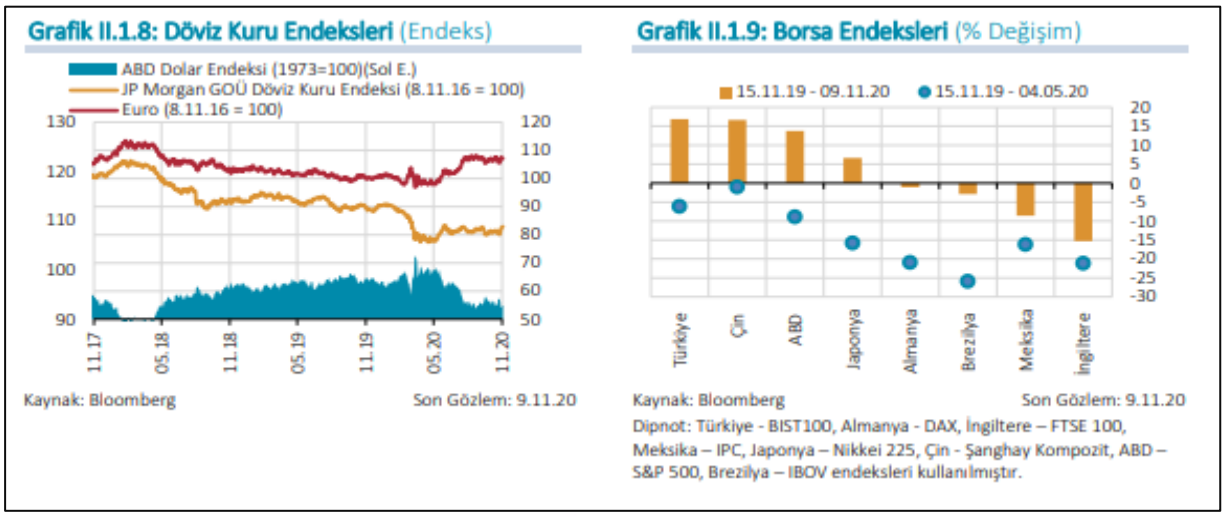
büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).



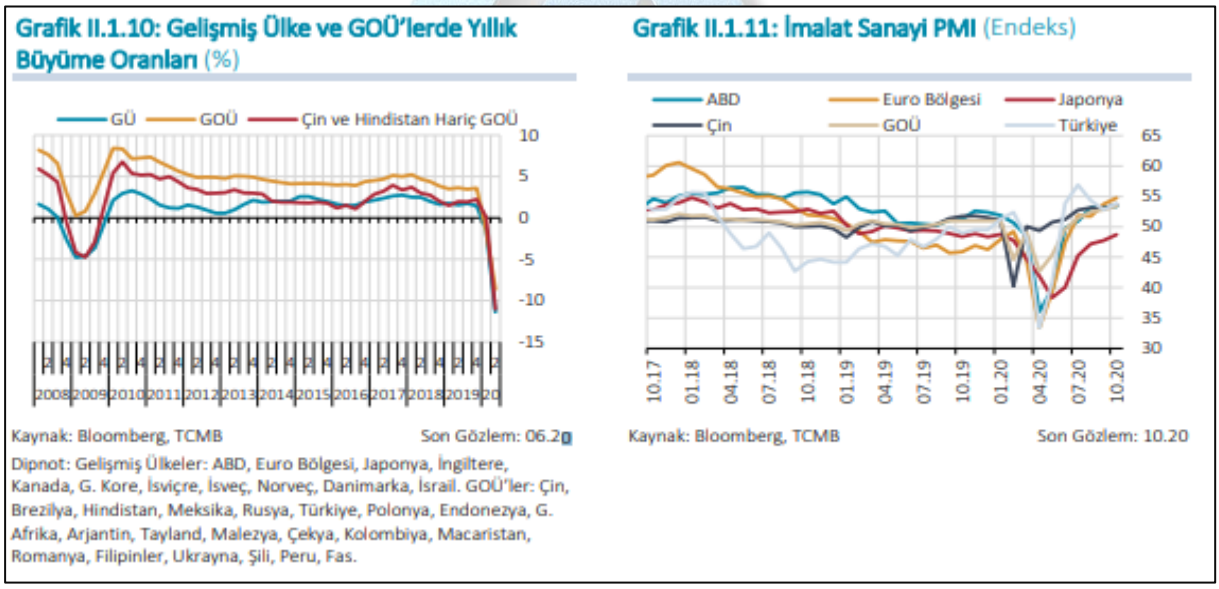
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).

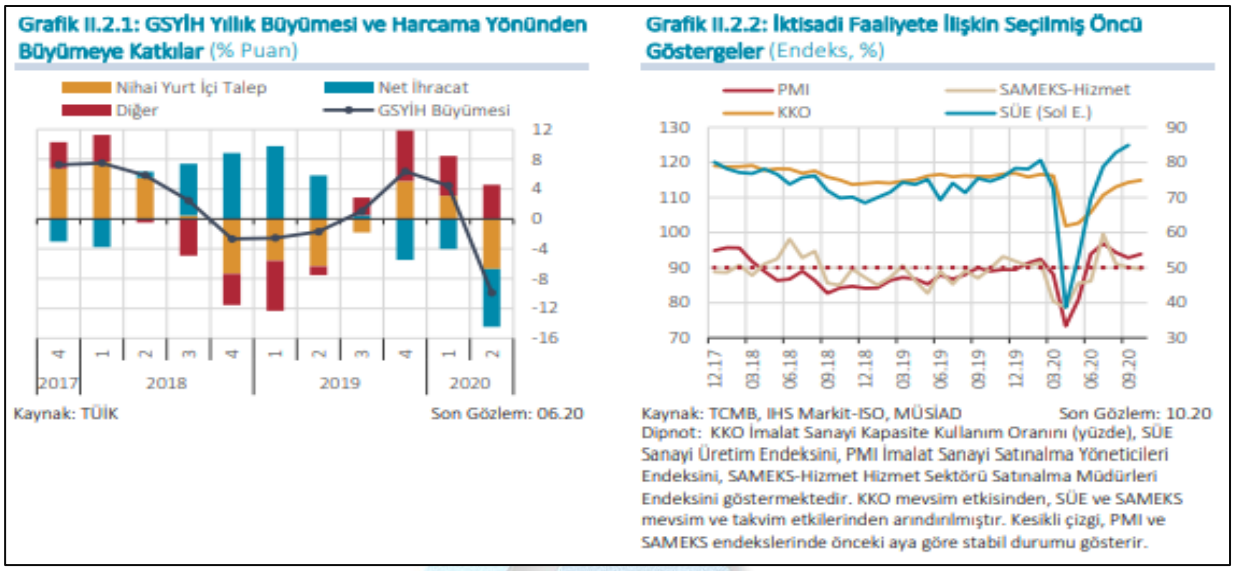


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

<u>TÜRKİYE</u>

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir

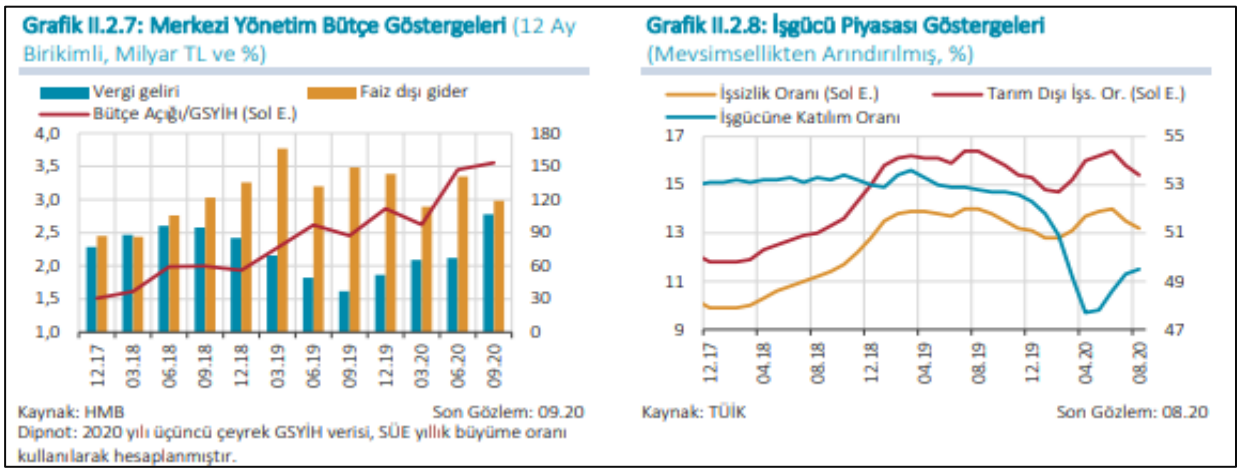
yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

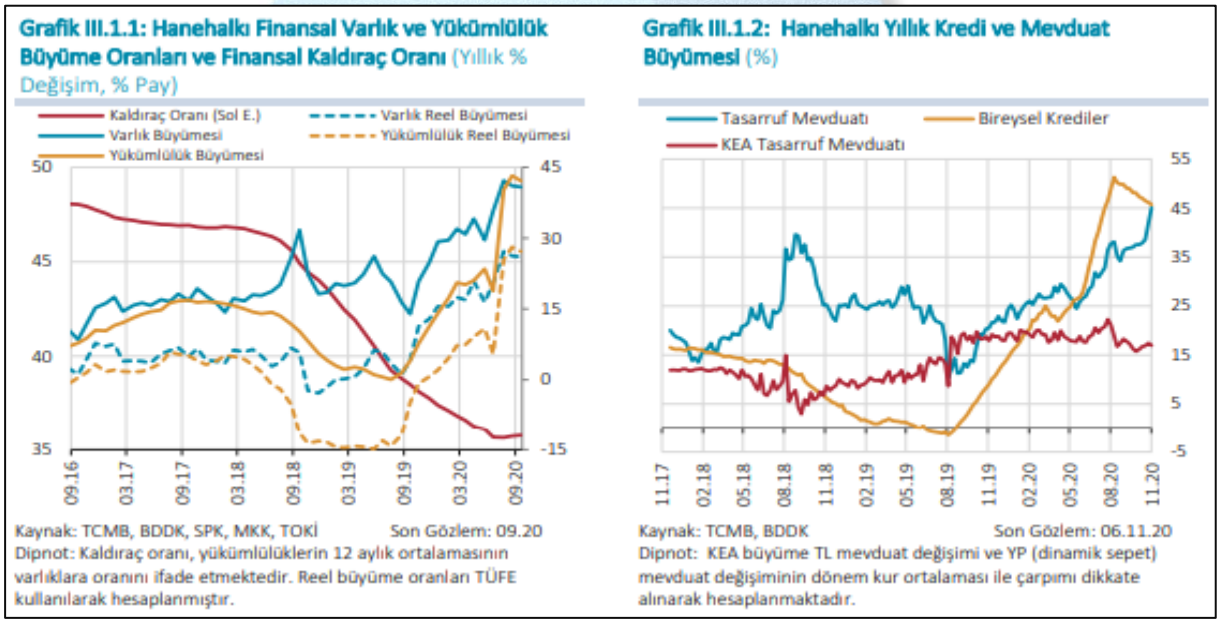


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

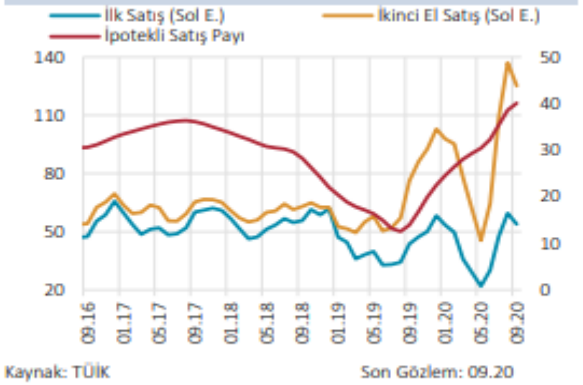
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

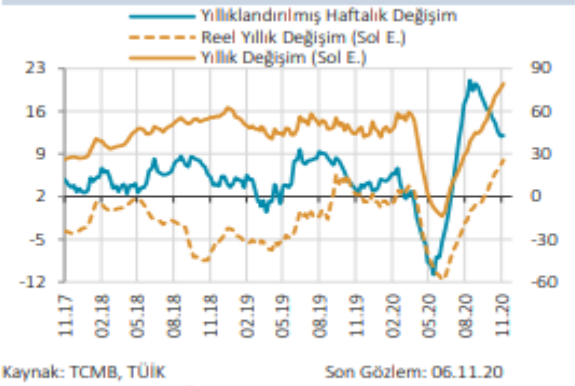
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

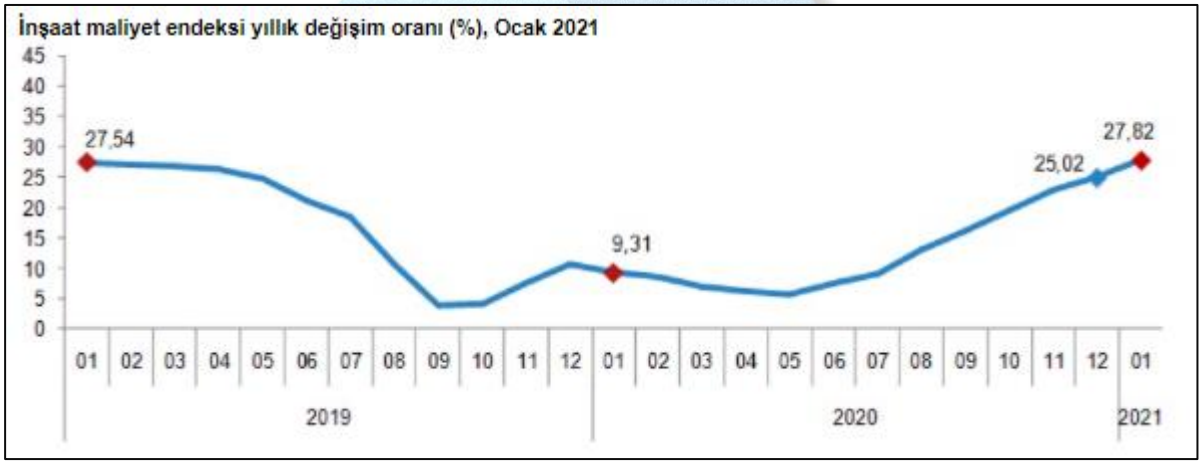
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

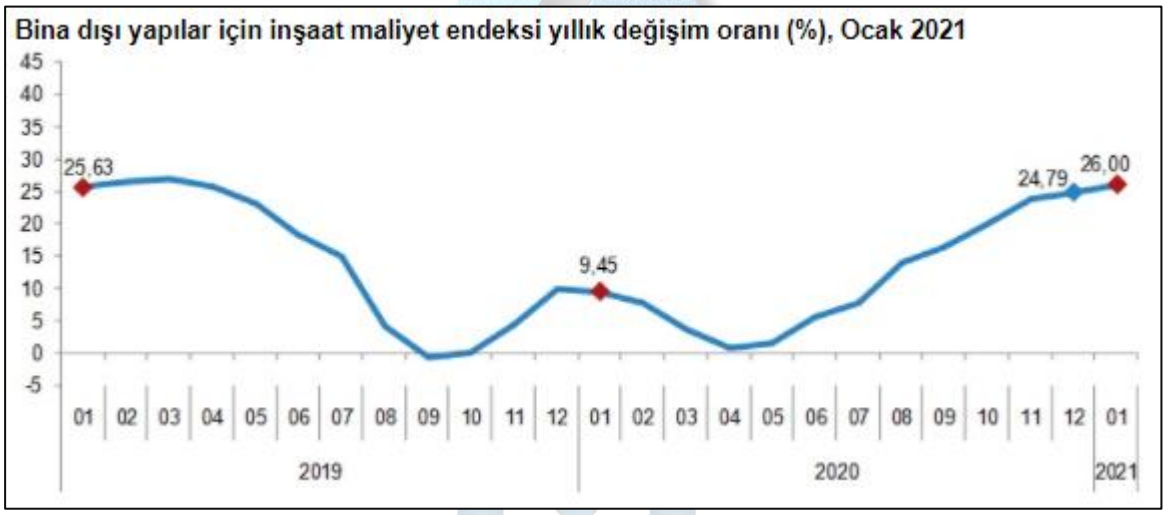


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

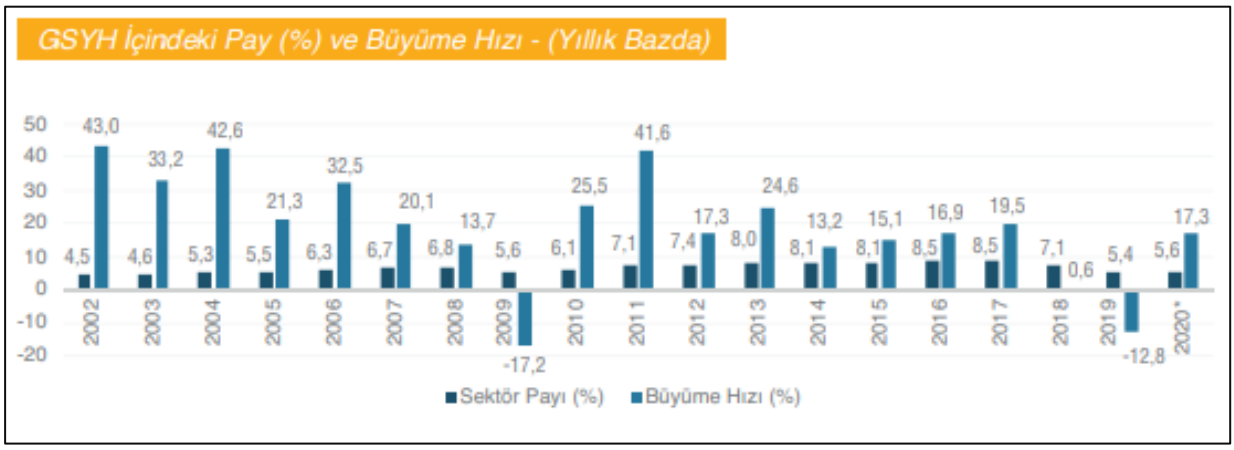
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

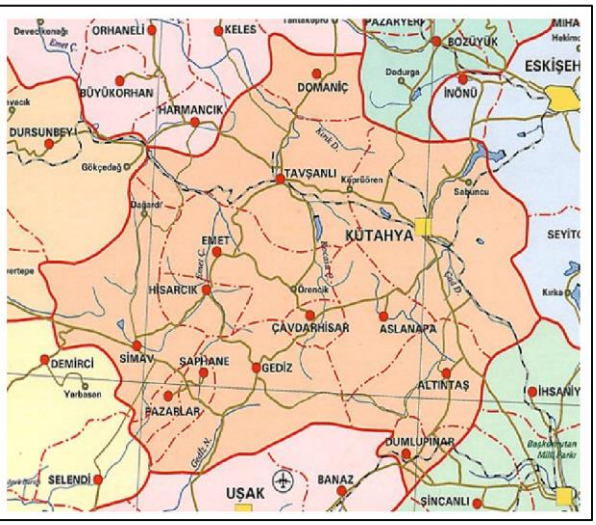
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri
(Kaynak:www.wikipedia.org)



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

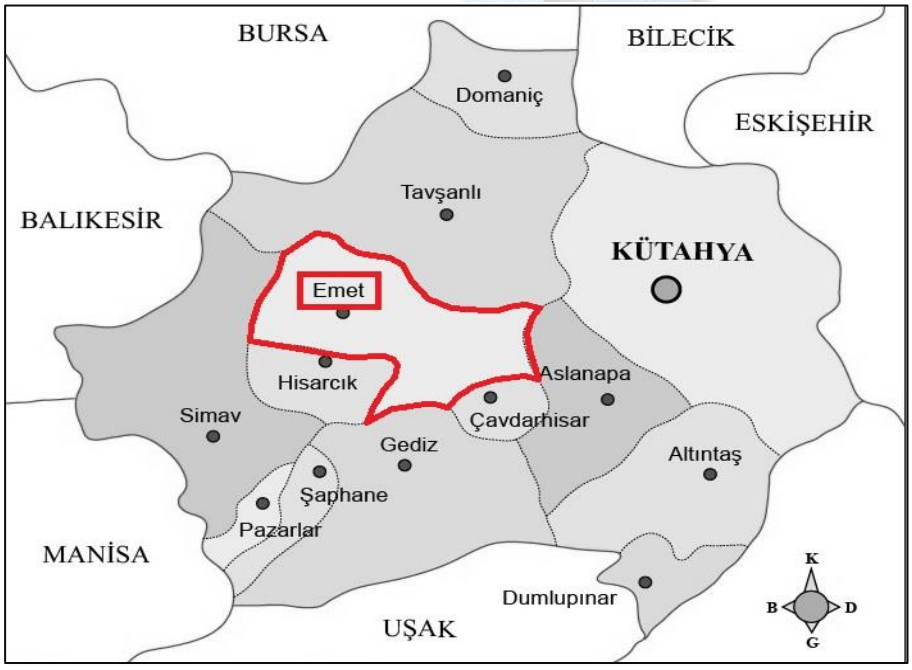
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Emet İlçesi



Emet İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Emet İlçesi, il merkezine 93 km. mesafede yer almakta olup yüzölçümü 1046 km2' dir. İlçe nüfusu 19.528 tir. Doğusunda Çavdarhisar, batısında Simav, güneyinde Hisarcık ve kuzeyinde Tavşanlı İlçeleri yer almaktadır. İlçe sınırları içerisindeki Örencik Ovası, Kütahya İlinin önemli ovalarındandır.

Emet'in ilk yerleşim tarihi Kalkolitik (M.Ö 5000) dönem sonrası Tunç çağından günümüze kadar gelmektedir. Bu yörede Bithinya dışında tüm Anadolu'da rastlanan tipik Troya pişmiş toprak kap örnekleri tespit edilmiştir. Eğrigöz'de bulunan Roma dönemi kalesi Bizans döneminde de kullanılmıştır. Emet'in antik dönemlerde isminin TİBERİOPOLİS (Tiberius'un şehri) olduğu yazılı kaynaklarda ve sikkelerde belirtilmektedir.

Selçuklu ve Osmanlı döneminde önemini korumuş bir ilçedir. Osmanlı döneminde voyvodalık olan Emet, bir ara Simav'a bağlanmıştır. Emet 1921 yılında Yunan işgaline uğramış, 3 Eylül 1922 de işgalden kurtulmuştur.

İlçenin iklim yapısı çeşitlilik gösterir. Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgesi iklim tipleri arasında bir geçiş iklimine sahiptir. İlçede, tam bir kara İklimi hüküm sürer. Kışları sert ve soğuk, yazları ise sıcak geçer. Baharlar genellikle yağışlıdır. İlçe topraklarının büyük bir bölümü çam ormanları ile kaplıdır.

Emet İlçesi, yeraltı kaynakları hayli zengin olan bir ilçedir. İlçenin en önemli madenleri boraks, linyit, kaolin, mermer, demir ve kurşundur. Türkiye'nin en geniş ve zengin bor yatakları Emet'tedir. Bor yataklarının toplam rezervi 107.177.300 tondur. Kütahya ili düzeyindeki zengin linyit yataklarının 6 milyon tonluk rezervi Emet ilçesindedir.

Şifalı kaplıcalarıyla termal turizme önemli katkıda bulunmaktadır. 17 Ekim 1993 te Bakanlar Kurulu kararıyla "Termal Turizm Bölgesi" ilan edilmiştir. İlçede sülfatlı, bikarbonatlı, kalsiyumlu, magnezyulu hipertermal ve hipotonik özellikler taşıyan kaplıcalar bulunmaktadır.

İlçe nüfusu önemli ölçüde göç vermektedir. Göç verdiği yerler arasında önemli ölçüde Kütahya merkez, Tavşanlı, Manisa vardır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine

getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit

girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı

veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Cadde cepheli olması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Alt yapısının tamamlanmış olması
- İlçe merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Yapılaşma için şüyu şartının bulunması
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Tesis içerisindeki yapıların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Yapıların tadilat ihtiyacı olması
- İmar planında kamu alanında kalması sebebi ile ilerleyen dönemde kamulaştırmaya konu olabileceği

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması nedeniyle olası yatırımları destekleyecek konumda olması

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmine olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Konut Alanı" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma

koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – ARSA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	195	450.000	2.307	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kapaklıca Mahallesi, 553 ada 6 parselde konumlu 195,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın yaklaşık 1,5 sene önce 400.000 TL bedelle satın alındığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın günümüz Değeri 450.000,-TL dir.	MEHMET SEYHAN 0543 590 5660
Emsal 2	206	480.000	2.330	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Mahallesi, 512 ada 4 parselde konumlu 206,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın 2013 yılında 3 daire karşılığında temin edildiği, arsanın bugünkü değerinin 480.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.	BÖLGE MÜTEAHHİDİ 0536 440 2660
Emsal 3	410	520.000	1.268	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 410 m2 alanlı arsa üzerinde 100 m2 tek katlı kargir bina 520.000 TL bedel ile satılıktır. 520.000 TL – (100 m2 * 750 TL) 75.000 TL = 445.000 TL *0,10 Pazarlık = 400.000 TL	HİDAYET BEY 0546 246 90 33
Beyan	Arsa değerinin 4 kat müseadeli konut lejantlı olması durumunda 1.000-1.100,-TL/m2 dolaylarında değer edebileceği bilgisini tarafımıza şifahen beyan etmiştir.				BÖLGE MÜTEAHHİTİ 05353507309

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA**	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	195,00	450.000,00	2307,69	-30%	-20%	-25%	0%	577
Emsal 2	206,00	480.000,00	2330,10	-30%	-20%	-25%	0%	583
Emsal 3	410,00	520.000,00	1.268	0%	0%	-50%	-10%	507
Emsal 4	1	1000,00	1.000	0%	0%	-50%	0%	500
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**541**

** Satılmış olan arsa emsallerinin 2021 yılındaki olası değerleri üzerinden emsal karşılaştırma yapılmıştır.*

**Taşınmaz uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı içerisinde yer almakta olup parsel üzerine ancak Resmi Kurum binası inşa edilebilecektir. Mülkiyetin kamu dışında şahıs mülkiyetinde olması durumunda lejantı nedeni ile kamulaştırma riski taşımaktadır. Ayrıca şuyu şartının bulunması sebebiyle bölgede yer alan arsa nitelikli taşınmazların değeri üzerinden şerefiye düşülerek arsa birim değeri takdir edilmiştir.

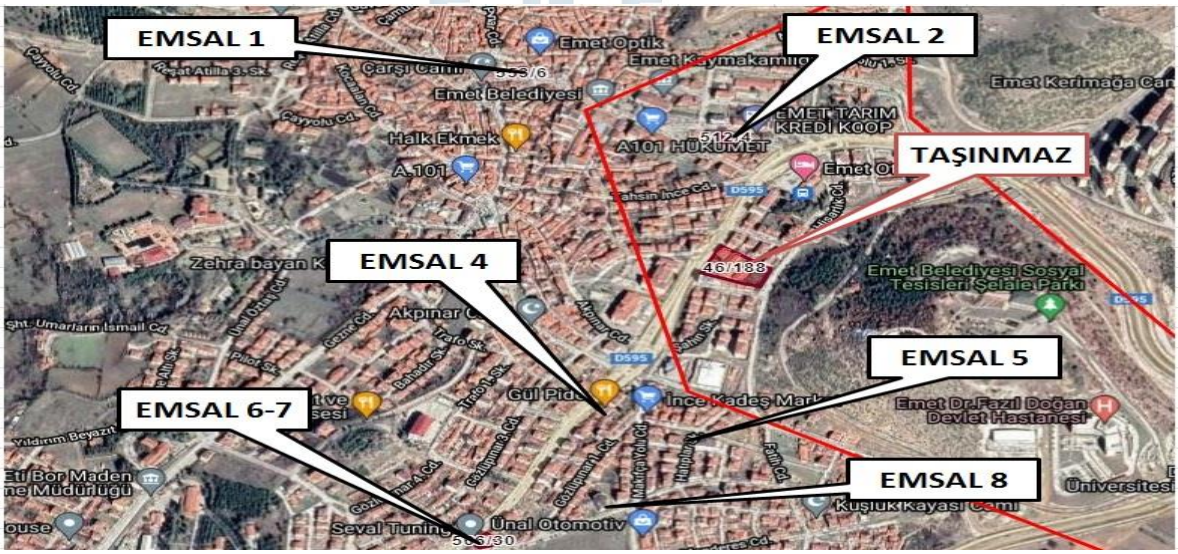
✓ ***SATILIK EMSALLER – DAİRE***

Proje geliştirme yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık daire emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak daire birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 5	105	315.000	3.000	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum ve özellikteki yeni binada ara katta konumlu brüt 105 m2 (125 m2 beyan edilen) alanlı 3+1 dairenin 315.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	BÖLGE HALKI 0530 464 9882
Emsal 6	80	230.000	2.875	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum ve özellikteki yeni binada ara katta konumlu brüt 80 m2 (106 m2 beyan edilen) alanlı 2+1 dairenin 230.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	BÖLGE HALKI 0530 229 6999
Emsal 7	100	280.000	2.800	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konum ve özellikteki yeni binada zemin katta konumlu brüt 100 m2 (120 m2 beyan edilen) alanlı 2+1 dairenin 280.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	BÖLGE HALKI 0535 936 5734

NO	KULLANIM ALANI	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	KONUM	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 6	105.00	315,000	3,000.00	0%	-5%	2850
Emsal 7	80.00	230,000	2,875.00	0%	-5%	2731
Emsal 8	100.00	280,000	2,800.00	0%	-5%	2660
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²						**2747**

- **TAŞINMAZIN EMLAK BEYAN DEĞERİ 909.022,01 TL,**
- **TAŞINMAZIN MAHREÇ ALDIĞI GÜLTEN DAYIĞLU CADDESİ ARSA RAYİÇ DEĞERİ: 143,18 TL/M2 DİR.**



Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **541,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
46 ADA 188 PARSEL	3,384.00	541	1,830,000

46 ada 188 parselin arsa değeri, 23.04.2020 tarihi itibariyle, KDV hariç **1.830.000,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	**-**	**-**	3.384,00	540,78	-	1.830.000 TL
YAPI-A	**YIĞMA**	3/A	562,00	1360,00	40,00	458.592 TL
YAPI-B	**YIĞMA**	3/A	136,00	1360,00	32,00	125.773 TL
YAPI-C	**YIĞMA**	2/B	335,00	940,00	40,00	188.940 TL
YAPI-D	**YIĞMA**	2/B	353,00	940,00	40,00	199.092 TL
Bina Dışı Maliyetler	Çevre Düzeni		3384,00	44,21	-	149.603 TL
	Bahçe Duvarı		240,00	200,00	-	48.000 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**3.000.000 TL**

Parsel üzerinde yer alan binaları inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

KONU TAŞINMAZ DEĞERİ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
46 ADA 188 PARSEL	1.386.00	2.164,50	3.000.000

46 ada 188 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **3.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan yapılar mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta ve yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için bilgi amaçlı proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 05.04.2010 tarih, 496 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Emet İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 46 Ada, 188 parselde kayıtlı "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan binalar ve müştemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

46 ADA 188 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	3.000.000

46 ada 188 parselin 23.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **3.000.000,-TL (Üçmilyon Türk Lirası)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal-Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Emet İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 46 Ada, 188 parselde kayıtlı "İçerisinde Kargir Hizmet Binası Ve Üç Kargir Depo Ve Bağ Bulunan Bahçeli Hizmet Binası" niteliğindeki ana taşınmaz	**3.000.000**	**3.540.000**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00132 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 23.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:30:47 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:22:31 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:22:55 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 28-4-2021-16:44

webtapu
tapunun kisayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085421023977	20210428-48-F06320	2397

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	39291904
İl/İlçe:	KÜTAHYA/EMET
Kurum Adı:	Emet
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	6/498
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	46/188
AT Yüzölçüm(m2):	3384.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	İÇERİSİNDE KARGİR HİZMET BİNASI VE ÜÇ KARGİR DEPO VE BAĞ BULUNAN BAHÇELİ HİZMET BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Emet - 08-01-2014 10:18 - 30	-

1 / 2

Beyan	YABANCILARA DEVRİ YAPILAMAZ(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Emet - 13-02-2007 00:00 - 121	-
Serh	BABUKBEY VAKFI(Şablon: 2762 Sayılı Kanuna göre Vakıf Taviz Bedeli Şerhi)		Emet - 08-01-1985 00:00 - 0	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

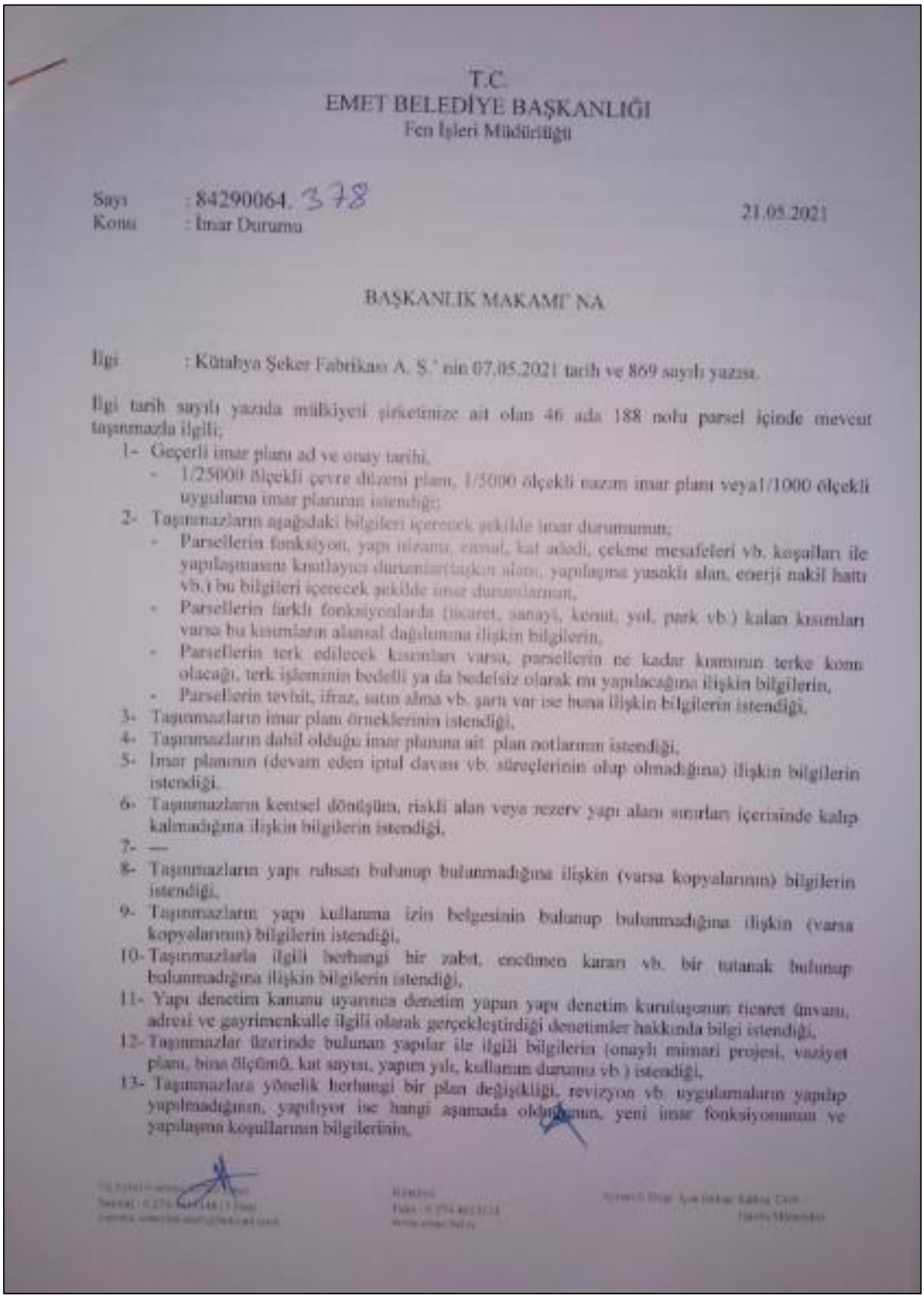
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
105010936	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3384.00	3384.00	İmar (TSM) 05-04-2010 496	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **JtLVtVz4UBl** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
EMET BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : 84290064. 378
Konu : İmar Durumu

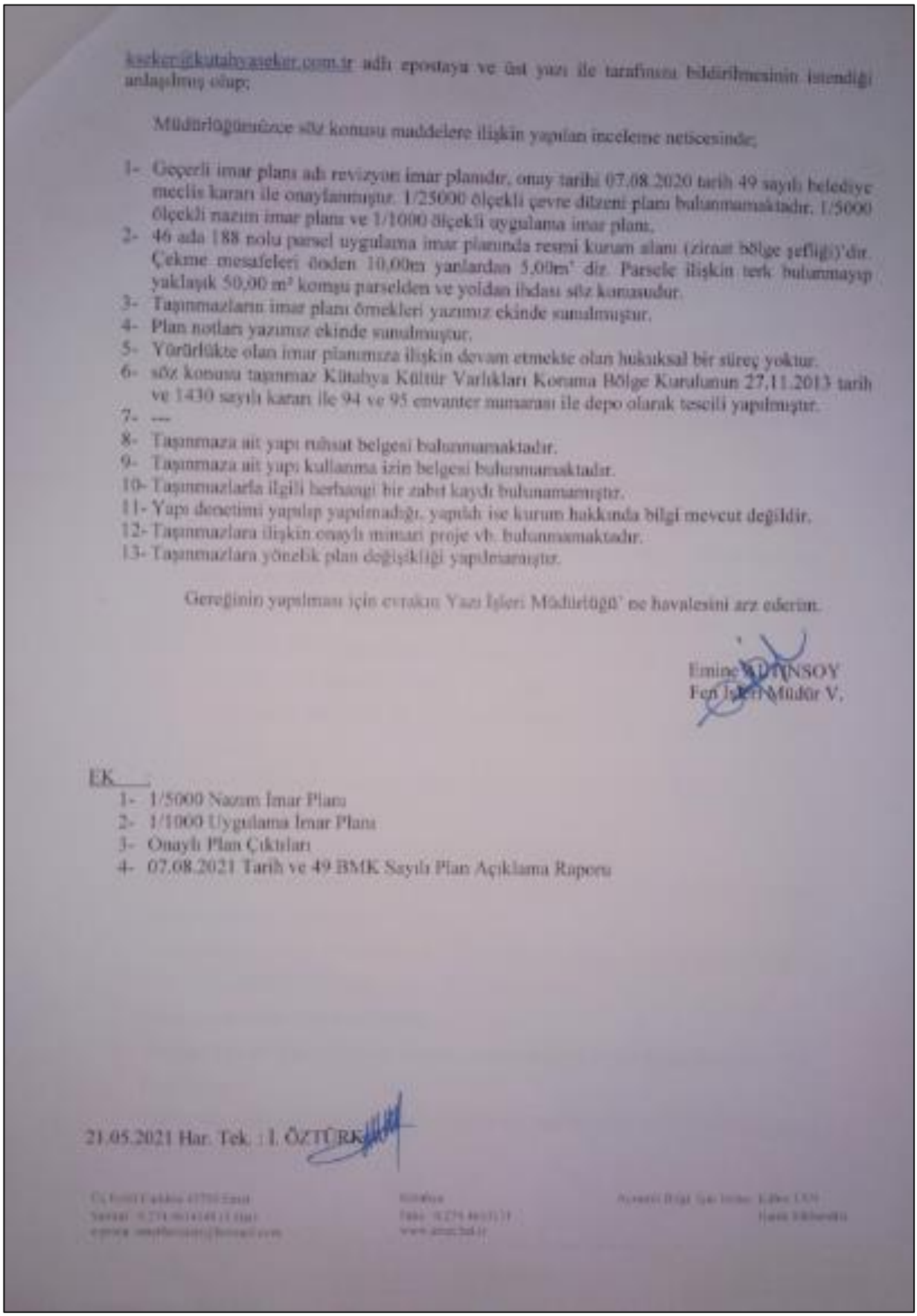
21.05.2021

BAŞKANLIK MAKAMI' NA

İlgi : Kütahya Şeker Fabrikası A. Ş.' nin 07.05.2021 tarih ve 869 sayılı yazısı.

İlgi tarih sayılı yazıda mülkiyeti şirketinize ait olan 46 ada 188 nolu parsel içinde mevcut taşınmazla ilgili;

1- Geçerli imar planı ad ve onay tarihi,
   - 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya1/1000 ölçekli uygulama imar planının istendiği;
2- Taşınmazların aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde imar durumunun;
   - Parsellerin fonksiyon, yapı nizamı, emsal, kat adedi, çekme mesafeleri vb. koşulları ile yapılaşmasını kısıtlayıcı durumlar(taşkın alanı, yapılaşma yasaklı alan, enerji nakil hattı vb.) bu bilgileri içerecek şekilde imar durumlarının,
   - Parsellerin farklı fonksiyonlarda (ticaret, sanayi, konut, yol, park vb.) kalan kısımları varsa bu kısımların alansal dağılımına ilişkin bilgilerin,
   - Parsellerin terk edilecek kısımları varsa, parsellerin ne kadar kısmının terke konu olacağı, terk işleminin bedelli ya da bedelsiz olarak mı yapılacağına ilişkin bilgilerin,
   - Parsellerin tevhit, ifraz, satın alma vb. şartı var ise buna ilişkin bilgilerin istendiği,
3- Taşınmazların imar planı örneklerinin istendiği,
4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ait plan notlarının istendiği,
5- İmar planının (devam eden iptal davası vb. süreçlerinin olup olmadığına) ilişkin bilgilerin istendiği.
6- Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin bilgilerin istendiği,
7- —
8- Taşınmazların yapı ruhsatı bulunup bulunmadığına ilişkin (varsa kopyalarının) bilgilerin istendiği,
9- Taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin bulunup bulunmadığına ilişkin (varsa kopyalarının) bilgilerin istendiği,
10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir zabıt, encümen kararı vb. bir tutanak bulunup bulunmadığına ilişkin bilgilerin istendiği,
11- Yapı denetim kanunu uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşunun ticaret ünvanı, adresi ve gayrimenkulle ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi istendiği,
12- Taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar ile ilgili bilgilerin (onaylı mimari projesi, vaziyet planı, bina ölçümü, kat sayısı, yapım yılı, kullanım durumu vb.) istendiği,
13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların yapılıp yapılmadığının, yapılıyor ise hangi aşamada olduğunun, yeni imar fonksiyonunun ve yapılaşma koşullarının bilgilerinin,



ksoker@kutahyaseker.com.tr adlı epostaya ve üst yazı ile tarafınıza bildirilmesinin istendiği anlaşılmış olup;

Müdürlüğünüzce söz konusu maddelere ilişkin yapılan inceleme neticesinde;

1- Geçerli imar planı adı revizyon imar planıdır, onay tarihi 07.08.2020 tarih 49 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.
2- 46 ada 188 nolu parsel uygulama imar planında resmi kurum alanı (ziraat bölge şefliği)'dir. Çekme mesafeleri ödden 10,00m yanlardan 5,00m' dir. Parsele ilişkin terk bulunmayıp yaklaşık 50,00 m² komşu parselden ve yoldan ihdası söz konusudur.
3- Taşınmazların imar planı örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
4- Plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.
5- Yürürlükte olan imar planımıza ilişkin devam etmekte olan hukuksal bir süreç yoktur.
6- söz konusu taşınmaz Kütahya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 27.11.2013 tarih ve 1430 sayılı kararı ile 94 ve 95 envanter numarası ile depo olarak tescili yapılmıştır.
7- ---
8- Taşınmaza ait yapı ruhsat belgesi bulunmamaktadır.
9- Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir zabıt kaydı bulunamamıştır.
11- Yapı denetimi yapılıp yapılmadığı, yapılıb ise kurum hakkında bilgi mevcut değildir.
12- Taşınmazlara ilişkin onaylı mimari proje vb. bulunmamaktadır.
13- Taşınmazlara yönelik plan değişikliği yapılmamıştır.

Gereğinin yapılması için evrakın Yazı İşleri Müdürlüğü' ne havalesini arz ederim.

Emine YÜNSOY
Fen İşleri Müdür V.

EK:
1- 1/5000 Nazım İmar Planı
2- 1/1000 Uygulama İmar Planı
3- Onaylı Plan Çıktıları
4- 07.08.2021 Tarih ve 49 BMK Sayılı Plan Açıklama Raporu

21.05.2021 Har. Tek. : İ. ÖZTÜRK

9.2. Mahal Fotoğrafları

A
B

A

B
B
C
D
D
C
C

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bisikatip
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ÇAVDARHİSAR İLÇESİ, CERELLER MAHALLESİ, 136 ADA 1 PARSELDE KAYITLI "KARGİR AMBAR BİNASI" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00133

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 9
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 9

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 9

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 9
4.2. EKONOMİK VERİLER 10
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 10
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18
4.3.2. Çavdarhisar İlçesi 20

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 28
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 29
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 29
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 29

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 29
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 29
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 29
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 29

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

9. RAPOR EKLERİ 31

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 31
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 46

10. SERTİFİKASYONLAR 48

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 136 Ada 1 parselde kayıtlı "Kargir Ambar Binası" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

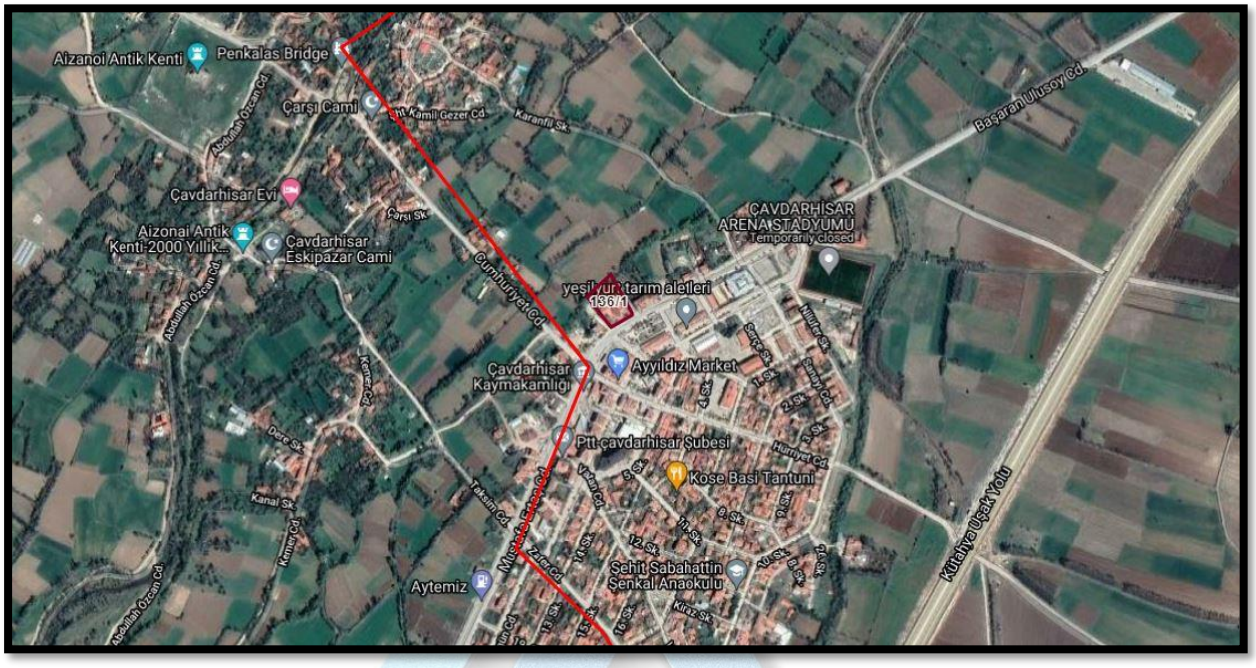
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00133
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 136 Ada 1 parselde kayıtlı "Kargir Ambar Binası" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL VE MEVCUTT PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**557.000,00,-TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**657.260,00-TL**
GAYRİMENKULÜN HİSSE BAZINDA (1566/3470HİSSE) YASAL VE MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**251.372,33 TL**
GAYRİMENKULÜN HİSSE BAZINDA (1566/3470HİSSE) YASAL VE MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**296.619,35 TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, Başaran Ulusoy Caddesi, No: 7 posta adresinde konumlu, Cereller Mahallesi, 136 Ada 1 Parsel ile tapu bilgilerine kain ambar binasıdır.



Taşınmaz ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Başaran Ulusoy Caddesi üzerinde yer almakta olup merkeze yürüme mesafesinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Çavdarhisar Belediyesi, camii, okul, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar taşınmazın yakın çevresinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı müstakil binalar ile 3-4 katlı apartman tarzı yapılardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Çavdarhisar ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**200 metre**
Kütahya-Uşak Karayolu	**800 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Yığma	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	2/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Depolama	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	Katı Yakıtlı Soba	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Kuzey-Güney- Doğu- Batı	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	2. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 136 ada 1 parselde kayıtlı "Kargir Ambar Binası" vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binadır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının herhangi bir duvar, tel, çit vb. ile çevrili olmadığı tespit edilmiştir. Parsele giriş parselin güneydoğu cephesinde bulunan Başaran Ulusoy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 3.470,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin tüm cepheleri imar yoluna bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar Bölümü;

Taşınmaz üzerindeki yapının yasal olduğu tespit edilmiştir.

Yapı ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup aşağıdaki gibidir:

- Yapı: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 2/B yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 430,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremittir.

İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerleme günü itibariyle orta bakımlıdır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 136 Ada 1 parselde kayıtlı "Kargir Ambar Binası" niteliğindeki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde 1 adet bina yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	ÇAVDARHİSAR
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	CERELLER MAHALLESİ
MEVKİİ	:	ÖREN
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	136
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.470,00 m²
CİLT NO	:	91
SAYFA NO	:	8918
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	KARGİR AMBAR BİNASI
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (1566/3470 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	16.06.2003 / 184

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

03.05.2021 tarih ve saat 11:50 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde sayıca fazla hissedar ve hissedarlar üzerinde sayıca fazla takyidat bulunmakta olup aşağıda müşterek kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

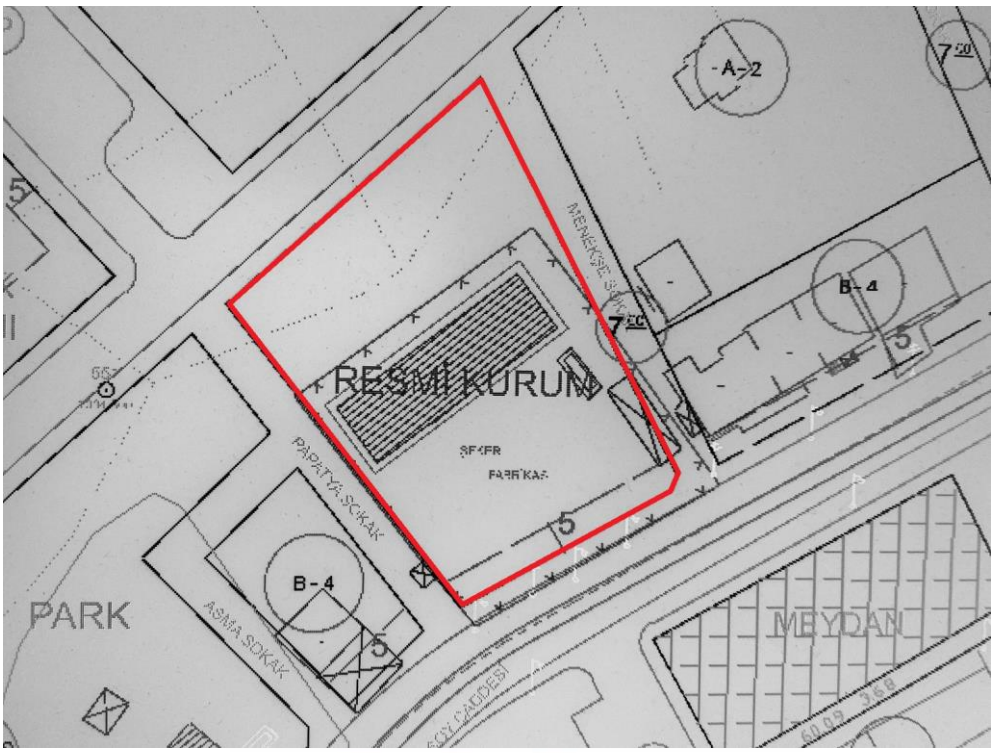
- Diğer (Konusu: Hisse hatası var) (01.01.1900)
- Kısmen 1. kısmen 3. derece arkeolojik sit alanıdır. (12.10.2011-725)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (16.03.1989-138)

***Güncel tapu kayıtları göre KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin taşınmazdaki hisse oranı 1566/3470 olup, hissesine ait herhangi bir şerh veya irtifak hakkı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Çavdarhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel Çavdarhisar Belediyesi tarafından onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "Resmi Kurum" alanında kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Çavdarhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 21.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

- Parselin bulunduğu alan Resmi Kurum Alanındadır. Yençok.12,50 Emsal: 2,00 dir.
- Parselin farklı fonksiyonda kalan kısımı yoktur. Parselin oluşumu için yapılan Çavdarhisar Belediyesi 3 Nolu İmar Uygulaması halen idari yargıdadır. Bu sebeple parselde yeni yapılaşma işlemleri yapılamamaktadır.
- Resmi Kurum Alanı olduğu için başka bir amaçla kullanılamaz. Burada yapılaşma yapacak resmi kurum yeni yapılaşma için bu parseldeki tüm hisseleri kamulaştırıp kamulaştırma tamamlandıktan sonra yeni yapılaşma yapılabilecektir.
- Taşınmaz kısmen 1 kısmen 3.derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. Bu nedenle her türlü yapılaşmada K.V.T.V.K.K kararı gereklidir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Çavdarhisar Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Emet Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası incelenmiş olup paftasında işli olan yapıların parsel içerisindeki konum ve taban oturum alanlarının mevcut durum ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

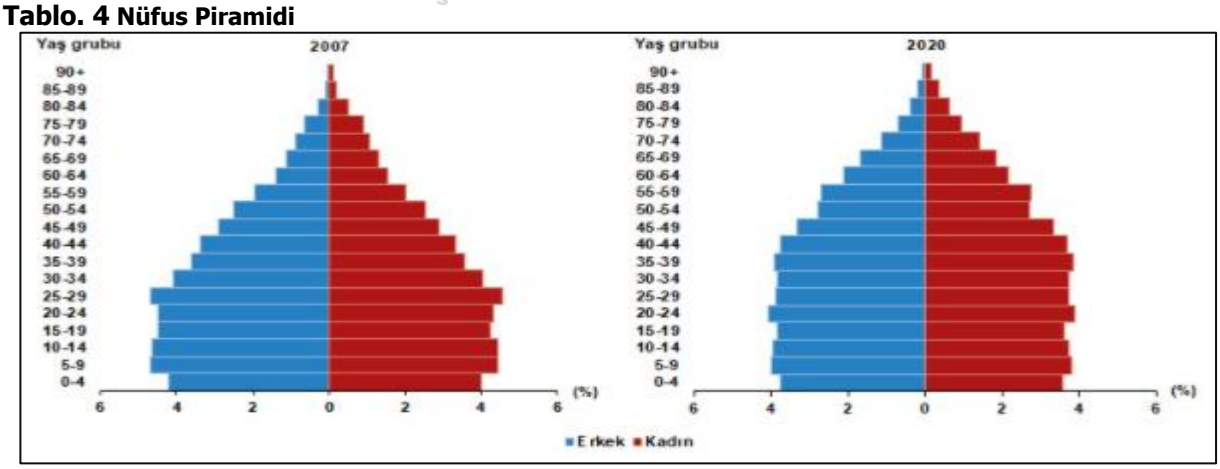
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

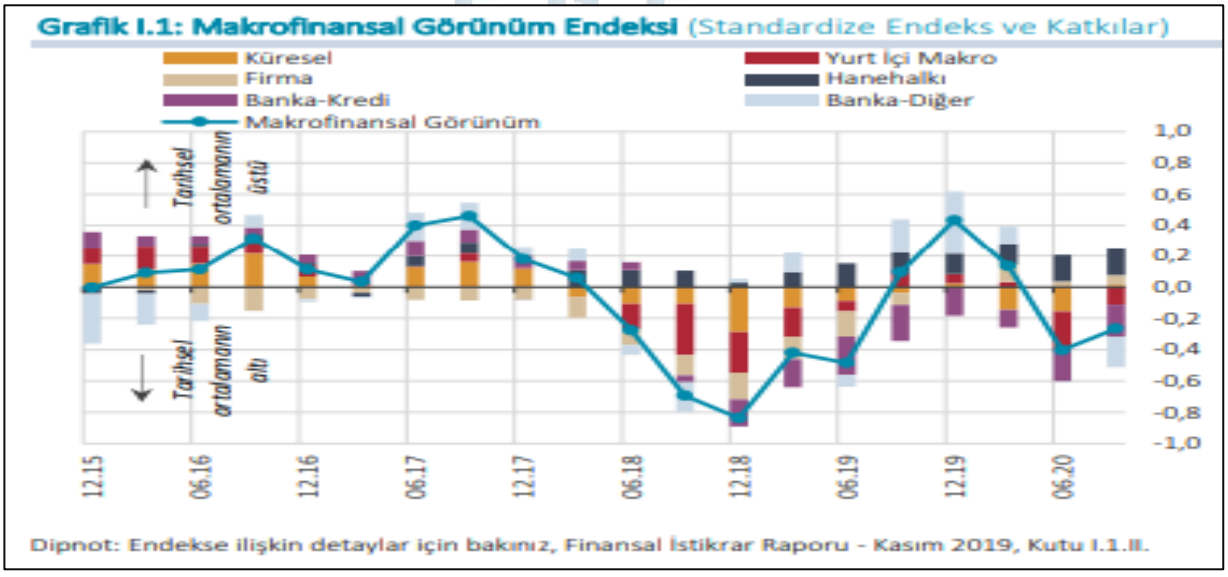
DÜNYA

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

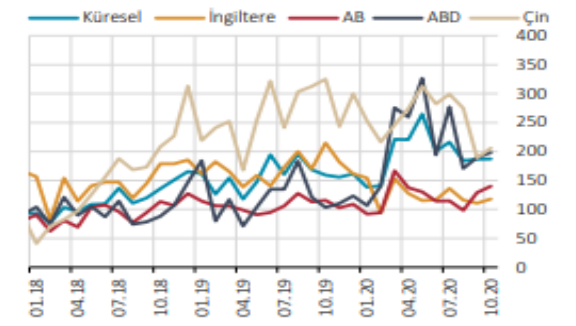


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

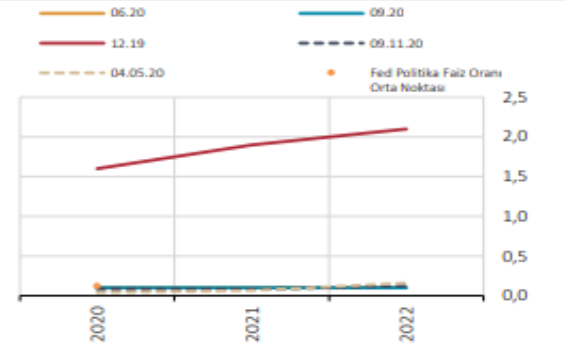
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

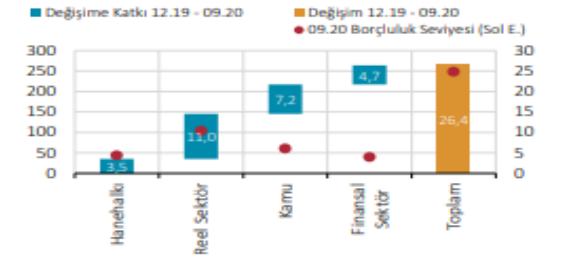
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak

güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

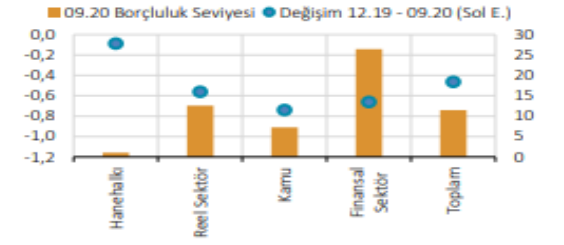
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)



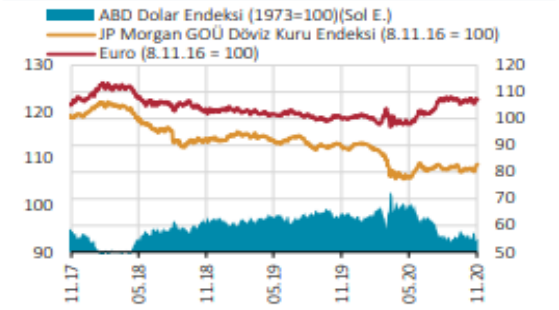
Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

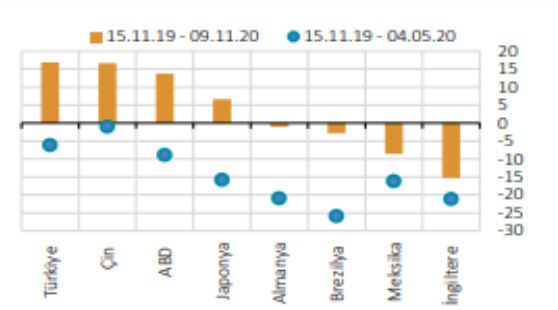
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

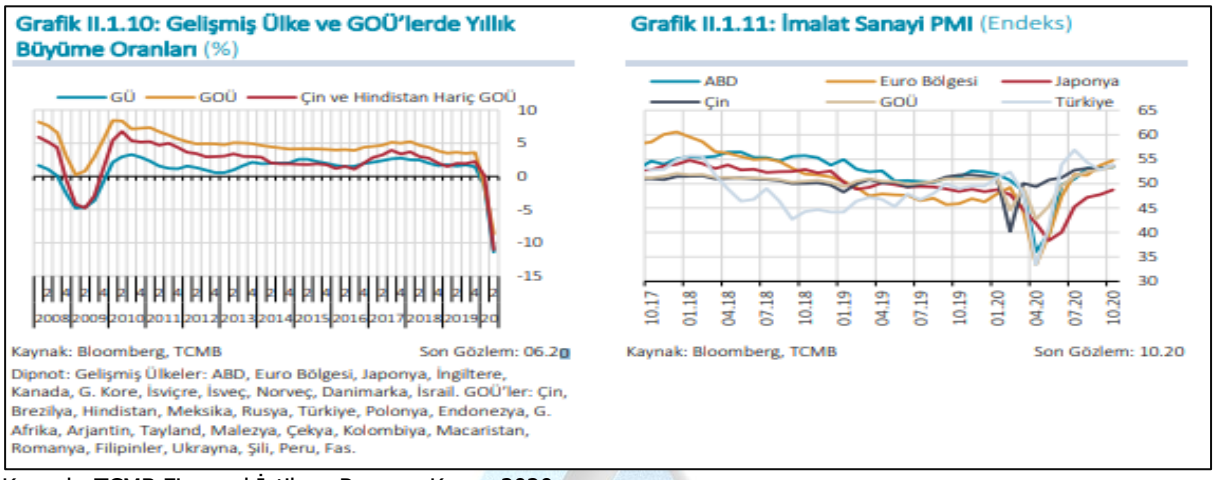


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere – FTSE 100, Meksika – IPC, Japonya – Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD – S&P 500, Brezilya – IBOV endeksleri kullanılmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

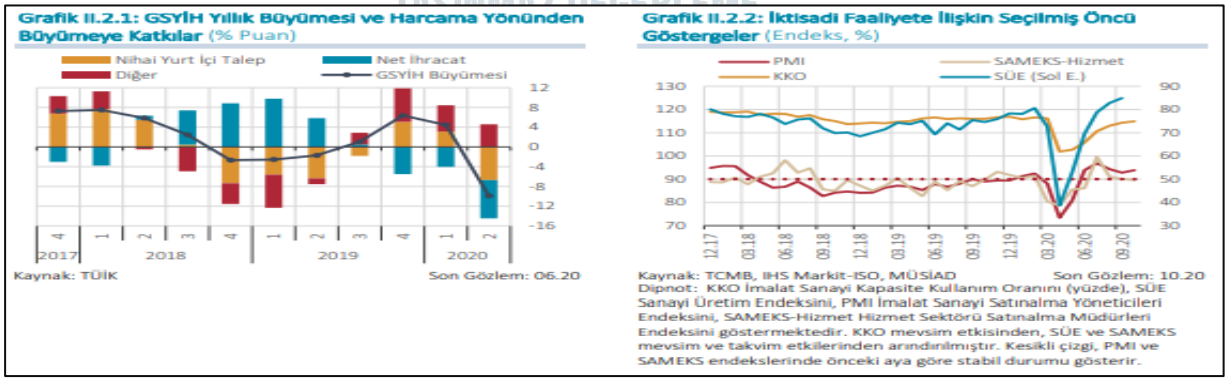
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

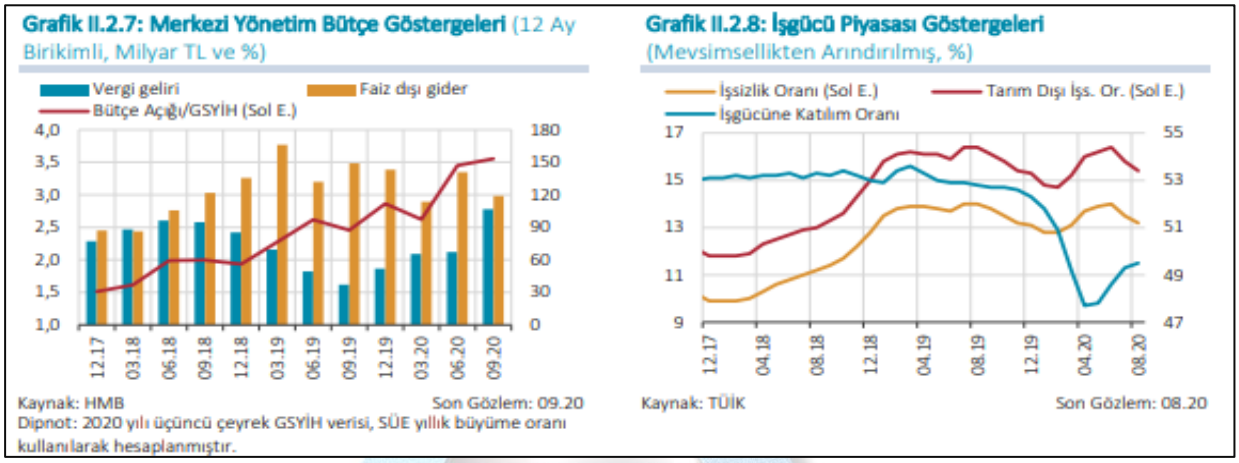


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde

gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



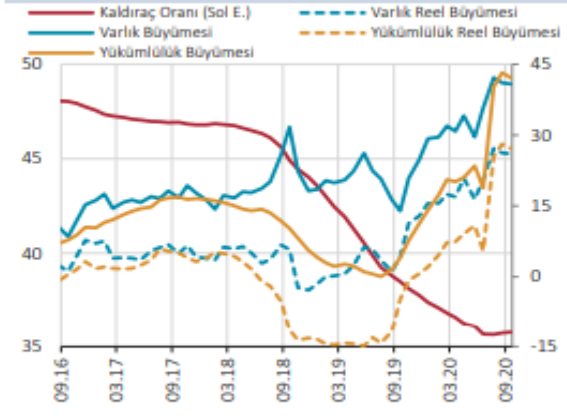
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

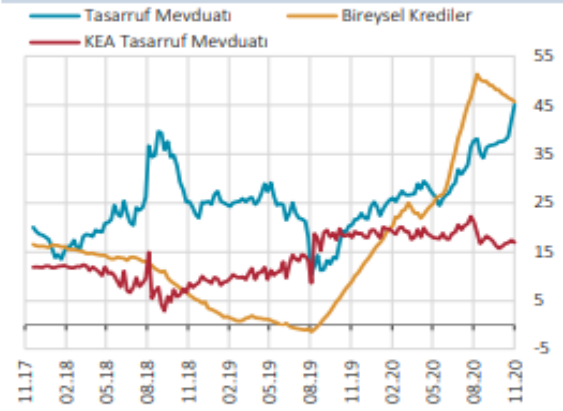
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

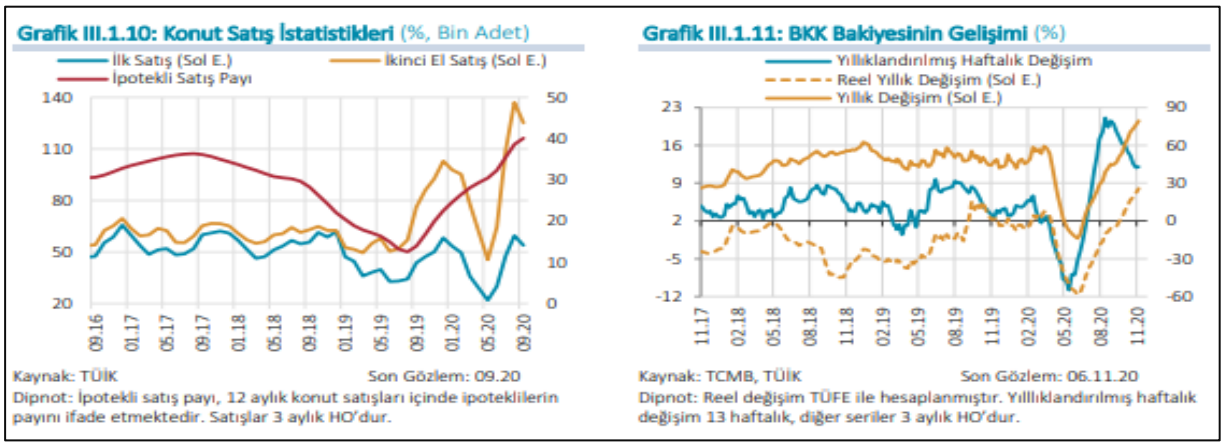
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

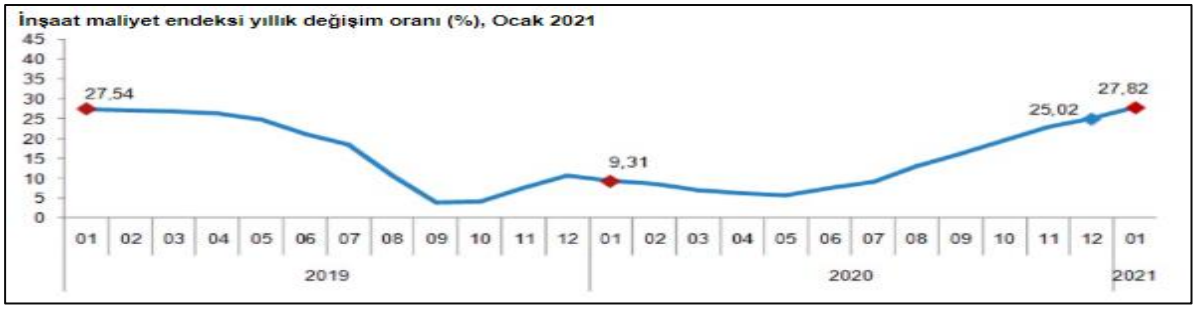
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

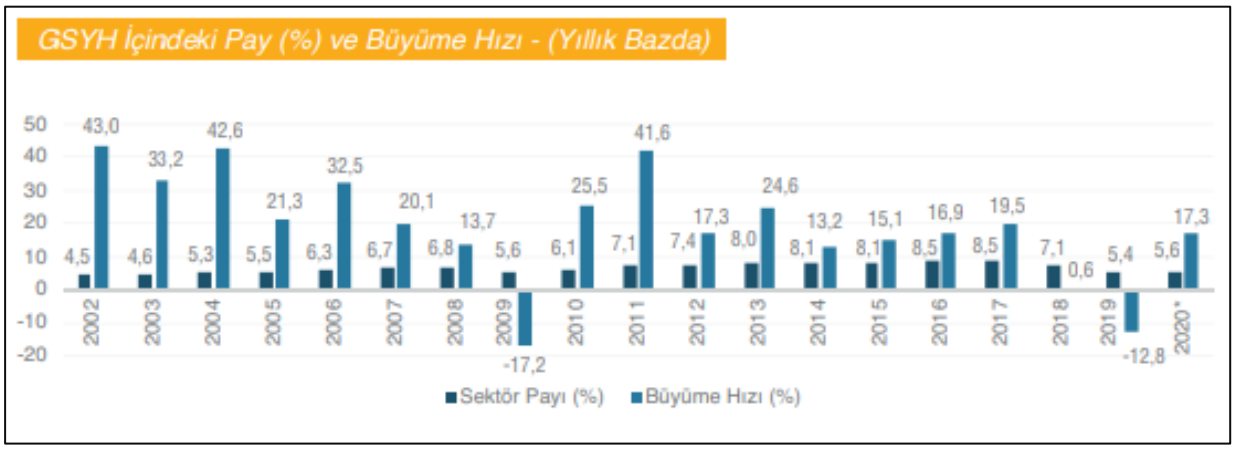
Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

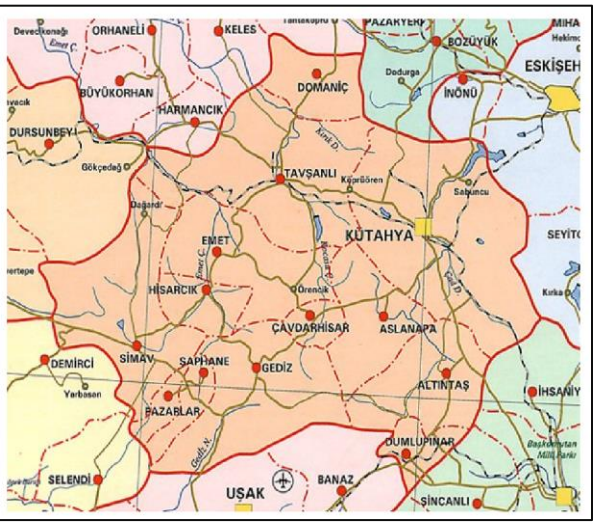
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en

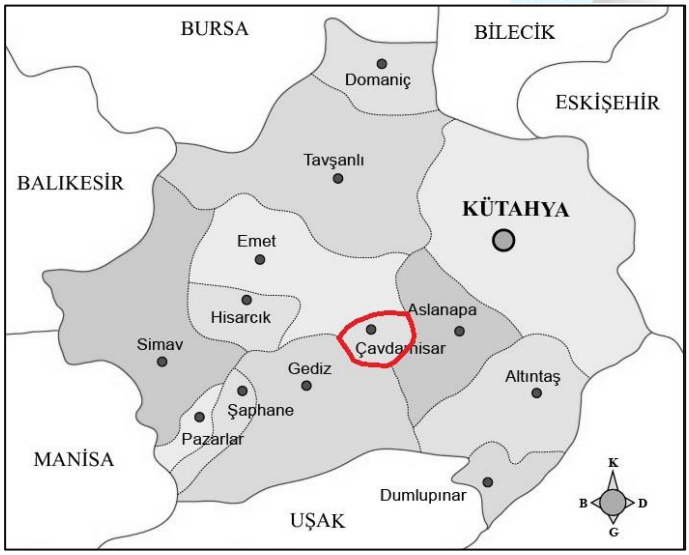
çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Çavdarhisar İlçesi



Çavdarhisar İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın 59 km güney batısında yer alan ilçenin yüzölçümü 298 km2 dir. İlçe nüfusu 6.110 dur.

Çavdarhisar, Kütahya-Uşak Devlet Karayolu (D 240) üzerinde bulunmaktadır.

Çavdarhisar'da halkın geneli tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadır. Hayvancılık genellikle köylerde yaygındır. İlçe merkezinde birkaç aile küçükbaş hayvancılıkla uğraşmaktadır.

Bölgede çiftçiler çoğunlukla buğday, nohut ve şeker pancarı yetiştirmektedir. Sebze ve meyve yetiştiriciliği fazla yaygın değildir. Son zamanlarda özellikle patates üretiminde önemli artış olmuştur. İlçede balıkçılık faaliyetleri de yürütülmektedir.

İlçe nüfusu önemli ölçüde göç vermektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Altyapısının tamamlanmış olması
- İlçe merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması
- Kütahya - Gediz Karayoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binanın mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgede emlak alım-satım piyasasının düşük olması

FIRSATLAR

- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması
- İlçe merkezine yakın konumda olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması
- Artan enerji ve işgücü maliyetleri

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tohum Satış Ofisi" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık taşınmazlar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış bina emsalleri incelenmiş olup değerleme konusu taşınmaza benzer emsal bölgede rastlanılmamıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – BİNA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	450	70.000	155	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda 450,00 m2 arsa üzerinde 60,00 m2 brüt alana sahip yaklaşık 40 yaşındaki müstakil binanın 2015 yılında 50.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. **Taşınmazın günümüz değeri: 100.000,-TL** dir. Bina değeri: 25.000,-TL, Arsa değeri: 75.000,-TL dir.	BÖLGE ESNAFI 0538 615 15 38

Bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından dolayı bina emsallerinden de faydalanılmış, pazar araştırmasındaki emsaller arsa ve bina ayrıştırılarak arsa değeri oluşturulmuş ve bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

✓ ***SATILMIŞ EMSALLER – ARSA***

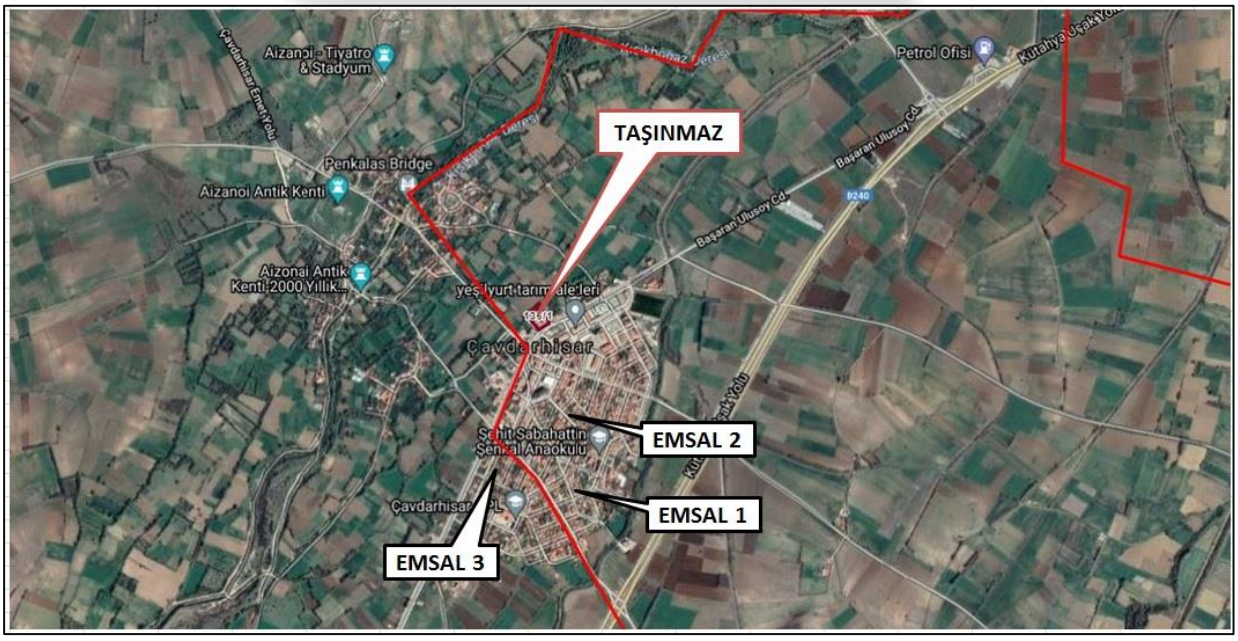
Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	300	60.000	200	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda 300,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazın yakın zamanda 60.000-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.	İSMAİL KÖK 0536 256 59 07
Emsal 3	300	60.000	200	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yola cepheli 300,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmazların yakın zamanda 60.000-TL bedel ile satış gördüğü, taşınmazın konumu, alanı dikkate alındığında, bölgede benzer özelliklere sahip arsa olmadığı, konut lejantlı arsaların 180 TL/m2 lerden satış gördüğü bilgisi alınmıştır.	ADEM BEY MEYDAN MAH. MUHTARI 0534 586 31 40
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Çavdarhisar ilçesinde arsaların konum, alan, yapılaşma şartları ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında değerlerinin 160,-TL/m2 ile 200,-TL/m2 mertebelerinde olduğu bilgisi alınmıştır.				CERELLER MAHALLE MUHTARI 0542 599 12 44

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük ve konumda arazi miktarının kısıtlı olması, taşınmazın resmi kurum alanı lejantlı olması gibi özellikleri nedeniyle fiyat tespiti açısından zorlayıcı faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebepten dolayı mevkii hakkında gerekli teknik ve piyasa bilgisine sahip bölgeye hakim kişilerden bilgi alınarak elde edilen değerin sağlaması yapılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	450,00	75.000,00	167	-25%	0%	-20%	0%	92
Emsal 2	300,00	60.000,00	200	-30%	0%	-25%	0%	90
Emsal 3	300,00	60.000,00	200	-30%	0%	-25%	0%	90
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**91**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **91,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.



KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
136 ADA 1 PARSEL	3,470.00	91	314.227,78

136 ada 1 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **314.227,78-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan 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, Çevre ve Şehircilik 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. Maliyet Yaklaşımı 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.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	**YAPI TÜRÜ**	**SINIF**	**ALAN**	**FİYAT**	**AMORTİSMAN**	**TUTAR**
ARSA	**-**	**-**	3.470,00	91	-	314.228 TL
YAPI-A	**YIĞMA**	2/B	430,00	940,00	40,00	242.520 TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**556.748 TL**
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						**557.000 TL**
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ (1566/3470)						**251.372.,33 TL**

136 ada 1 parselin tamamının maliyet yöntemi ile yasal değeri; 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **557.000,-TL** ve **Kütahya Şeker Fabrikası Anonim Şirketi** hisse değeri ise **251.372,33 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak ve yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olarak kullanılmaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 16.06.2003 tarih, 184 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 136 Ada, 1 parselde kayıtlı "Kargir Ambar Binası" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan bina için arsa+bina bedelleri bir arada olmak

üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

136 ADA 1 PARSEL	**DEĞER, TL**
MALİYET YÖNTEMİ	**557.000,00**
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (1566/3470)	**251.372,33**

136 ada 1 parselin 17.05.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **557.000,-TL (Beşyüzelliyedibin Türk Lirası), KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ (1566/3470) 251.372,33-TL (İkiyüzellibirbinüçyüzyetmişiki Türk Lirası Otuzüç Kuruş)**olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.
İşbu 2021_OZL_00133 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	**KONTROL EDEN**	**KURUM YETKİLİSİ**
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:29:43 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:25:24 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:25:48 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 38 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 3-5-2021-11:50

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
086221013256	20210503-48-F08572	1325

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	136/1
Taşınmaz Kimlik No:	42543210	AT Yüzölçüm(m2):	3470.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ÇAVDARHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çavdarhisar	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CERELLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ÖREN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	91/8918	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR AMBAR BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: HİSSE HATASI VAR) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8008814) ESKİŞEHİR TAPU VE KADASTRO XVII. BÖLGE		-

1 / 38

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1510271542		
Beyan	Kısmen 1. kısmen 3. Derece arkeolojik sit alanıdır(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çavdarhisar - 12-10-2011 13:27 - 725	-
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Çavdarhisar - 16-03-1989 00:00 - 138	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
117406925	(SN:87760552) FERİDE KARAPINAR : HÜSEYİN Kızı	-	12/3470	12.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406863	(SN:87763923) MEVLÜT ULUYOL : AHMET Oğlu	-	56/3470	56.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406866	(SN:159851318) HÜSEYİN ULU : İBRAHİM Oğlu	-	12/3470	12.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406869	(SN:87770918) ELMAS DEMİRAYAK : HÜSEYİN Kızı	-	24/3470	24.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406870	(SN:87763234) AHMET KARADAL : KADİR Oğlu	-	20/3470	20.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406871	(SN:87762595) FATMA BURSALI : HALİL Kızı	-	31/3470	31.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-

2 / 38

117406872	(SN:87771009) KADİR KARADAL : MEHMET Oğlu	-	79/3470	79.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406873	(SN:87770199) KEMAL KARADAL : MEHMET Oğlu	-	67/3470	67.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406875	(SN:87739051) FATMA SARI : BATTAL Kızı	-	2/3470	2.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406876	(SN:87770929) HALİL DEMİRAYAK : MEHMET Oğlu	-	34/3470	34.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406877	(SN:87739053) HATİCE TAŞKAN : İSMAİL Kızı	-	1/3470	1.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406878	(SN:87768413) İSMAİL ÇİVİ : SÜLEYMAN Oğlu	-	2/3470	2.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406879	(SN:87822175) SAİT TOPBAŞ : HALİT Oğlu	-	103/3470	103.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406880	(SN:87739219) ALİ İHSAN TANRIKULU : ABDULLAH Oğlu	-	12/3470	12.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406881	(SN:87740173) BAYRAM GÜLEÇ : MURAT Oğlu	-	12/3470	12.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406882	(SN:87739165) MUSTAFA KARABULUT : YAKUP Oğlu	-	11/3470	11.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406883	(SN:87761099) ALİ OKUR : İBRAHİM Oğlu	-	41/3470	41.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003	-

3 / 38

BİLGİ AMAÇLIDIR

						184	
117406884	(SN:102067060) HALİT TOPBAŞ : SAİT Oğlu	-	30/3470	30.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406885	(SN:87739061) AHMET KAYAALP : İBRAHİM Oğlu	-	19/3470	19.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406886	(SN:156591537) MEHMET KARADAL : MUSTAFA Oğlu	-	111/3470	111.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406887	(SN:87739063) EMETİ AKINCI : HÜSEYİN Kızı	-	20/3470	20.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406888	(SN:87770000) ŞERİF AHMET AKBUDAK : MUSTAFA Oğlu	-	74/3470	74.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406889	(SN:87739065) MEHMET DANACI : SALİH Oğlu	-	45/3470	45.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406891	(SN:87763108) MEHMET DEMİRAYAK : İSMAİL Oğlu	-	13/3470	13.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406892	(SN:87763109) ZEKERİYA DEMİRAYAK : İSMAİL Oğlu	-	14/3470	14.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406893	(SN:87769552) FATMA GÜNAL : MUSTAFA Kızı	-	3/3470	3.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406894	(SN:87760604) HATİCE ÇOŞKUN : MUSTAFA Kızı	-	8/3470	8.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406895	(SN:87763484) MEHMET AKBUDAK :	-	8/3470	8.00	3470.00	İmar (TSM)	-

4 / 38

	MUSTAFA Oğlu					16-06-2003 184	
117406896	(SN:87739173) AHMET TAKIL : HİMMET Oğlu	-	20/3470	20.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406900	(SN:89229375) MUHAMMER YERENARDI : ŞERİF AHMET Oğlu	-	27/3470	27.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406901	(SN:87739176) SÜLEYMAN YERENARDI : ŞERİF AHMET Oğlu	-	28/3470	28.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406904	(SN:87739080) HÜSEYİN KURT : HALİL Oğlu	-	26/3470	26.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406906	(SN:169203715) ASIM KURT : MEHMET Oğlu	-	23/3470	23.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406907	(SN:87739178) SAİT YAVUZ : HALİT Oğlu	-	16/3470	16.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406909	(SN:165955262) İBRAHİM SAKIZCI : HALİL Oğlu	-	6/3470	6.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406910	(SN:87739227) FATMA ALNAR : ALİ Kızı	-	6/3470	6.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406912	(SN:87760654) HAMİDE BAŞER : MEHMET Kızı	-	11/3470	11.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406916	(SN:87740043) ALİ İHSAN YİĞİT : MEHMET Oğlu	-	3/3470	3.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-

5 / 38

117406917	(SN:87739256) HAMİDE YURDUGÜL : MEHMET Kızı	-	3/3470	3.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406918	(SN:87740046) MUSTAFA YİĞİT : MEHMET Oğlu	-	9/3470	9.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406919	(SN:87764624) MÜNİRE AKBULUT : MEHMET Kızı	-	3/3470	3.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406920	(SN:87740049) ŞERİF AHMET EVKAYA : MEHMET Oğlu	-	12/3470	12.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406922	(SN:87739099) MUSTAFA YEŞİLDERE : HALİL Oğlu	-	8/3470	8.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406923	(SN:87738745) İBRAHİM DUMAN : ALİ Oğlu	-	6/3470	6.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406924	(SN:87760547) SÜLEYMAN ÇOŞKUN : SÜLEYMAN Oğlu	-	13/3470	13.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406865	(SN:87739041) AYŞE ULU : HALİL Kızı	-	11/3470	11.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406926	(SN:87763355) FATMA KURT : MEHMET Kızı	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406927	(SN:87738756) HASAN HÜSEYİN BAŞER : MEHMET Oğlu	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406928	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1566/3470	1566.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003	-

6 / 38

BİLGİ AMAÇLIDIR

						184	
117406929	(SN:87739263) AYŞE GEZER : İBRAHİM Kızı	-	1/3470	1.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406930	(SN:87739264) EMİNE OKUR : AHMET Kızı	-	1/3470	1.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406931	(SN:47507867) AHMET FIRINTEPE : İBRAHİM Oğlu	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406934	(SN:87739110) HANİFE KUYULU : ALİ Kızı	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406935	(SN:87760444) HASAN HÜSEYİN KELEN : ALİ Oğlu	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406936	(SN:87739112) HAVVA YILMAZ : HAMZA Kızı	-	2/3470	2.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406937	(SN:87739113) MEHMET KELEN : ALİ Oğlu	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406938	(SN:87768776) REMZİ ULU : SABRİ Oğlu	-	5/3470	5.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406939	(SN:87768775) AHMET ULU : SABRİ Oğlu	-	5/3470	5.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406940	(SN:46560976) MEVLİT ULU : SABRİ Oğlu	-	5/3470	5.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406941	(SN:87739117) UMAHAN UĞURLU :	-	5/3470	5.00	3470.00	İmar (TSM)	-

	SABRİ Kızı					16-06-2003 184	
117406942	(SN:93435095) VEYSEL YILMAZ : HAMZA Oğlu	-	2/3470	2.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406943	(SN:87739119) ZÜBEYDE YILMAZ : HAMZA Kızı	-	4/3470	4.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406944	(SN:87760176) MUSTAFA ÖZTOPRAK : AHMET Oğlu	-	22/3470	22.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406945	(SN:87765768) EMİNE CAN : AHMET Kızı	-	13/3470	13.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406946	(SN:87739008) FATMA ERASLAN : HÜSEYİN Kızı	-	20/3470	20.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406947	(SN:87739124) FATMA ULUYOL : ALİ Kızı	-	7/3470	7.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406864	(SN:158072515) ALİ OSMAN ULU : İBRAHİM Oğlu	-	11/3470	11.00	3470.00	İmar (TSM) 16-06-2003 184	-
117406948	(SN:87739126) AHMET DANACI : HALİL Oğlu	-	96/41640	8.00	3470.00	İntikal 04-10-2006 421	-
117406950	(SN:156209729) SAMET DANACI : HALİL Oğlu	-	96/41640	8.00	3470.00	İntikal 04-10-2006 421	-
117406949	(SN:156209747) NİRGÜN ÖZMEN : HALİL Kızı	-	96/41640	8.00	3470.00	İntikal 04-10-2006 421	-

117406951	(SN:87739122) EYÜP HASAN DANACI : AHMET Oğlu	-	56/3470	56.00	3470.00	Satış 12-09-2007 543	-
117406953	(SN:87738748) FATMA EVKAYA : ASIM Kızı	-	44/55520	2.75	3470.00	İntikal 11-05-2009 1529	-
117406955	(SN:87738741) AHMET EVKAYA : MUSTAFA Oğlu	-	33/55520	2.06	3470.00	İntikal 11-05-2009 1529	-
117406956	(SN:87738742) MEHMET EVKAYA : MUSTAFA Oğlu	-	33/55520	2.06	3470.00	İntikal 11-05-2009 1529	-
117406957	(SN:87767198) MEVLÜT EVKAYA : MUSTAFA Oğlu	-	33/55520	2.06	3470.00	İntikal 11-05-2009 1529	-
117406954	(SN:87738744) EMİNE ERASLAN : MUSTAFA Kızı	-	33/55520	2.06	3470.00	İntikal 11-05-2009 1529	-
249636584	(SN:46481384) MEHMET GÜNAY : HALİL İBRAHİM Oğlu	-	69/6940	34.50	3470.00	İntikal 07-10-2013 910	-
249636585	(SN:87811463) HATİCE GÜNAY : HASAN Kızı	-	23/6940	11.50	3470.00	İntikal 07-10-2013 910	-
267183505	(SN:163355224) UMAHAN AKARER : NURİ Kızı	31339818	19/6940	9.50	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183508	(SN:163355277) HATİCE DİLEK : MEVLÜT Kızı	31339818	19/13880	4.75	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183503	(SN:89229066) NESLİHAN UYAR : MEVLÜT Kızı	31339818	19/13880	4.75	3470.00	İntikal 25-04-2014	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

						337	
267183511	(SN:100653161) DAVUT AKARER : BAYRAM Oğlu	31339818	19/27760	2.38	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183513	(SN:100653166) MEVLÜT AKARER : BAYRAM Oğlu	31339818	19/27760	2.38	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183514	(SN:163355514) MEHMET AKARER : RAMAZAN Oğlu	31339818	19/27760	2.38	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183515	(SN:163355561) BÜLENT AKARER : RAMAZAN Oğlu	31339818	19/27760	2.38	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183516	(SN:163356260) HAMDİ AKARER : MEVLÜT Oğlu	31339818	19/13880	4.75	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
267183509	(SN:156077669) SONGÜL KARABULUT : MEVLÜT Kızı	31339818	19/13880	4.75	3470.00	İntikal 25-04-2014 337	-
320362100	(SN:100043938) MEHMET BALIK : MUSTAFA Oğlu	44402064	29/10410	9.67	3470.00	İntikal 20-11-2015 1052	-
320362101	(SN:87769318) HAVVA DEMİRAYAK : MUSTAFA Kızı	44402064	29/10410	9.67	3470.00	İntikal 20-11-2015 1052	-
320362102	(SN:87769317) HATİCE HANIM ÖZGÜL : MUSTAFA Kızı	44402064	29/10410	9.67	3470.00	İntikal 20-11-2015 1052	-
342956395	(SN:87761520) HASAN HÜSEYİN TANIMAZ : MUSTAFA Oğlu	49558530	11/1388	27.50	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016	-

						480	
342956396	(SN:46466396) MEHMET ÇAKIR : OSMAN Oğlu	49558530	11/5552	6.88	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016 480	-
342956397	(SN:162302948) AYŞE ALTINDAĞ : OSMAN Kızı	49558530	11/5552	6.88	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016 480	-
342956398	(SN:162302960) HALİL ÇAKIR : OSMAN Oğlu	49558530	11/5552	6.88	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016 480	-
342956714	(SN:170131277) BARBARA MAGDALENA KARGER : WİLHELM Kızı	49558530	11/33312	1.15	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016 480	-
342960416	(SN:162926908) SAİM NECAT WİLHELM ÇAKIR : İSMAİL Oğlu	49558530	55/66624	2.86	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016 480	-
342960434	(SN:165511496) FATMA ERİKA ÇAKIR : İSMAİL Kızı	49558530	55/66624	2.86	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 17-05-2016 480	-
351606023	(SN:46466396) MEHMET ÇAKIR : OSMAN Oğlu	51656347	3/6940	1.50	3470.00	İntikal 29-07-2016	-

						710	
351606025	(SN:162302948) AYŞE ALTINDAĞ : OSMAN Kızı	51656347	3/6940	1.50	3470.00	İntikal 29-07-2016 710	-
351606031	(SN:162926908) SAİM NECAT WİLHELM ÇAKIR : İSMAİL Oğlu	51656347	3/13880	0.75	3470.00	İntikal 29-07-2016 710	-
351606034	(SN:165511496) FATMA ERİKA ÇAKIR : İSMAİL Kızı	51656347	3/13880	0.75	3470.00	İntikal 29-07-2016 710	-
351606029	(SN:162302960) HALİL ÇAKIR : OSMAN Oğlu	51656347	3/6940	1.50	3470.00	İntikal 29-07-2016 710	-
352974016	(SN:164313939) NİHAT ACAR : HALİL İBRAHİM Oğlu	-	37/3470	37.00	3470.00	Satış 10-08-2016 743	-
364183706	(SN:140165175) ŞERİF AKCAKAYA : HALİL İBRAHİM Oğlu	54617098	17/6940	8.50	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-12-2016 1155	-
364183707	(SN:170500565) YASEMİN KABASAKAL : İSMAİL Kızı	54617098	51/55520	3.19	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-12-2016 1155	-
364183709	(SN:171416513) LÜTFİYE AKCAKAYA : OSMAN Kızı	54617098	17/11104	5.31	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 01-12-2016 1155	-
366363457	(SN:167316949) HÜSNA BAŞER : AHMET Kızı	55349139	3/8675	1.20	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363459	(SN:166213731) HAVVA TAŞDEMİR :	55349139	3/8675	1.20	3470.00	İntikal	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

	AHMET Kızı					20-12-2016 1251	
366363455	(SN:167316854) MEHMET ÖZGÜL : AHMET Oğlu	55349139	3/8675	1.20	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363463	(SN:167317125) EMİNE TAŞTAN : İHSAK Kızı	55349139	39/555200	0.24	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363465	(SN:167317168) EROL ÖZGÜL : İHSAK Oğlu	55349139	39/555200	0.24	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363466	(SN:167317205) AHMET ÖZGÜL : İHSAK Oğlu	55349139	39/555200	0.24	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363468	(SN:167317239) NAZİFE ÖZGÜL : SÜLEYMAN Kızı	55349139	9/138800	0.23	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363453	(SN:167316747) MUSTAFA ÖZGÜL : AHMET Oğlu	55349139	3/8675	1.20	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
366363461	(SN:167317034) HATİCE ÖMERCİOĞLU : İHSAK Kızı	55349139	39/555200	0.24	3470.00	İntikal 20-12-2016 1251	-
369769509	(SN:157415409) AHMET BALIK : KAMİL Oğlu	56028682	73/10410	24.33	3470.00	İntikal 17-01-2017 128	-
369769511	(SN:157415435) MUSTAFA BALIK : KAMİL Oğlu	56028682	73/10410	24.33	3470.00	İntikal 17-01-2017 128	-
369769508	(SN:157415379) ÖMER BALIK : KAMİL Oğlu	56028682	73/10410	24.33	3470.00	İntikal 17-01-2017 128	-

370629550	(SN:169303798) NAİL GÜL : ALİ Oğlu	56322351	6/1735	12.00	3470.00	İntikal 26-01-2017 174	-
370629553	(SN:87764106) HALİL İBRAHİM GÜL : ALİ Oğlu	56322351	6/1735	12.00	3470.00	İntikal 26-01-2017 174	-
370629554	(SN:172358952) NURİ GÜL : ALİ Oğlu	56322351	6/1735	12.00	3470.00	İntikal 26-01-2017 174	-
378710921	(SN:173055957) FATMA KÖK : MUSTAFA Kızı	58601799	2/1735	4.00	3470.00	İntikal 14-04-2017 465	-
378710923	(SN:173055980) HALİL ULU : İBRAHİM Oğlu	58601799	1/1735	2.00	3470.00	İntikal 14-04-2017 465	-
378710920	(SN:173055940) MEVLİYE FIRINTEPE : MUSTAFA Kızı	58601799	2/1735	4.00	3470.00	İntikal 14-04-2017 465	-
378710922	(SN:169308799) ERGÜN ULU : İBRAHİM Oğlu	58601799	1/1735	2.00	3470.00	İntikal 14-04-2017 465	-
404660203	(SN:87769461) EMİNE YILMAZ : AHMET Kızı	64776832	3/1735	6.00	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 28-11-2017 1306	-
404660205	(SN:87769401) MEHMET KURT : AHMET Oğlu	64776832	6/1735	12.00	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 28-11-2017 1306	-
404660202	(SN:90525986) HALİL KURT : AHMET Oğlu	64776832	3/1735	6.00	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 28-11-2017	-

						1306	
412858985	(SN:87762464) YAŞAR ULU : HÜSEYİN Oğlu	66515260	21/6940	10.50	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 26-01-2018 81	-
412858984	(SN:87760287) HATİCE TAKIL : HÜSEYİN Kızı	66515260	21/6940	10.50	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 26-01-2018 81	-
429697133	(SN:176202284) AYŞE KARASLAN : İSMAİL Kızı	69505634	9/6940	4.50	3470.00	İntikal 21-05-2018 534	-
429697135	(SN:176174283) EKREM KARASLAN : İSMAİL Oğlu	69505634	9/6940	4.50	3470.00	İntikal 21-05-2018 534	-
429697136	(SN:176202292) FATMA YANGIN : İSMAİL Kızı	69505634	9/6940	4.50	3470.00	İntikal 21-05-2018 534	-
429697137	(SN:176202299) HÜSNA GÖKTAŞ : İSMAİL Kızı	69505634	9/6940	4.50	3470.00	İntikal 21-05-2018 534	-
446045103	(SN:47191958) FATMA KIZMAZ : İBRAHİM Kızı	72487622	43/13880	10.75	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045107	(SN:72820321) RAMAZAN FİDAN : MEHMET Oğlu	72487622	43/41640	3.58	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045110	(SN:87760570) ASIM BALIK : MEHMET	72487622	43/69400	2.15	3470.00	Birden Fazla	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

	Oğlu					Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	
446045113	(SN:87762601) MEVLÜT BALIK : MEHMET Oğlu	72487622	43/69400	2.15	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045117	(SN:87762602) VEYSEL BALIK : MEHMET Oğlu	72487622	43/69400	2.15	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045119	(SN:87763169) HALİL İBRAHİM FİDAN : MEHMET Oğlu	72487622	43/41640	3.58	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045120	(SN:87763676) HAVVA GÖKTAŞ : İBRAHİM Kızı	72487622	43/13880	10.75	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045121	(SN:112627744) NİZAMETTİN BALIK : SÜLEYMAN Oğlu	72487622	43/138800	1.07	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045122	(SN:158806823) ESRA İNCE : HALİL İBRAHİM Kızı	72487622	43/208200	0.72	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018	-

						1057	
446045123	(SN:160665580) EMRE SARIKAYA : HALİL İBRAHİM Kızı	72487622	43/208200	0.72	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045124	(SN:161255979) MUHAMMER FİDAN : MEHMET Oğlu	72487622	43/41640	3.58	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045125	(SN:166799474) EBRU ŞAHAN : HALİL İBRAHİM Kızı	72487622	43/208200	0.72	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
446045126	(SN:177088818) NAZMİYE MACİT : SÜLEYMAN Kızı	72487622	43/138800	1.07	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 19-09-2018 1057	-
472802621	(SN:170016420) İBRAHİM DALKILINÇ : MUSTAFA Oğlu	76661146	23/6940	11.50	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802189	(SN:178254295) HAVVA YEŞİLDERE : AHMET Kızı	76661145	1/6940	0.50	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802192	(SN:178254319) AYSUN KÖK : HALİL İBRAHİM Kızı	76661145	3/34700	0.30	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802193	(SN:159124813) FEVZİ YEŞİLDERE : HALİL İBRAHİM Oğlu	76661145	3/34700	0.30	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-

472802195	(SN:178254328) AHMET YEŞİLDERE : HALİL İBRAHİM Oğlu	76661145	3/34700	0.30	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802196	(SN:178254363) FEVZİYE YÜCE : HALİL İBRAHİM Kızı	76661145	3/34700	0.30	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802197	(SN:178254295) HAVVA YEŞİLDERE : AHMET Kızı	76661146	23/41640	1.92	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802199	(SN:178254307) AYSEL BALIK : HALİL İBRAHİM Kızı	76661146	23/41640	1.92	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802200	(SN:178254319) AYSUN KÖK : HALİL İBRAHİM Kızı	76661146	23/41640	1.92	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802201	(SN:159124813) FEVZİ YEŞİLDERE : HALİL İBRAHİM Oğlu	76661146	23/41640	1.92	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802202	(SN:178254328) AHMET YEŞİLDERE : HALİL İBRAHİM Oğlu	76661146	23/41640	1.92	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802203	(SN:178254363) FEVZİYE YÜCE : HALİL İBRAHİM Kızı	76661146	23/41640	1.92	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802612	(SN:46035830) NAZİRE KARABULUT : MEHMET Kızı	76661145	1/1735	2.00	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802613	(SN:170016277) AYŞE HANIM TAKIL : MEHMET Kızı	76661145	1/1735	2.00	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802614	(SN:170016420) İBRAHİM DALKILINÇ : MUSTAFA Oğlu	76661145	1/1735	2.00	3470.00	İntikal 19-02-2019	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

						152	
472802619	(SN:170016277) AYŞE HANIM TAKIL : MEHMET Kızı	76661146	23/6940	11.50	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802620	(SN:46035830) NAZİRE KARABULUT : MEHMET Kızı	76661146	23/6940	11.50	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
472802190	(SN:178254307) AYSEL BALIK : HALİL İBRAHİM Kızı	76661145	3/34700	0.30	3470.00	İntikal 19-02-2019 152	-
522301007	(SN:87764030) İBRAHİM ÖZGÜL : HÜSEYİN Oğlu	86446099	3/6940	1.50	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 25-03-2020 559	-
522301009	(SN:172028393) FATMA KILINÇ : HÜSEYİN Kızı	86446099	3/6940	1.50	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 25-03-2020 559	-
522301010	(SN:181206881) AYŞE KIRÇAYIR : MUSA Kızı	86446099	3/6940	1.50	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 25-03-2020 559	-
522301008	(SN:87765171) UMAHAN BERBER : HÜSEYİN Kızı	86446099	3/6940	1.50	3470.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 25-03-2020 559	-
535611331	(SN:158782444) FATMA ŞAHİN : RAMAZAN Kızı	89958804	1/347	10.00	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 07-09-2020 1234	-
535611332	(SN:163660658) MURAT YILMAZ :	89958804	1/347	10.00	3470.00	Birden Fazla	-

	RAMAZAN Oğlu					Ölüm Halinde İntikal 07-09-2020 1234	
535611333	(SN:158782444) FATMA ŞAHİN : RAMAZAN Kızı	89976713	1/1041	3.33	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 07-09-2020 1234	-
535611334	(SN:163660658) MURAT YILMAZ : RAMAZAN Oğlu	89976713	1/1041	3.33	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 07-09-2020 1234	-
535611441	(SN:159849781) İBRAHİM TAKIL : HİMMET Oğlu	89976713	2/1041	6.67	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 07-09-2020 1234	-
535611442	(SN:87739073) FATMA ULU : HİMMET Kızı	89976713	2/1041	6.67	3470.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 07-09-2020 1234	-
561278023	(SN:87739110) HANİFE KUYULU : ALİ Kızı	93895058	6/8675	2.40	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-
561278024	(SN:87739113) MEHMET KELEN : ALİ Oğlu	93895058	6/8675	2.40	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-
561278027	(SN:87760444) HASAN HÜSEYİN KELEN : ALİ Oğlu	93895058	6/8675	2.40	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-

561278031	(SN:87739124) FATMA ULUYOL : ALİ Kızı	93895058	6/8675	2.40	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-
561278032	(SN:158664188) HAVVA YÜĞRÜK : HAMZA Kızı	93895058	2/8675	0.80	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-
561278033	(SN:158664211) ZÜBEYDA ACAR : HAMZA Kızı	93895058	2/8675	0.80	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-
561278036	(SN:93435095) VEYSEL YILMAZ : HAMZA Oğlu	93895058	2/8675	0.80	3470.00	İntikal 20-01-2021 155	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ	FATMA SARI		Çavdarhisar - 13-01-2010 00:00 - 48	
Serh	İcrai Haciz : Simav İcra Dairesi nin 03/07/2019 tarih 2019/790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28206.51 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MEHMET KARADAL		Çavdarhisar - 03-07-2019 13:58 - 757	
Serh	mehmet danacıdan remzi danacıya intikal edecek hisse	MEHMET DANACI		Çavdarhisar - 27-07-1998 00:00 - 166	
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Kamu Hacizi: ÇİNİLİ VERGİ DAİRESİ	EMİNE CAN		Çavdarhisar - 27-08-2020 10:03 -	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/08/2020 tarih E.30961 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile TAHSİN CAN ALİ OĞLU 11735383764 T.C hissesi üzerine Borç: 5340.23 TL . (Alacaklı: ÇİNİLİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)			1157	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/01/2013 tarih 2012/6851ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : ÖZEL FEZA EĞT YURT. KAN. İŞL. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 18-01-2013 09:44 - 25	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/11/2013 tarih 2013/5992 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60569.23 TL bedel ile Alacaklı : METİNCE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI VE İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 13-11-2013 14:19 - 1009	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/01/2014 tarih 2013/5992 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 61824.71 TL bedel ile Alacaklı : METİNCE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI VE İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ÇAVDARHİSAR lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 20-01-2014 16:17 - 57	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2014 tarih 2014/945 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12134.89 TL bedel ile Alacaklı : Küpat Tarım Tohumculuk Lojistik San. veTic. Lit. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 26-03-2014 14:35 - 242	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA DAİRESİ	AHMET		Çavdarhisar -	

	nin 18/09/2015 tarih 20135992ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 63731.76 TL bedel ile Alacaklı : metince petrol lehine haciz işlenmiştir.	DANACI		01-10-2015 13:31 - 899	
Serh	İcrai Haciz : ŞUHUT İCRA DAİRESİ nin 20/05/2016 tarih 2016/198ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16982.53 TL bedel ile Alacaklı : mustafa dündar lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 31-05-2016 10:06 - 515	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/01/2017 tarih 2014/6661 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14544.55 TL bedel ile Alacaklı : ÇAVDARHİSAR SULAMA BİRLİĞİ lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 09-01-2017 15:10 - 70	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/01/2017 tarih 2016/7303 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4123.84 TL bedel ile Alacaklı : ÇAVDARHİSAR SULAMA BİRLİĞİ lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 09-01-2017 15:22 - 71	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/05/2017 tarih 2015/20329 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 937.97 TL bedel ile Alacaklı : türk telekom a.ş lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 09-05-2017 11:43 - 529	
Serh	İcrai Haciz : ŞUHUT İCRA DAİRESİ nin bila tarih 2016/198 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21879.96 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Dündar lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 05-06-2017 16:44 - 620	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA DAİRESİ nin 21/09/2017 tarih 2013/5992 sayılı	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 28-09-2017 11:35 -	

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73431.07 TL bedel ile Alacaklı : TANRIKULU DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI VE İNŞAAT TURİZM NAKLİYE TEKSTİL İLT. VE İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.			989	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/02/2018 tarih 2018/258 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5915.02 TL bedel ile Alacaklı : ÇAVDARHİSAR SULAMA BİRLİĞİ lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 12-02-2018 16:06 - 123	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/02/2018 tarih 2015/20329 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1047.53 TL bedel ile Alacaklı : TELEKOM A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 02-03-2018 11:56 - 217	
Serh	İcrai Haciz : ŞUHUT İCRA DAİRESİ nin 31/05/2019 tarih 2016/198 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26517.44 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA DÜNDAR lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 11-06-2019 15:04 - 651	
Serh	İcrai Haciz : Kütahya 1. İcra Dairesi nin 07/08/2019 tarih 2013/5992 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51958.22 TL bedel ile Alacaklı : Muhammet Ali Atagün lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 15-08-2019 08:59 - 1004	
Serh	İcrai Haciz : Kütahya 2. İcra Dairesi nin 28/08/2019 tarih 2019/11089 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3117.10 TL bedel ile Alacaklı : Çavdarhisar Sulama Birliği lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 28-08-2019 13:37 - 1099	
Serh	İcrai Haciz : Kütahya 2. İcra Dairesi nin 16/07/2020 tarih 2019/11089 sayılı Haciz	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 16-07-2020 10:14 -	

BU RAPOR SADECE TAŞINMAZ DEĞERLEME AMAÇLIDIR

	Yazısı sayılı yazıları ile 3862.12 TL bedel ile Alacaklı : Çavdarhisar Sulama Birliği lehine haciz işlenmiştir.			832	
Şerh	İcrai Haciz : Şuhut İcra Dairesi nin 20/08/2020 tarih 2016/198 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30729.70 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Dündar lehine haciz işlenmiştir.	AHMET DANACI		Çavdarhisar - 20-08-2020 16:33 - 1109	
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 16.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/10/2017 tarih 2015/16475 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9447.43 TL bedel ile Alacaklı : ALTERNATİFBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SAMET DANACI		Çavdarhisar - 10-11-2017 11:26 - 1229	
Şerh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2012 tarih 2012/4305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.489,16 TL bedel ile Alacaklı : ADEM GEZER lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP HASAN DANACI		Çavdarhisar - 12-10-2012 14:33 - 773	
Şerh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/11/2013 tarih 2012/4305ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1130.00 TL bedel ile Alacaklı : ADEM GEZER lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP HASAN DANACI		Çavdarhisar - 04-12-2013 15:30 - 1063	
Şerh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2012/4305 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1261.22 TL bedel ile Alacaklı : ADEM GEZER lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP HASAN DANACI		Çavdarhisar - 20-11-2014 09:01 - 954	
Şerh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/10/2016 tarih 2016/2338 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2209.20 TL bedel ile Alacaklı :	EYÜP HASAN DANACI		Çavdarhisar - 31-10-2016 16:26 - 985	

25 / 38

	ÇAVDARHİSAR SULAMA BİRLİĞİ lehine haciz işlenmiştir.				
Şerh	İcrai Haciz : Kütahya 1. İcra Dairesi nin 13/08/2020 tarih 2016/2338 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2867.60 TL bedel ile Alacaklı : Çavdarhisar Sulama Birliği lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP HASAN DANACI		Çavdarhisar - 14-08-2020 08:46 - 1056	
Şerh	Kamu Haczi : ANTALYA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ MURATPAŞA SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 24/08/2016 tarih 11535820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50000 TL (Alacaklı : antalya sosyal güvenlik il müdürlüğü muratpaşa sosyal güvenlik merkezi)	UMAHAN AKARER		Çavdarhisar - 29-08-2016 15:43 - 807	
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 174313.26 TL bedel ile Alacaklı : HALKBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 30-05-2014 16:35 - 454	
Şerh	Kamu Haczi : MUARTPAŞA SOSYAL GÜVENLİK MERKEZ MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/07/2014 tarih 2010/63648 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 85000 TL (Alacaklı : MURATPAŞA SOSYAL GÜVENLİK MERKEZ MÜDÜRLÜĞÜ)	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 15-07-2014 09:36 - 538	
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/08/2014 tarih 2011/5469ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 564.24 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA KARABULUT lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 08-08-2014 15:54 - 578	
Şerh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır.	267183511		Çavdarhisar -	-

26 / 38

	ANTALYA 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/08/2015 tarih 2011/5469ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 564.24 , Alacaklı: MUSTAFA KARABULUT PET. ÜR. LTD. ŞTİ , Borçlu: DAVUT AKARER), Dosya No: -			17-08-2015 15:39 - 774	
Şerh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. ANTALYA 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/09/2016 tarih 2011/5469 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 564.24 , Alacaklı: Mustafa Karabulut Pet. Ür. Ltd. Şti , Borçlu: Davut Akarer), Dosya No: -	267183511		Çavdarhisar - 23-09-2016 08:31 - 863	-
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/09/2014 tarih 2011/5217 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 981.96 TL bedel ile Alacaklı : gökhan demir lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 29-09-2014 14:49 - 772	
Şerh	İcrai Haciz : KONYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/04/2015 tarih 2010/3268ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4984.00 TL bedel ile Alacaklı : haskon civata sanayi ve ticaret a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 07-05-2015 15:18 - 498	
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 182639.48 TL bedel ile Alacaklı : HALK BANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 03-07-2015 10:10 - 660	
Şerh	İcrai Haciz : ANTALYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/06/2015 tarih 2013/11241 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1595 TL bedel ile Alacaklı : AKDENİZ ELETRİK PARAKENDE SATIŞ A.Ş.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 14-07-2015 17:12 - 682	

27 / 38

BİLGİ AMAÇLIDIR

	lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/09/2015 tarih 2011/5217 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1023.26 TL bedel ile Alacaklı : nesrin demir lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 28-09-2015 17:13 - 893	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ nin 17/11/2015 tarih 44687 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 661063.37 TL (Alacaklı : antalya kurumlar vergi dairesi)	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 24-11-2015 13:34 - 1071	
Serh	Kamu Haczi : MURATPAŞA SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 21/04/2016 tarih 2016/1102 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 202000 TL (Alacaklı : muratpaşa sosyal güvenlik merkezi)	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 27-04-2016 15:41 - 363	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/05/2016 tarih 2010/3268 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4984 TL bedel ile Alacaklı : HASKON CİVATA A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 18-05-2016 13:32 - 483	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/08/2016 tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 393871.57 TL bedel ile Alacaklı : HALKBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 08-08-2016 15:43 - 732	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/08/2016 tarih 2011/8220 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1487.99 TL bedel ile Alacaklı : öner öz lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 23-08-2016 10:11 - 768	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/10/2016 tarih	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 01-11-2016 09:43 -	

	2016/9965 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5097.66 TL bedel ile Alacaklı : antalya 10. icra müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.			995	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 12. İCA DAİRESİ nin 25/10/2016 tarih 2016/9884 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14.894.54 TL bedel ile Alacaklı : destek varlık yönetim a.ş lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 03-11-2016 14:20 - 1023	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 12. İCRA DAİRESİ nin 02/10/2016 tarih 2016/9884 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14894.54 TL bedel ile Alacaklı : DESTEK VARLIK YÖNETİM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 29-11-2016 10:23 - 1130	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/04/2017 tarih 2011/5217 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1167.03 TL bedel ile Alacaklı : Nesrin Demir lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 09-05-2017 08:46 - 527	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 12.İCRA DAİRESİ nin 27/11/2017 tarih 2016/9884 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14894.54 TL bedel ile Alacaklı : DESTEK VARLIK YÖNETİM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 27-12-2017 11:53 - 1414	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 4. İCRA DAİRESİ nin 25/12/2017 tarih 2013/11241 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2250 TL bedel ile Alacaklı : CLK AKDENİZ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 28-12-2017 12:17 - 1423	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 10. İCRA DAİRESİ nin 19/10/2018 tarih 2011/5469 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 22-10-2018 10:01 - 1238	

	1368.38 TL bedel ile Alacaklı : MUSTAFA KARABULUT PET. ÜR. GIDA İNŞ. TAŞ. İTH. İHR. TİC. SAN. PAZ. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 8.İCRA DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 2017/12599 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 655.55 TL bedel ile Alacaklı : ÖNER ÖZ lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 11-12-2018 15:06 - 1484	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 4.İCRA DAİRESİ nin 29/04/2019 tarih 2013/11241 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1070.12 TL bedel ile Alacaklı : AKDENİZ ELEKTRİK PERAKENDE SATIŞ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 29-04-2019 14:57 - 491	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 8. İcra Dairesi nin 31/12/2019 tarih 2017/12599 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1800.04 TL bedel ile Alacaklı : Öner Öz lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 31-12-2019 13:56 - 1772	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 8. İcra Dairesi nin 02/01/2020 tarih 2017/12599 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1913.03 TL bedel ile Alacaklı : Öner Öz lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 02-01-2020 13:50 - 6	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 14. İcra Dairesi nin 28/01/2020 tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 483772.92 TL bedel ile Alacaklı : Altunkapak Demir San.Vetic.A.Ş.Temsilen Mete Altunkapak lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 09-02-2020 17:22 - 259	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 14. İcra Dairesi nin 16/03/2020 tarih 2010/8748 sayılı Haciz	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 16-03-2020 17:45 -	

BU RAPOR YATIRIM AMAÇLIDIR

	Yazısı sayılı yazıları ile 487123.62 TL bedel ile Alacaklı : Altunkapak Demir San.Vetic.A.Ş.Temsilen Mete Altunkapak lehine haciz işlenmiştir.			538	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 8. İcra Dairesi nin 02/12/2020 tarih 2017/12599 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2025.46 TL bedel ile Alacaklı : Öner Öz lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 03-12-2020 10:12 - 1909	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 8. İcra Dairesi nin 02/12/2020 tarih 2017/12599 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2025.46 TL bedel ile Alacaklı : Öner Öz lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 03-12-2020 10:13 - 1910	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 10. İcra Dairesi nin 21/12/2020 tarih 2011/5469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1640.73 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Karabulut Pet.Ür.Gıda İnş.Taş.İth.İhr.Tic.San.Paz.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 21-12-2020 18:25 - 2031	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 8. İcra Dairesi nin 06/01/2021 tarih 2017/12599 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2034.09 TL bedel ile Alacaklı : Öner Öz lehine haciz işlenmiştir.	DAVUT AKARER		Çavdarhisar - 06-01-2021 13:25 - 18	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 174313.26 TL bedel ile Alacaklı : HALKBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 30-05-2014 16:35 - 454	
Serh	Kamu Haczi : MURATPAŞA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ ANTALYA nin	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 15-07-2014 09:21 -	

	04/07/2014 tarih 2010/63648 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 85000 TL (Alacaklı : Muratpaşa Sosyal Güvenlik Merkez Müdürlüğü)			537	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ nin 08/09/2014 tarih 56837 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 428688.33 TL (Alacaklı : ANTALYA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ)	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 15-09-2014 15:28 - 707	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 182639.48 TL bedel ile Alacaklı : HALK BANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 03-07-2015 10:10 - 660	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ nin 17/11/2015 tarih 44692 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 455563.91 TL (Alacaklı : antalya kurumlar vergi dairesi)	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 24-11-2015 14:01 - 1073	
Serh	Kamu Haczi : MURATPAŞA SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 21/04/2016 tarih 2016/1103 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 202000 TL (Alacaklı : muratpaşa sosyal güvenlik merkezi)	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 27-04-2016 15:33 - 361	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/08/2016 tarih 11535752 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 50000 TL (Alacaklı : antalya güvenlik il müdürlüğü muratpaşa sosyal güvenlik merkezi)	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 29-08-2016 16:29 - 809	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/09/2016 tarih 2014/5310 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 09-01-2017 16:07 - 75	

	ile 1589.49 TL bedel ile Alacaklı : AKDANT ÖZEL EĞİTİM HİZMETLERİ TURİZM BİLGİSAYAR TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 4.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2018 tarih 2014/5310 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1766.73 TL bedel ile Alacaklı : AKDANT ÖZEL EĞİTİM HİZMETLERİ TURİZM BİLGİSAYAR TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 12-01-2018 10:29 - 29	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 8.İCRA DAİRESİ nin 09/04/2018 tarih 2018/4362 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38518.22 TL bedel ile Alacaklı : HANIM ATALAY 61606034950 TC NOLU lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 10-04-2018 10:09 - 380	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 14.İCRA DAİRESİ nin 29/06/2018 tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 433729.91 TL bedel ile Alacaklı : ALTUNKAPAK DEMİR SAN.VE TİC.A.Ş. TEMSİLEN METE ALTUNKAPAK lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 02-07-2018 09:45 - 711	
Serh	İcrai Haciz : ANTALYA 4. İCRA DAİRESİ nin 22/04/2019 tarih 2014/5310 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1074.94 TL bedel ile Alacaklı : AKDANT ÖZEL EĞİTİM HİZMETLERİ TURİZM BİLGİSAYAR TİC.LTD.ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 24-04-2019 08:42 - 465	
Serh	Kamu Haczi : SGK BURDUR SOSYAL MGÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/10/2019 tarih E.15801326 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5389.61 TL (Alacaklı : SGK BURDUR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ)	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 17-10-2019 10:43 - 1384	

BU TAMAMLIDIR

Serh	İcrai Haciz : Antalya 14. İcra Dairesi nin 28/01/2020 tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 483772.92 TL bedel ile Alacaklı : Altunkapak Demir San.Vetic.A.Ş.Temsilen Mete Altunkapak lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 09-02-2020 17:22 - 258	
Serh	İcrai Haciz : Antalya 14. İcra Dairesi nin 16/03/2020 tarih 2010/8748 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 487123.62 TL bedel ile Alacaklı : Altunkapak Demir San.Vetic.A.Ş.Temsilen Mete Altunkapak lehine haciz işlenmiştir.	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 16-03-2020 17:41 - 537	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞ nin 25/12/2020 tarih E.193775 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 555647.03 TL (Alacaklı : antalya kurumlar vergi dairesi müdürlüğü)	MEVLÜT AKARER		Çavdarhisar - 25-12-2020 14:51 - 2090	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 16/10/2018 tarih 180627 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1478.19 TL (Alacaklı : ANTALYA MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)	MEHMET AKARER		Çavdarhisar - 23-10-2018 11:20 - 1247	
Serh	Kamu Haczi : ANTALYA MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/12/2019 tarih 270795 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1672.62 TL (Alacaklı : ANTALYA MURATPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	MEHMET AKARER		Çavdarhisar - 16-12-2019 11:18 - 1683	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/11/2018 tarih 2018/23904 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12321.23 TL bedel ile	SONGÜL KARABULUT		Çavdarhisar - 17-12-2018 16:43 - 1508	

	Alacaklı : ARICI MEŞRUBAT DAĞITIM VE PAZARLAMA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Kütahya 1. İcra Dairesi nin 20/01/2020 tarih 2018/23904 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24803.66 TL bedel ile Alacaklı : Arıcı Meşrubat Dağıtım Ve Pazarlama İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	SONGÜL KARABULUT		Çavdarhisar - 20-01-2020 15:14 - 93	
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/03/2015 tarih 2014/14310 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ismail akçakaya hissesi üzerine Borç: 2546.68 TL . (Alacaklı: ibrahim taş)	ŞERİF AKCAKAYA		Çavdarhisar - 19-10-2015 17:21 - 948	
Serh	İhtiyati Haciz : GEDİZ İCRA DAİRESİ nin 22/12/2016 tarih 2016/1798 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 70000 TL . (Alacaklı : ZİRAAT BANKASI A.Ş.)	ŞERİF AKCAKAYA		Çavdarhisar - 23-12-2016 09:39 - 1278	
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/03/2015 tarih 2014/14310 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ismail akçakaya hissesi üzerine Borç: 2546.68 TL . (Alacaklı: ibrahim taş)	YASEMİN KABASAKAL		Çavdarhisar - 19-10-2015 17:21 - 948	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 3.İCRA DAİRESİ nin 02/03/2019 tarih 2017/4883 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3182.46 TL bedel ile Alacaklı : SERKAN ORTATEPE lehine haciz işlenmiştir.	YASEMİN KABASAKAL		Çavdarhisar - 05-03-2019 09:19 - 207	
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/03/2015 tarih 2014/14310 sayılı	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 19-10-2015 17:21 - 948	

BU RAPOR SATILAMAÇLIDIR

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ismail akçakaya hissesi üzerine Borç: 2546.68 TL . (Alacaklı: ibrahim taş)				
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/07/2017 tarih 2017/4883 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3182.46 TL bedel ile Alacaklı : SERKAN ORTATEPE lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 01-08-2017 11:02 - 785	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/12/2017 tarih 2017/2819 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2524.83 TL bedel ile Alacaklı : Serkan ORTATEPE lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 15-12-2017 12:12 - 1373	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/12/2018 tarih 2017/2819 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2524.83 TL bedel ile Alacaklı : SERKAN ORTATEPE lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 10-12-2018 14:41 - 1476	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 3.İCRA DAİRESİ nin 02/03/2019 tarih 2017/4883 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3182.46 TL bedel ile Alacaklı : SERKAN ORTATEPE lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 05-03-2019 09:19 - 207	
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir 3. İcra Dairesi nin 03/12/2019 tarih 2017/2819 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3577.79 TL bedel ile Alacaklı : Serkan Ortatepe lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 03-12-2019 13:09 - 1615	
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir 3. İcra Dairesi nin 18/12/2019 tarih 2017/4883 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4492.00 TL bedel ile Alacaklı : Serkan Ortatepe lehine	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 18-12-2019 17:17 - 1705	

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir 6. İcra Dairesi nin 07/09/2020 tarih 2019/12991 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5124.65 TL bedel ile Alacaklı : İbrahim Taş lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 08-09-2020 08:52 - 1241	
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir 3. İcra Dairesi nin 16/09/2020 tarih 2017/2819 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2337.85 TL bedel ile Alacaklı : Serkan Ortatepe lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 16-09-2020 16:23 - 1327	
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir 3. İcra Dairesi nin 15/01/2021 tarih 2017/4883 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3295.59 TL bedel ile Alacaklı : Serkan Ortatepe lehine haciz işlenmiştir.	LÜTFİYE AKCAKAYA		Çavdarhisar - 15-01-2021 16:23 - 103	
Serh	H.S.238	NAİL GÜL		Çavdarhisar - 26-02-1990 00:00 - 175	
Serh	H.S.238	HALİL İBRAHİM GÜL		Çavdarhisar - 26-02-1990 00:00 - 175	
Serh	H.S.238	NURİ GÜL		Çavdarhisar - 26-02-1990 00:00 - 175	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ejfI5N-A7Cw** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
ÇAVDARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-73578594-750-199/286 — 21/05/2021

Konu : 136 ADA 1 PARSEL - 256 ADA 22 PARSEL

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI .AŞ

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 871 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile talep edilen bilgiler aşağıya çıkarılmıştır.
Bilgilerinize rica ederim.

Halil BAŞER
Belediye Başkanı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar Planı ve Nazım İmar Örneği 136 ada 1 Parsel
2-Nazım İmar Örneği 256ada 22 Parsel

136 ADA 1 PARSEL TALEP EDİLEN BİLGİLER

1. Çavdarhisar 30L 4B İmar Paftası 1/1000 ve 1/5000 İmar Planları Mevcuttur. Planlamanın Yapıldığı 1993 Yılından bu yana bu parselin bulunduğu alanda imar değişiklikliği yapılmamıştır.
2. a. Parselin bulunduğu alan Resmi Kurum Alanındadır. Yençok.12,50 Emsal: 2,00 dir.
b.Parselin farklı fonksiyonda kalan kısmı yoktur. Parselin oluşumu için yapılan Çavdarhisar Belediyesi 3 Nolu İmar Uygulaması halen idari yargıdadır. Bu sebeple parselde yeni yapılaşma işlemleri yapılamamaktadır.
c. Parselin şu anki durumu ile yola terk edilecek kısmı yoktur.
d. Resmi Kurum Alanı olduğu için başka bir amaçla kullanılamaz. Burada yapılaşma yapacak resmi kurum yeni yapılaşma için bu parseldeki tüm hisseleri kamulaştırıp kamulaştırma tamamlandıktan sonra yeni yapılaşma yapılabilecektir.
3. İmar Planı Sureti ektedir.
4. İmar Planında görüldüğü gibidir.
5. İmar Planı hakkında devam eden iptal davası vb. süreç yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde değildir.
7. Emlak rayiç bedeli: Taşınmaz Başaran Ulusoy Caddesinde bulunmaktadır. Arsa metrekare emlak beyan değeri 35,14TL/m²'dir.
8. ve 9. Maddeler.) Taşınmaz üzerindeki kagir ambar binası 3 nolu imar uygulamasından önceki 2062 Parsel üzerine yapılmış olup, ilk tapulama tarihinde 1974 tarihinde yapılmıştır. Bina 1967 yılından önce köy tüzel kişiliği zamanında yapıldığından belediye kurulunca köy tüzel kişiliği zamanında yapılan binalar ruhsatlı kabul edilmektedir.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Cevizler Mh.Mustafa Ersoy Cd. No:1 Çavdarhisar /Kütahya — Bilgi İçin:
Tel No: 0(274) 351 20 06 Fax No: 0(274) 351 20 59
E-posta: cavdarhisar@cavdarhisar.bel.tr İnternet Adresi: www.cavdarhisar.bel.tr Kep Adresi: cavdarhisar@cavdarhisar.bel.kep.tr — Birim Dahili Tel No: 0(274) 351 27 65
Doğrulama Adresi: [illegible]

T.C.
ÇAVDARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

10. Yoktur.
11. Yoktur.
12. Yoktur.
13. Yoktur.

256 ADA 22 PARSEL TALEP EDİLEN BİLGİLER

1. Çavdarhisar 1/5000 Nazım İmar Planları Mevcuttur. Planlamanın Yapıldığı 1993 Yılından bu yana bu parselin bulunduğu alanda imar değişikliği yapılmamıştır.

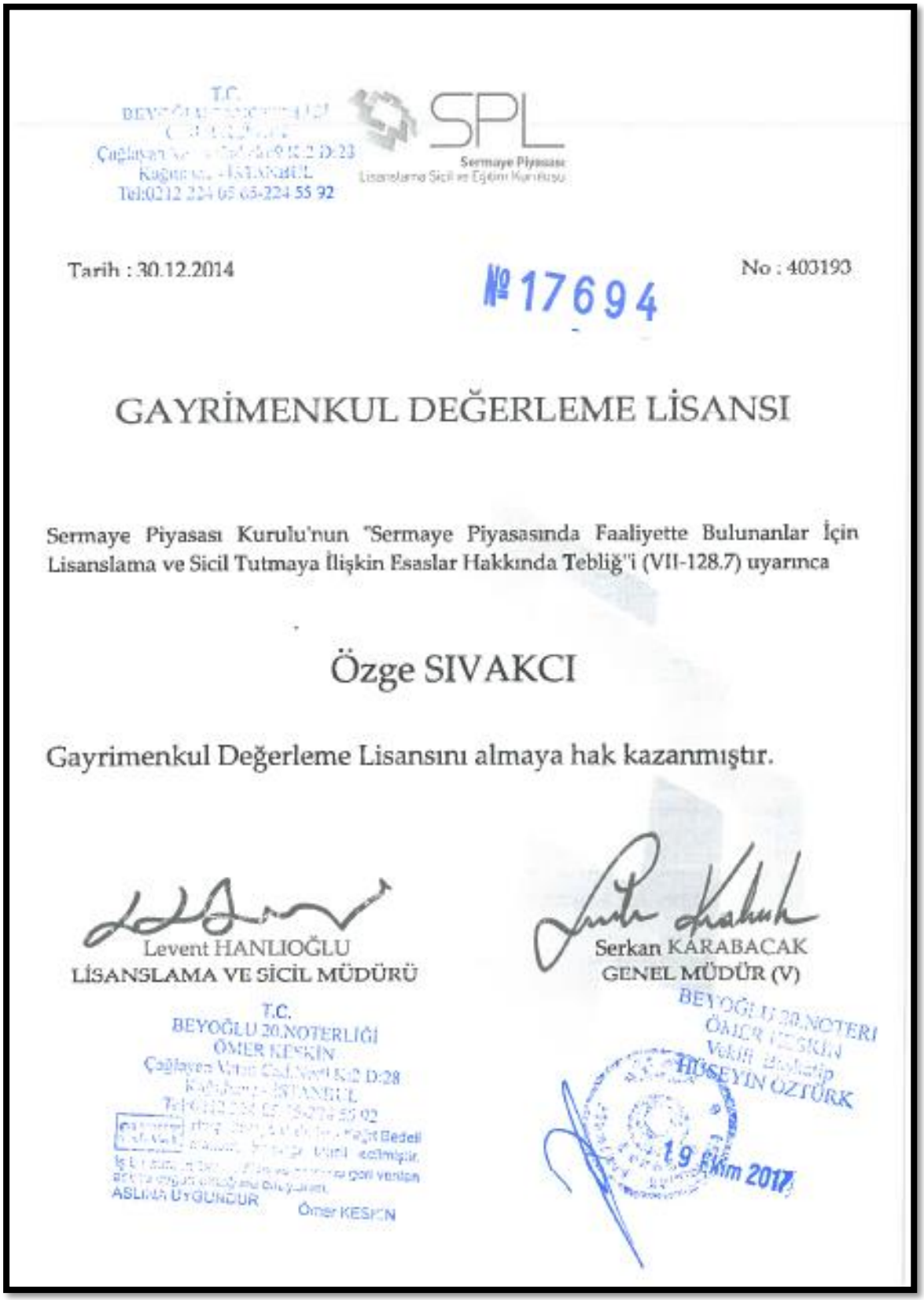
2. a. Nazım imar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında Kalmaktadır İmar Planı Yapılmamıştır.

3. Nazım İmar Planı Sureti ektedir.
4. İmar Planında görüldüğü gibidir.
5. İmar Planı hakkında devam eden iptal davası vb. süreç yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde değildir.
7. Emlak rayiç bedeli: Taşınmaz Başaran Ulusoy Caddesinde bulunmaktadır. Arsa metrekare emlak beyan değeri 35,14TL/m²'dir.
8. ve 9. Maddeler.) Taşınmaz üzerindeki kagir kantar ambar binası mevcuttur. Yapının ruhsatı yoktur tapu kaydı tarla vasfındadır.
10. Yoktur.
11. Yoktur.
12. Yoktur.
13. Yoktur.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 № 17694 No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, HİSARCIK İLÇESİ, 82.YIL MAHALLESİ,
403 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI
ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00134

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 8
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri 8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 10
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 10

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 10

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 10
4.2. EKONOMİK VERİLER 11
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 11
4.3. BÖLGE VERİLERİ 20
4.3.1. Kütahya İli 20
4.3.2. Hisarcık İlçesi 22

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 23

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 23
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 23
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 24
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 25
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 26

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 27

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 27
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 27
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 28
6.3.1. Pazar araştırmaları 28
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı 31
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 31
6.3.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 31
6.3.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 31
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 31
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 32
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 32

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 32

9. RAPOR EKLERİ 34

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 34
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 39

10. SERTİFİKASYONLAR 48

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2020 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı 616/50359 hissesi için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00134
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli,Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL VE MEVCUTT PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**1.460.000,00 TL**
GAYRİMENKULLERİN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**1.722.800,00 TL**
GAYRİMENKULÜN HİSSE BAZINDA (6166/50359 HİSSE) YASAL VE MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**178.763,68 TL**
GAYRİMENKULÜN HİSSE BAZINDA (6166/50359 HİSSE) YASAL VE MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**210.941,14 TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Emet Caddesi, No: 9 posta adresinde konumlu, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada, 1 Parsel ile tapu bilgilerine kain müstakil binadır.

Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Kadılar Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin kuzey kısmında yer almakta olup merkeze 2 km mesafede konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Hisarcık küçük sanayi sitesi, halı saha, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar ilçe merkezinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı sanayi yapılarından oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Hisarcık ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**2 km**
Emet-Hisarcık Karayolu	**50 metre**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerleme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme Karkas – Yığma – Çelik Konstrüksiyon	**Kanalizasyon**	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	**Su Deposu**	Yok
Yapı Sınıfı	3/A – 2/A – 2/B	**Hidrofor**	Yok
Kullanım Amacı	Çok Amaçlı Salon – Soyunma Odaları – İdari Bina – Kantar Binası – Halı Saha	**Asansör**	Yok
Isıtma Sistemi	-	**Paratoner**	Yok
Çatı Tipi	Kiremit – Çadır Örtü	**Jeneratör**	Yok
Manzarası (Bakı Analizi)	Yok	**Su**	Var
Cephesi	Güneydoğu-Güneybatı-Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	**Elektrik**	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	**Yangın Tesisatı**	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 403 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde yasal durumu tespit edilemeyen 4 adet yapı bulunmaktadır. Hisarcık Belediyesinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir proje, ruhsat ve iskan bilgi ve belgesinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların yasal durumu tespit edilememiştir.

*****Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan**

incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerleme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Arsa Bölümü;

50.359 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu yönünde 222 metre, güney yönünde 165 metre, batı yönünde 390 metre, kuzey yönünde 68 metre imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafını çevreleyen herhangi bir nesne bulunmamaktadır. Parsel içinde gezinim alanları asfaltlanmıştır. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Kantar Binası bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede parselin doğusunda ayrık nizamda, 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı brüt 50 m2 alanlı inşa edilmiş yaklaşık 50 yaşındaki kantar binasıdır. Taşınmaz boş durumda olup gözlemsel incelemelere göre ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı gözlemlenmiştir.

Çok Amaçlı Salon bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede parselin orta kısmında batı cephesine yakın konumda ayrık nizamda, 3/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, tek katlı brüt 100 m2 alanlı inşa edilmiş yaklaşık 20 yaşındaki çok amaçlı salon binasıdır. Binanın dış cepheleri sıva üzeri plastik boyalı, çatısı kiremit kaplı, pencereleri pvc doğrama, girişi kapıları camekanlı demir doğramadır. Taşınmazın muhdesat bilgisinin kime ait olduğu tespit edilememiş olup Hisarcık Belediyesi tarafından kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca taşınmaza bitişik halde çok katlı açık tiyatro ve konser salonunun inşa edildiği, ancak fiilen kullanılmadığı yapının bakımsız olduğu görülmüştür.

Soyunma Odası, Kafeterya, İdari Bina bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede parselin kuzeyinde ayrık nizamda, 3/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, zemin + 1 normal katlı olmak üzere toplamda brüt 310 m2 alanlı inşa edilmiş yaklaşık 20 yaşındaki müstakil binadır. Taşınmaz zemin katta brüt 180 m2 alanlı, 1. Normal katta brüt 130 m2 alanlıdır. Binanın dış cepheleri sıva üzeri plastik boyalı, çatısı kiremit kaplı, pencereleri pvc doğrama, girişi kapısı camekanlı demir doğramadır.

Halı Saha bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede soyunma odalarına bitişik halde, çelik konstrüksiyon yapı tarzında tek katlı brüt 1.100 m2 alanlı inşa edilmiş halı sahadır. Taşınmazın çelik konstrüksiyon üzeri çadır kaplı olduğu görülmüştür.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Mahallinde yapılan incelemede kantar binasının ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı bu nedenle amortisman oranın yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede çok amaçlı salonun Hisarcık Belediyesi tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapı fiilen kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede halı saha ve soyunma odalarının muhtesat bilgisi ve kullanıcı bilgileri tespit edilememiş olup pandemi nedeniyle değerleme gününde kullanılmadığı görülmüştür.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde binalar ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	KÜTAHYA
İLÇESİ	:	HİSARCIK
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	82. YIL MAHALLESİ
MEVKİİ	:	OVA
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	403
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	50.359,00 m²
CİLT NO	:	17
SAYFA NO	:	1632
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
MALİK	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (6166/50359 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	:	16.03.2011 / 178

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

28.04.2021 tarih ve saat 16:38 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde 6 ayrı hissedar kaydı bulunmakta olup Erdoğan Köse hissesi üzerinde icrai haciz kayıtları ile ipotek kaydı bulunmaktadır. Detaylı takyidat kaydı eklerde yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

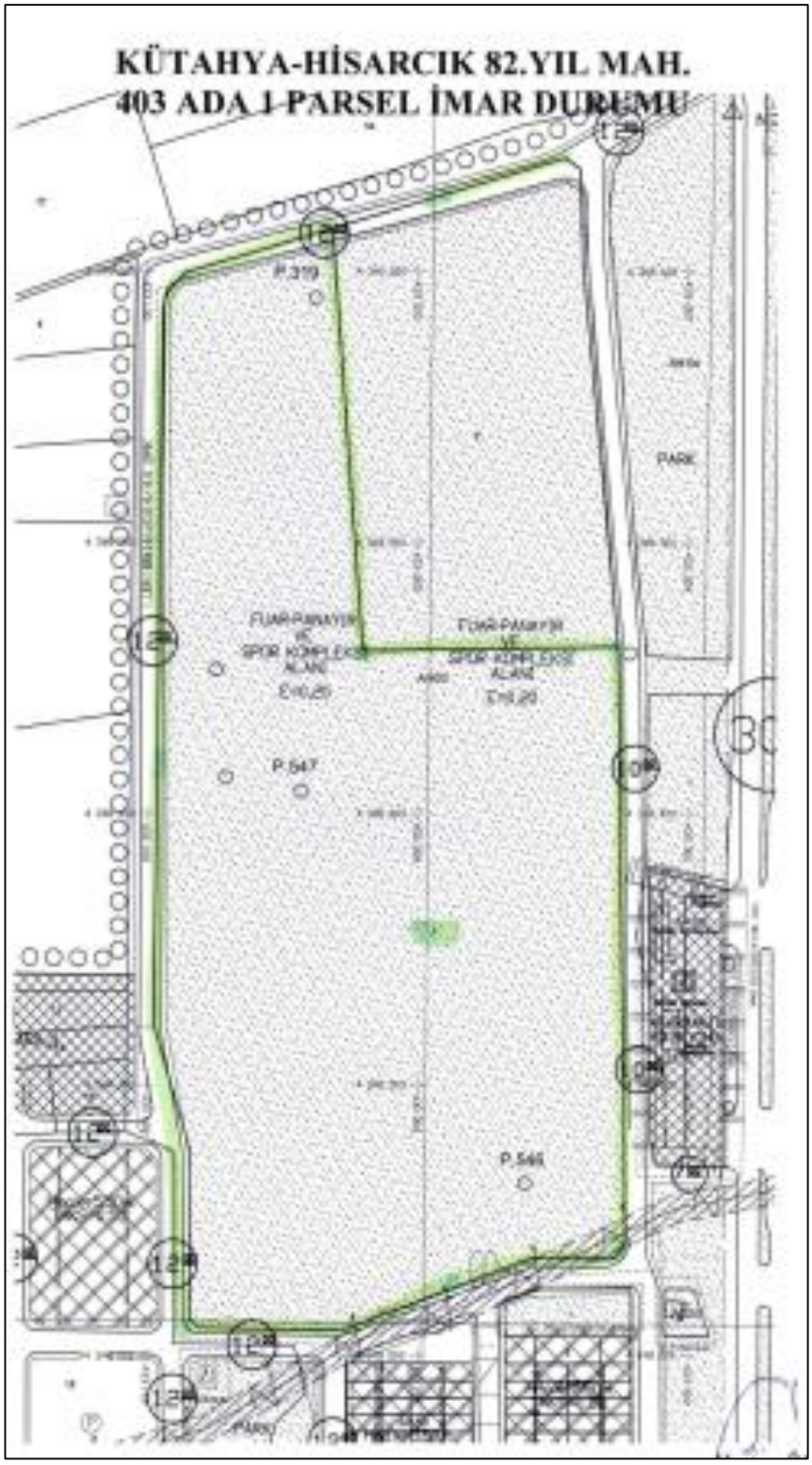
Beyanlar Hanesinde

Bakanlar kurulunun 01.12.2006 tarih ve 2006/11371 sayılı kararı ile yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılamaz ve sınırlı ayni hak tesis edilemez. (08.02.2007-75) kaydı bulunmaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Hisarcık Belediyesi İmar Servisinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın 25.03.2002 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Fuar-Panayır ve Spor Kompleksi" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yola ve kamusal alanlara terki bulunmamakta olup Emsal:0,20 yapılaşma şartına sahiptir. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Hisarcık Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 25.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Hisarcık Belediyesi'nde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ait imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Ruhsar biriminde yapılan görüşmede parsel üzerinde inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir arşiv kaydının bulunmadığı, proje, ruhsat, iskan v.b. evrak kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemede ruhsatsız inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir resmi evrağa (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır. Emet Kadastro Müdürlüğündeyapuılan incelemede; değerleme konusu taşınmaza ait tarafımıza ibraz edilen kadastral paftasında yapıların paftasına işli olmadıkları görülmüş paftadan örnek alınamamıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

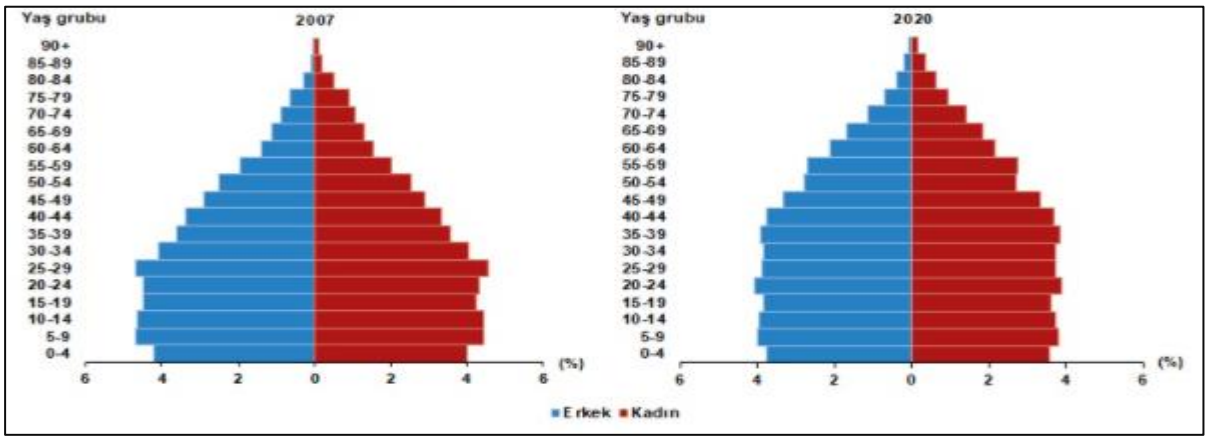
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

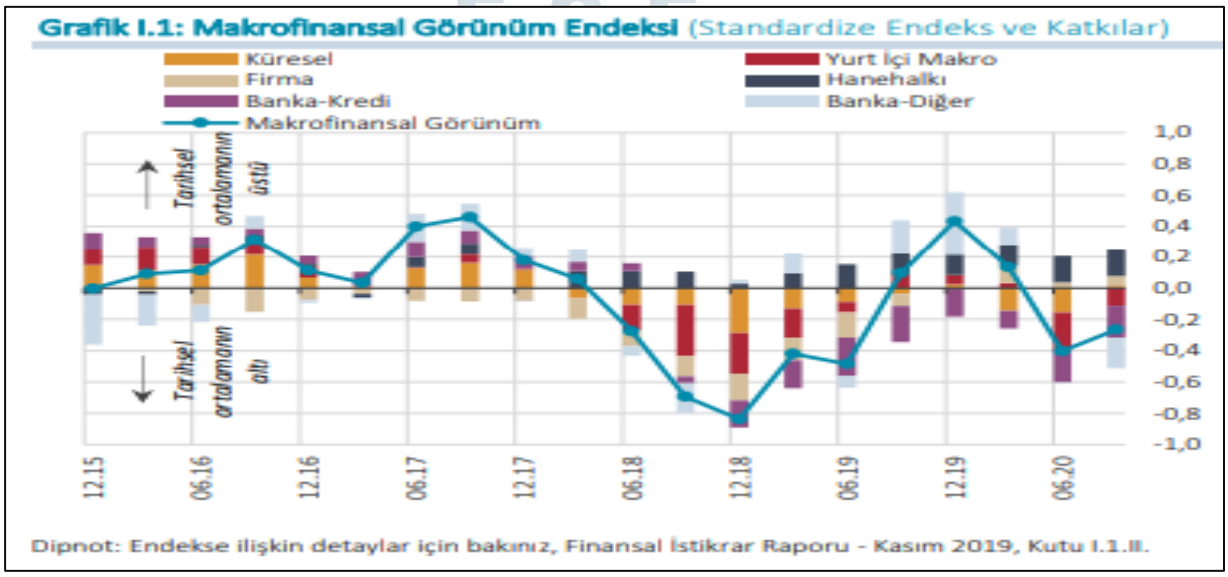
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

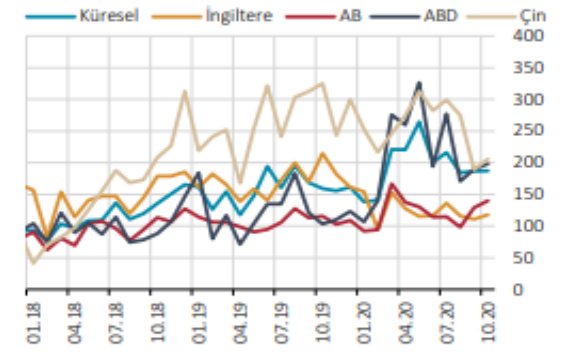


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

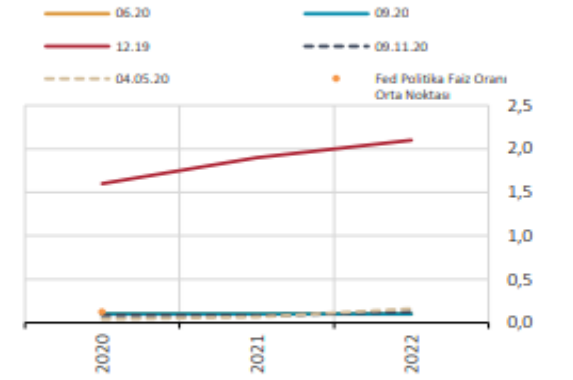
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri**
(Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

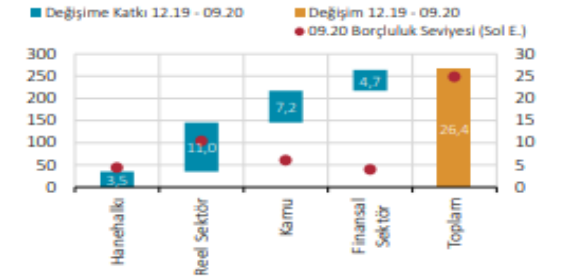
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak

güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

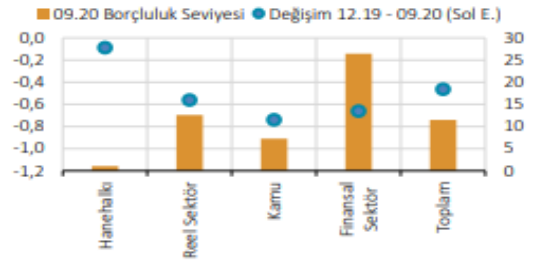
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)



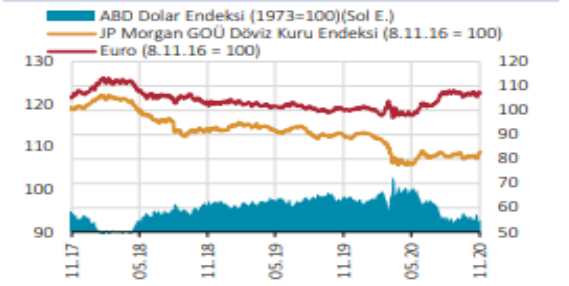
Kaynak: IIF — Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

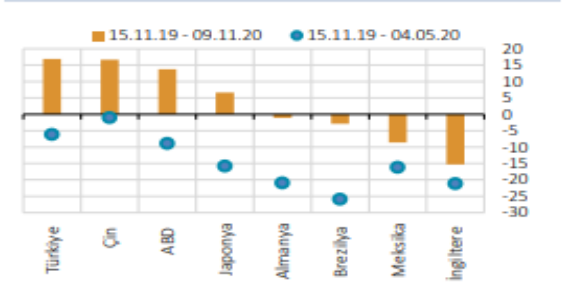
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

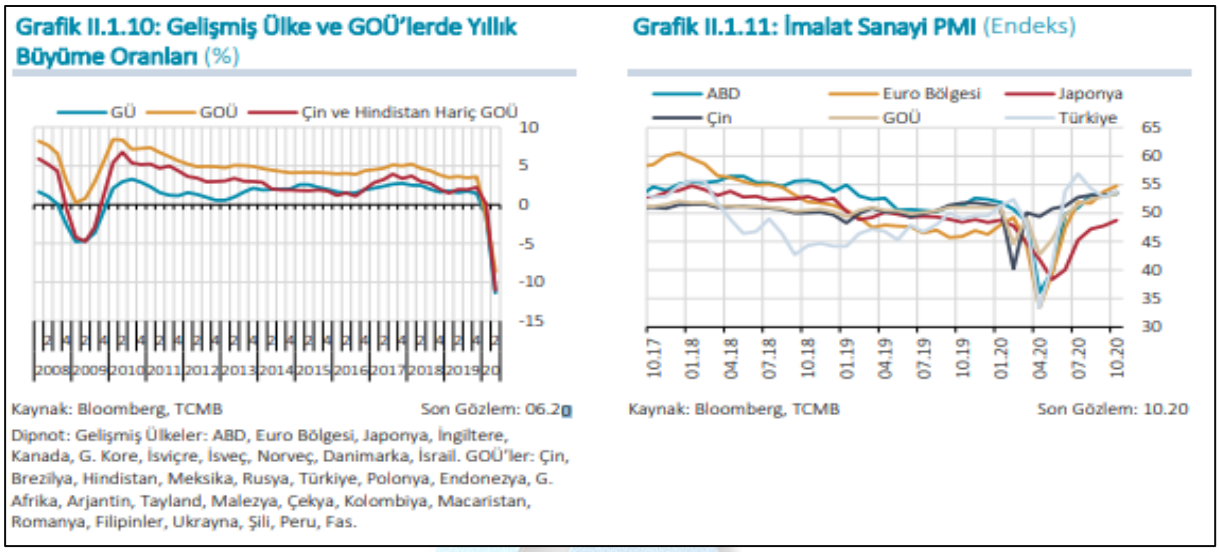


Kaynak: Bloomberg — Son Gözlem: 9.11.20

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere – FTSE 100, Meksika – IPC, Japonya – Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD – S&P 500, Brezilya – IBOV endeksleri kullanılmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

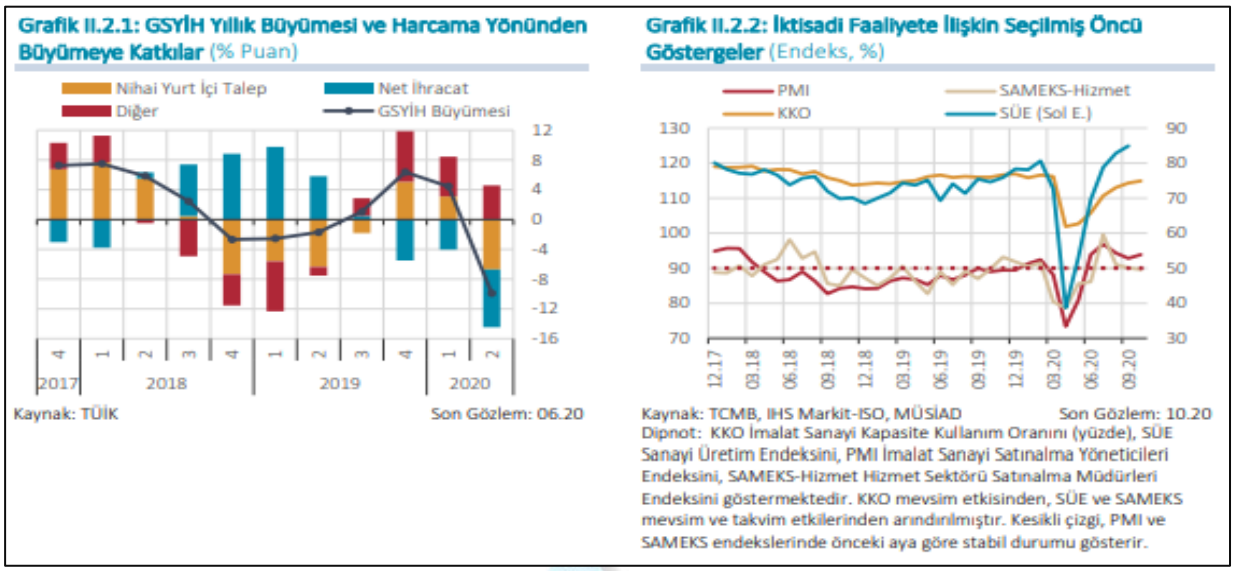
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

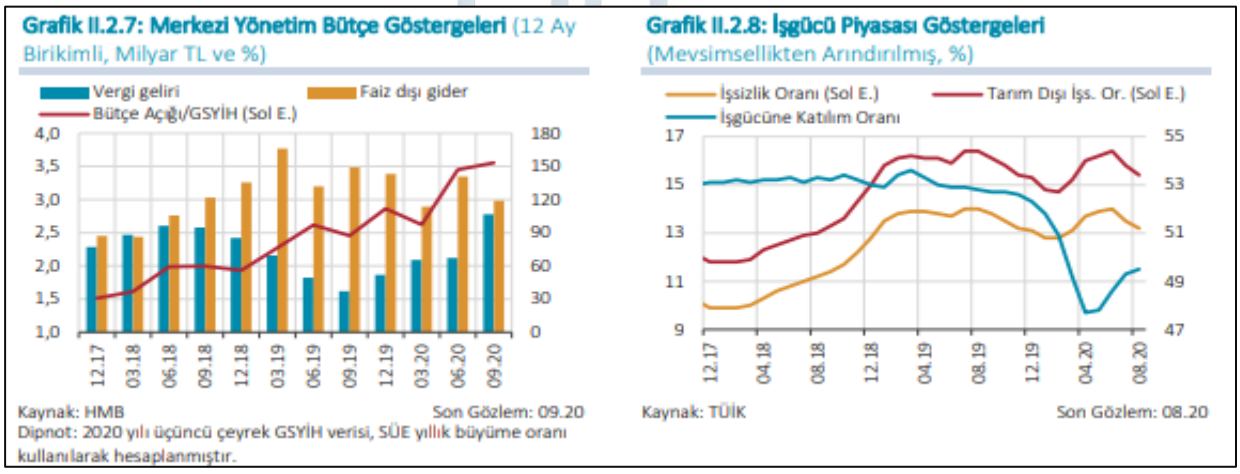
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).



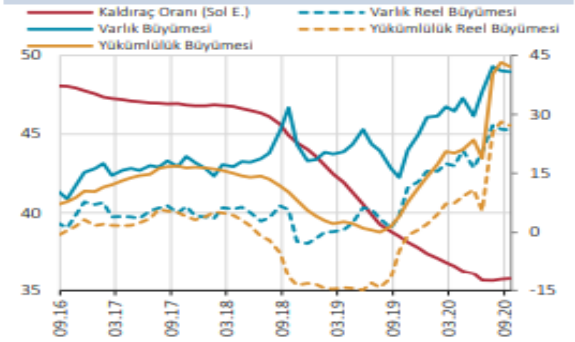
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

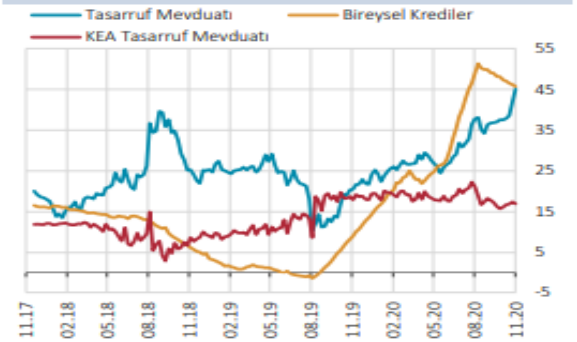
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ Son Gözlem: 09.20
Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Grafik III.1.2: Hanehalkı Yıllık Kredi ve Mevduat Büyümesi (%)



Kaynak: TCMB, BDDK Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: KEA büyüme TL mevduat değişimi ve YP (dinamik sepet) mevduat değişiminin dönem kur ortalaması ile çarpımı dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

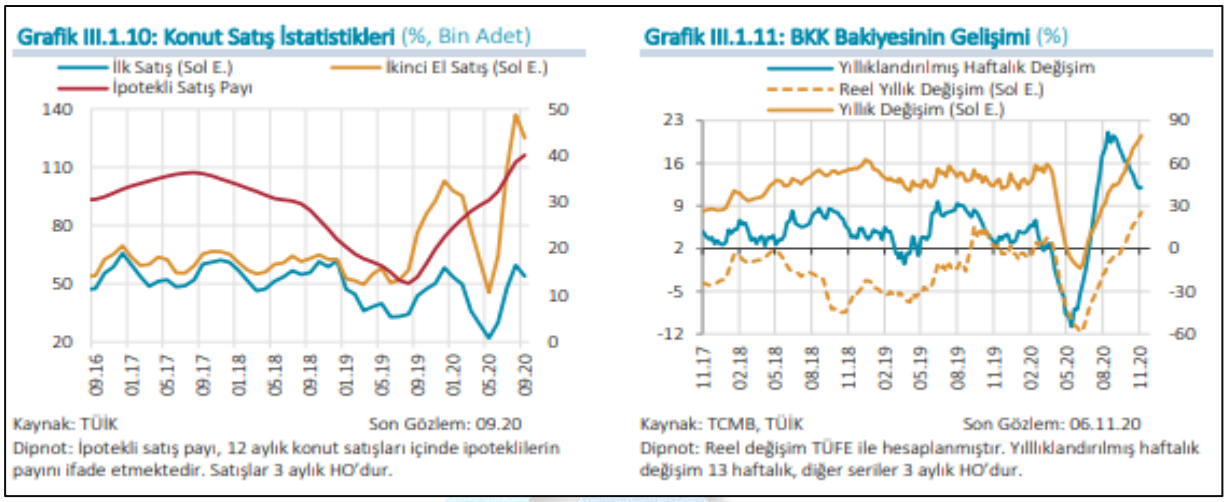
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

Kaynak: TCMB, TOKİ Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

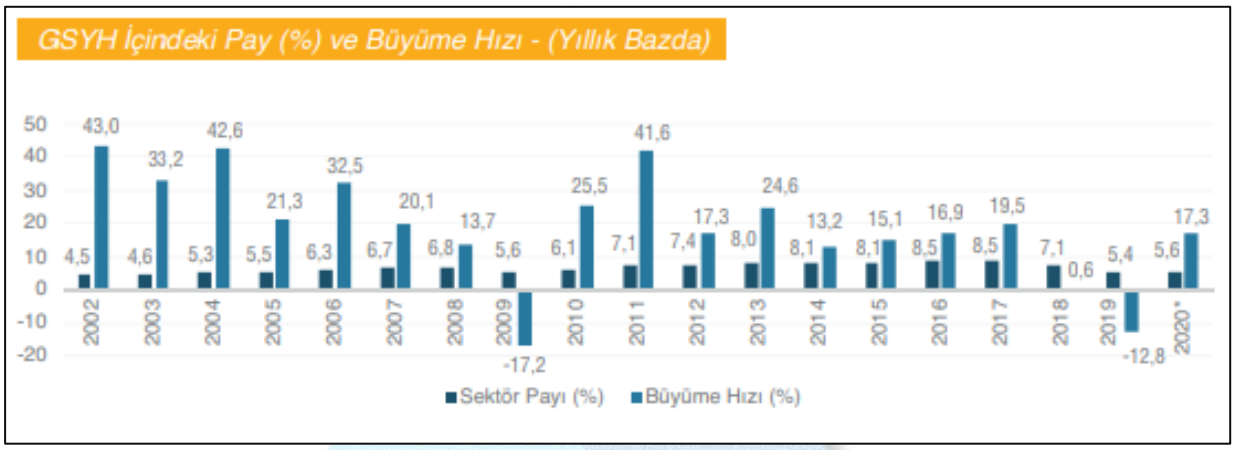
Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

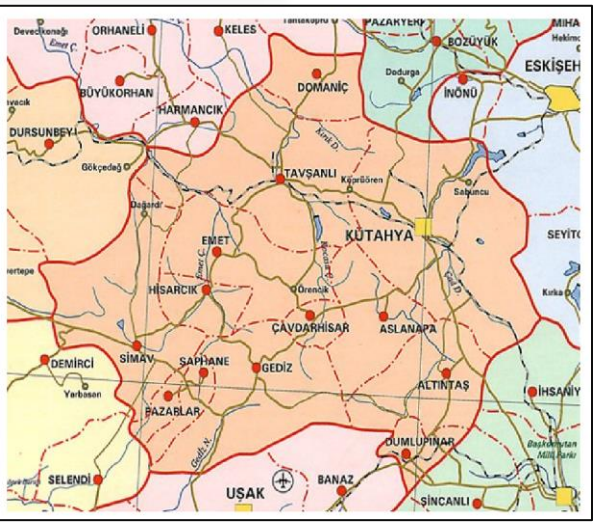
4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer alan bir ilidir.

Kütahya ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı' dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

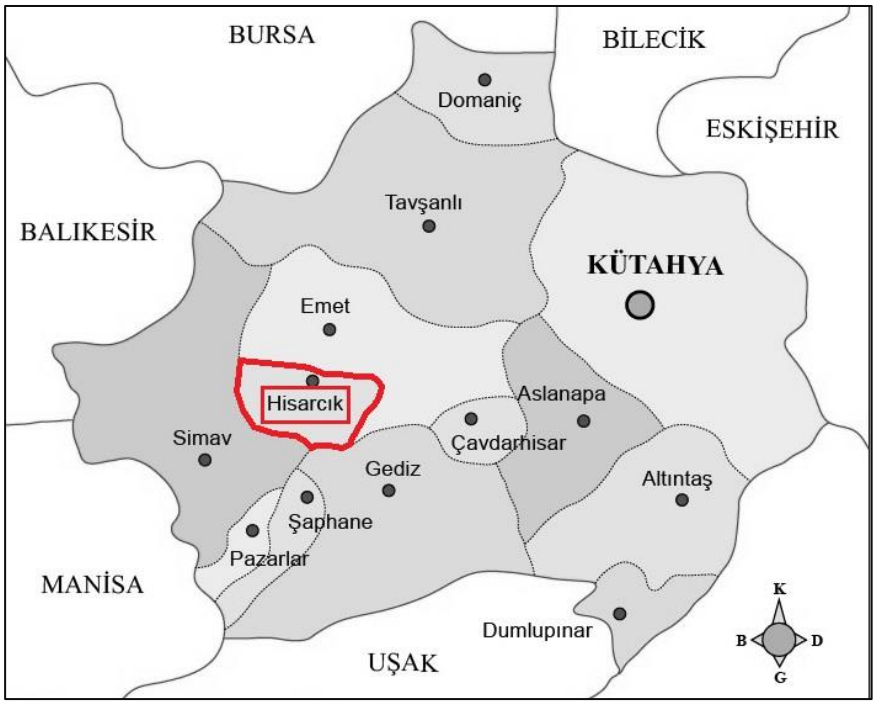
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Hisarcık İlçesi



Hisarcık İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Hisarcık ilçesi Kütahya il merkezine 108 km uzaklıktadır. İlçe nüfusu 11.772 dir.

Cumhuriyet döneminde Hisarcık Kütahya İli Emet İlçesine bağlı kalmıştır. 1958 yılında Bor madeninin işletmeye açılmasıyla yerleşim hızla kalkınmıştır. 1967 yılında kasaba olan yerleşim, 1987 yılında 3392 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

İlçe arazi dağlık ve engebeli bir görünümdedir. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 330 km2 dir. İlçe alanın %36,8' i tarım arazisi, %3,3' ü çayır-mera, %59,2' si orman, %0,7' si diğer alanlardan oluşmaktadır. İlçe merkezine 10 km uzaklıkta, Esire kaplıcaları olarak bilinen jeotermal kaynak sularına bulunmaktadır. İlçe topraklarında Bor kaynakları bulunmaktadır.

Kütahya'nın büyük bir bölümü yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı tipik kara ikliminin etkisi altındadır.

İlçede yaşayanların başlıca gelir kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Hayvancılık olarak sığır, koyun, keçi ve tavuk yetiştiriciliği yapılmaktadır. Tarımsal faaliyet olarak Hisarcık ilçesinde Kurtdere Tarımsal Kalkınma Kooperatifi kurulmuştur. İlçede traverten, kaolen ve mermer ocakları bulunmaktadır. Ayrıca ilçede termal turizm tesisleri ve Eti Maden İşletmeleri tesisleri bulunmaktadır. Tarımsal üretim olarak hububat, meyve, sebze, sanayi ve yem bitkileri yetiştirilmektedir.

İlçe nüfusu önemli ölçüde göç vermektedir. Göç verdiği yerler arasında önemli ölçüde Kütahya merkez, Tavşanlı vardır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Sanayi bölgesi içinde yer alması
- Tüm cephelerinden imar yoluna cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların yasal durumunun tespit edilememesi
- Çok hisseli olması

FIRSATLAR

- Bölgede maden sahalarının olması
- Sanayi alanı içinde olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Binaların yasal durumunun tespit edilememesi

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın Meslek Yüksek Okuluna yakın konumda olması, büyük alanlı olması ve mevcut imar planı koşulları ile çevresindeki yapılaşmalarla uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Fuar-Panayır ve Spor kompleksi Alanı" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar yapılaşma koşulları, konumu, fiziki özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerleme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar değerlemede dikkate alınmamış bu nedenle maliyet yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede arsa kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş, ayriyeten bölgeye hakim emlakçılardan, kişilerden ve belediye yetkililerinden baynlar alınmış ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

SATILMIŞ EMSALLER – ARSA

NO	ARSA ALANI, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1.498	240.000	160,21	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 82.Yıl Mahallesi hmax 8 metre, küçük sanayi alanı imarlı, 144 ada 3 parselde konumlu üzerinde iki katlı 150,00 m2 yapı bulunan 1.498 m2 alanlı arsanın 2021 ocak ayında 300.000-TL bedel ile belediye tarafından satıldığı bilgisi alınmıştır. Bina Değeri: 60.000 TL Arsa Değeri:240.000 TL dir.	Özkan ATAK (Belediye Fen İşleri) 0530 827 84 86

SATILIK EMSALLER – ARSA - BEYAN

NO	ARSA ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	239	38.500	161,09	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha iyi konum ve yapılaşma şartlarına sahip Yenidoğan Mahallesinde 245 ada 5 parselde konumlu 239 m2 alanlı arsa vasıflı 3 kat konut alanı imarlı taşınmazın uzun zamandır 38.500 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	KEY SİSTEM DANIŞMANLIK 0534 277 66 76
Emsal 3 (Beyan)	1	27,50	27,50	Değerleme konusu taşınmazın fuar alanı lejantlı ve çok hisseli olması, konumu, alanı, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 25-,TL/m2 ile 30,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ÖZKAN ATAK (BELEDİYE FEN İŞLERİ) 0530 827 84 86
Emsal 4 (Beyan)	1	30,00	30,00	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 30-,TL/m2 mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ŞEN KARDEŞLER (SANAYİ ESNAFI) 0530 973 37 96
Emsal 5 (Beyan)	50.359	1.350.000	27	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 1.200.000-1.500.000,TL mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	İSMAİL KARADANA (SANAYİ ESNAFI) 0546 973 37 96
Emsal 6 (Beyan)	1	25	25	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 20-,TL/m2 ile 30,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ÖMER KOYUN (BÖLGE HALKI) 05418309108
Emsal 7 (Beyan)	50.359	1.350.000	27	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 1.200.000-,TL ile 1.500.000,-TL aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	OSMAN İNAN (BÖLGE HALKI) 0533 768 82 09

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	1.498	240.000	160	-40%	-10%	-30%	0%	32
Emsal 2	239,00	38.500	161	-50%	-5%	-25%	-10%	32
Emsal 3 (Beyan)	1,00	27,50	27	0%	0%	0%	0%	27
Emsal 4 (Beyan)	1,00	30,00	30	0%	0%	0%	0%	30
Emsal 5 (Beyan)	50.359,00	1.350.000	24	0%	0%	0%	0%	27
Emsal 6 (Beyan)	1,00	25	25	0%	0%	0%	0%	25
Emsal 7 (Beyan)	50.359	1.350.000,00	27	0%	0%	0%	0%	27
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**29**

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **29,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
403 ADA 1 PARSEL	50.359	29	1.460.411	**1.460.000**

403 ada 1 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibariyle, KDV hariç **1.460.000,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ			
Açıklama	**ALAN (m2)**	**FİYAT (TL/m2)**	**TUTAR**
ARSA	50.359	29,00	1.460.411, TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ			**1.460.000, TL**
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (6166/50359 HİSSE)			**178.763,68 TL**

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerleme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır.

27.04.2021 tarihi itibariyle, 403 ada 1 parselin emsal karşılaştırma yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; KDV hariç **1.460.000,-TL** ve Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. nin **Hisse Değeri (6166/50359 Hisse) 178.763,68-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerleme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamış olup değerlemede maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan resmi kurum araştırmaları esas alınarak yasal durum değeri verilmiş, yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiştir. İnşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmamış ve arsa değeri olarak mevcut durum değeri verilmiştir.

6.3.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup taşınmaz içerisinde yer alan yapılar hissedarlar tarafından kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerleme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan yapıların ruhsatsız inşa edildiği, parsel üzerinde inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir arşiv kaydının bulunmadığı, proje, ruhsat, iskan v.b. evrak kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemede ruhsatsız inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir resmi evrağa (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır. Emet Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmaza ait tarafımıza ibraz edilen kadastral paftasında yapıların paftasına işli olmadıkları görülmüş paftadan örnek alınamamıştır. Taşınmazın tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerleme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır.

6166/50359 Hisse oranı ile mülkiyeti, 16.03.2011 tarih, 178 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz için tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

403 ADA 1 PARSEL	DEĞER, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ YÖNTEMİ	1.460.000,00
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (6166/50359 HİSSE)	**178.763,68**

403 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **1.460.000,00 TL (Birmilyondörtyüzaltmışbin Türk Lirası), Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. nin Hisse Değeri (6166/50359 Hisse) 178.763,68-TL (Yüzyetmişsekizbinyediyüzaltmışüç Türk Lirası Altmışsekiz Kuruş)** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz	**1.460.000,00**	**1.722.800,00**
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. nin Hisse Değeri (6166/50359 Hisse)	**178.763,68**	**210.941,14**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZLPR_00134 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 10:28:25 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:28:22 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:28:46 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2021-16:38

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
086121010957	20210428-48-F06289	1095

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	403/1
Taşınmaz Kimlik No:	45220095	AT Yüzölçüm(m2):	50359.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/HİSARCIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hisarcık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	82.YIL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	OVA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1632	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BAKANLAR KURULUNUN 01/12/2006 TARİH 2006/11371 SAYILI KARARI İLE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK TESİS EDİLEMEZ.(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Hisarcık - 08-02-2007 00:00 - 75	-

1 / 5

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
128542193	(SN:83604438) YÜKSEL DURMAZ : HALİT Oğlu	-	547/50359	547.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542194	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	14320/50359	14320.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542202	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	6166/50359	6166.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542203	(SN:83604433) UMAHAN AKSULU : MEMİŞ Kızı	-	2718/50359	2718.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542205	(SN:83604437) ERDOĞAN KÖSE : SÜLEYMAN Oğlu	-	399/50359	399.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
313550090	(SN:2859643) HİSARCIK BELEDİYESİ - (KÜTAHYA) V	-	26209/50359	26209.00	50359.00	Kamulaştırma 03-09-2015 806	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İCRAİ HACİZ:27.04.2009 YEV:1135 BORÇ:49374,52TL	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 27-04-2009 00:00 -	

2 / 5

BİLGİ AMAÇLIDIR

				1135	
Serh	İcrai Haciz : UŞAK 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/12/2011 tarih 2011/1421 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11.715,78 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 06-12-2011 16:01 - 1050	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 7.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/02/2013 tarih 2012/10377 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8945.22 TL bedel ile Alacaklı : FİNANSBANK A.Ş- lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 19-03-2013 10:31 - 202	
Serh	İcrai Haciz : TAVŞANLI 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2014 tarih 2013/4953 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1659.51 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK T.A.Ş.- lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 25-02-2014 13:17 - 164	
Serh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. TAVŞANLI 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2015 tarih 2013/4953 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 2040.71 , Alacaklı: - , Borçlu: -), Dosya No: -	128542205		Hisarcık - 12-02-2015 11:16 - 109	-
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/03/2014 tarih 2013/4225 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 13-03-2014 10:59 - 225	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/04/2014 tarih 2013/7238 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 171.70 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOM lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 06-05-2014 12:12 - 363	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 7. İCRA	ERDOĞAN		Hisarcık -	

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/04/2014 tarih 2012/10377E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18150.00 TL bedel ile Alacaklı : FİNANSBANK A.Ş- lehine haciz işlenmiştir.	KÖSE		13-05-2014 11:02 - 386	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/04/2014 tarih 2013/1442E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14618.62 TL bedel ile Alacaklı : FİNANSBANK A.Ş.- lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 26-05-2014 16:33 - 419	
Serh	İcrai Haciz : Uşak 2. İcra Dairesi nin 30/09/2020 tarih 2020/2975 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91059.04 TL bedel ile Alacaklı : Birikim Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Denizbank A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 01-10-2020 17:30 - 1458	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6418365) SINIRLI SORUMLU EMET ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:	Hayır	60000.00 ETL	AKDİ	1/0	FBK	Hisarcık - 16-02-2009 00:00 - 101

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Hisarcık - 82.YIL Mah. - (Aktif) - 403 Ada - 1 Parsel	399/50359	(SN:83604437) ERDOĞAN KÖSE : SÜLEYMAN Oğlu	60000.00 ETL	Hisarcık - 16-02-2009 00:00 - 101	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **hiloLQZ-J0C** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

5 / 5

BİLGİ AMAÇLIDIR
EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME

T.C.
HİSARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-98357205-622-164/283 25/05/2021
Konu : İmar Planı Hk

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 870 numaralı dilekçeniz.

İlgi yazınız ile Mülkiyeti şirketinize ait olan 82.Yıl Mahallesinde Tapunun 403 Ada, 1 Parsel nolu taşınmaz hakkında bilgi talep etmektesiniz.

Söz konusu 403 Ada, 1 Parsel nolu taşınmaz;

1-1/1000 Revizyon İmar Planında yer almakta olup, imar planı tarihi 25.03.2002'dir.

2-Taşınmaz Fuar Panayır ve Spor Kompleksi alanında yer almakta olup E=0,20'dir.

- Parselin farklı fonksiyonlarda (ticaret,konut,sanayi,yol,park vb.) kalan kısmı yoktur.
- Parsel üzerinde terk yoktur.
- Parselin tevhit, ifraz, satın alma vb. şartı yoktur.

3-İmar planı örneği ekte sunulmuştur.

4-Plan notu ekte sunulmuştur.

5-Herhangi bir dava bilgisi belediyemiz kayıtlarında bulunmamaktadır.

6-Taşınmaz kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.

7-Emlak rayiç bedeli ekte sunulmuştur.

8-Taşınmaza ait yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

9-Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

10-Taşınmaz ile ilgili herhangi bir tutanak veya zabıt bulunmamaktadır.

11-Yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

12-Taşınmaz üzerinde 1 Adet Kapalı Halısaha (1196 m2), 1 Adet Anfik Tiyatro idari binası (240 m2) bulunmaktadır.Herhangi bir projesi yoktur.

13-Taşınmaza ait herhangi bir plan değişikliği veya uygulama yoktur.

Gereğini rica ederim.

Fatih ÇALIŞKAN
Belediye Başkanı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar Planı Örneği
2-Plan Notları
3-Rayiç Bedel Belgesi

Doğrulama Adresi: [illegible]
5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Cumhuriyet Mah. Cumhuriyet Meydanı No:8 Hisarcık/Kütahya
Tel No: 0 (274) 481 30 83 Fax No: 0 (274) 481 31 31
E-posta: info@hisarcik.bel.tr İnternet Adresi: www.hisarcik.bel.tr
Kep Adresi: [illegible]

Bilgi İçin: Özkan Ataş
Fen İşleri Müdürü
Birim Dahili Tel No: 118

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARSA)

HİSARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

KÜTAHYA - HİSARCIK (İL - İLÇE)

YILI: 2021

Bildirimin Veriliş Nedeni: İlk İktisap: X — Değişiklik:

MÜKELLEFİN

1	Vergi Kimlik No	
2	Telefon	
3	Emlak Sicil No	2580
	Emlak Arşiv No	
4	Faks	
5	Soyadı (Ünvanı)	
6	Adı	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.
7	Adresi — Mahalle	GAYBİEFENDİ
	Sokak	ATATÜRK BULVARI
	Kapı No	8
	Daire No	
	İlçe Adı	
	İl Adı	
	Posta Kodu	0
8	e-posta adresi	

ARSA BİLDİRİMİ

		ARSAYA AİT BİLGİLER		1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
ADRES BİLGİLERİ	1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı		82 NCİ YIL		
	2	Cadde veya sokağı (değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı ve varsa kapı no)		SANAYİ SİTESİ		
TAPU BİLGİLERİ	3	Tapuda Kayıtlı Olduğu	Pafta No			
			Ada - Parsel No	403 - 1		
			Cilt - Sahife No			
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	4	Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m²)		50.359		
	5	Hisseli ise Hisse Oranı		6166 / 50359		
	6	Hisseye İsabet Eden Arsanın Yüzölçümü (m2)		6.166		
	7	Arsanın İktisap Tarihi		25.01.2021		
	8	Kısıtlılık Hali Varsa Başlangıç Tarihi				
	9	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi				
		İştiraklı Olup Olmadığı		YOK		
		Bildirimin Veriliş Tarihi		25.05.2021		
		Hesaplanan Değer (2021)		180.519,47		
		Vergi Değeri (2021)		180.500,00		

Bildirimi Hangi Sıfatla Verdiği: Mükellef: X — Kanuni Temsilcisi/Vekili:

Adı - Soyadı: KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

Vergi Kimlik No:

(T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)

İmza:

Tarih: 25.05.2021

DÜZENLEYEN — ONAY

[illegible]

NOT: [illegible]

9.2. Mahal Fotoğrafları

403 ADA 1 PARSEL

403 ADA 1 PARSEL

403 ADA 1 PARSEL

2
4

2
ÇOK AMAÇLI SALON

2
ÇOK
AMAÇLI
SALON

4
HALI SAHA

3
SOYUNMA ODALARI
KAFETREYA OFİS

SOYUNMA ODALARI KAFETERYA OFİS

SOYUNMA ODALARI KAFETERYA OFİS

4
3
HALI SAHA
SOYUNMA ODALARI KAFETERYA OFİS

1

1
KANTAR BİNASI

1
KANTAR BİNASI

1
KANTAR BİNASI

1
KANTAR BİNASI

403 ADA 1 PARSEL

1- KANTAR BİNASI (2/A) - 50 m2
2- ÇOK AMAÇLI SALON (3/A) - 100 m2
3- SOYUNMA ODALARI -
KAFETERYA - İDARİ BİNA (3/A) - 310 m2
4- HALI SAHA (2/B) - 1.100 m2
4
3
2
1
403/1

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU [illegible]
[illegible]
Çağlayan [illegible] K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

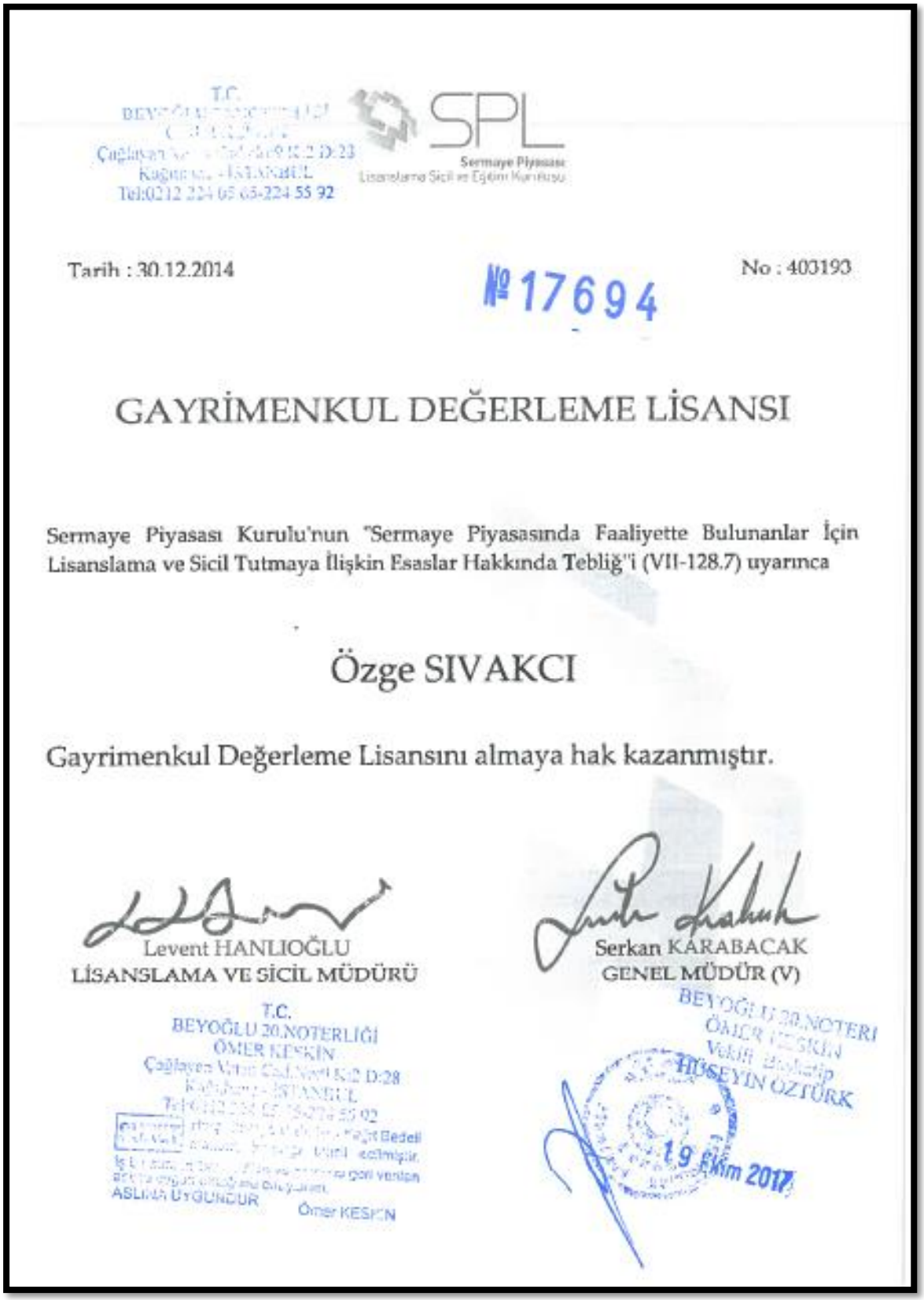
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.Nevti K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
[illegible] Kağıt Bedeli [illegible] edilmiştir.
[illegible] göri verilen [illegible]
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ÇAVDARHİSAR İLÇESİ, CERELLER MAHALLESİ, 256 ADA 22 PARSELDE KAYITLI "TARLA" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00135

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18
4.3.2. Çavdarhisar İlçesi 20

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 27
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 28
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 28
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 28
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 28
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 28

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 28

9. RAPOR EKLERİ 30

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 30
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR 35

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00135
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**286.000-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**337.480-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**286.000-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**337.480-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, Pınarlık Mevkii, 256 Ada 22 Parsel ile tapu bilgilerine kain tarladır.

Taşınmaz ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Başaran Ulusoy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin kuzeydoğu kısmında yer almakta olup merkeze 2 km mesafede konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde akaryakıt istasyonu, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından tarım ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar ilçe merkezinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı tarımsal amaçlı müstakil binalar yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Çavdarhisar ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**2 km**
Kütahya-Gediz Karayolu	**Karayolu Cepheli**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıda verilmiştir.

Arsa Bölümü;

Değerleme konusu gayrimenkul; 256 ada 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasfındaki ana taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının herhangi bir tel/çit/duvar ile çevrili olmadığı tespit edilmiştir.

Parsel 29.583,73 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzeybatı cephesi imar yoluna bitişik olup diğer cepheleri ise komşu parsellere bitişiktir. **Parselin 3.595 m2'lik kısmı Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılacağı bilgisi alınmıştır.**

Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapı bölümü;

Taşınmaz üzerinde yasal durumu tespit edilemeyen 1 adet metruk yapı bulunmaktadır. Yapı mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 60,00 m2 alanlıdır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Binanın dış cepheleri taş örülüdür. Bina değerleme günü itibariyle eski ve bakımsızdır bu nedenle ekonomik değeri bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada, 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 256 Ada 22 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**ÇAVDARHİSAR**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**CERELLER MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**PINARLIK**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**256**
PARSEL NO	:	**22**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**29.583,73 m²**
CİLT NO	:	**65**
SAYFA NO	:	**6373**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**TARLA**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**27.03.2015 / 329**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

03.05.2021 tarih ve saat 11:52 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7.maddesine göre belirtme (09.08.2016-736)

Şerhler Hanesinde

- 2942/31B göre kesin kamulaştırma şerhi (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (14.11.1989-766)
- 2942/31B göre kesin kamulaştırma şerhi (Karayolları Genel Müdürlüğü) (21.08.2000-138)

Şerhler Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Çabdarhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 21.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Kütahya İl Özel İdaresi ve Çavdarhisar Belediyesi'nden 27.04.2021 tarihinde alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı ile mahalle yerleşik alan sınırları dışında, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 6.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Taşınmazın, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Emet Kadastro Müdürlüğünde incelenen pafta görüntüleri ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Çavdarhisar Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

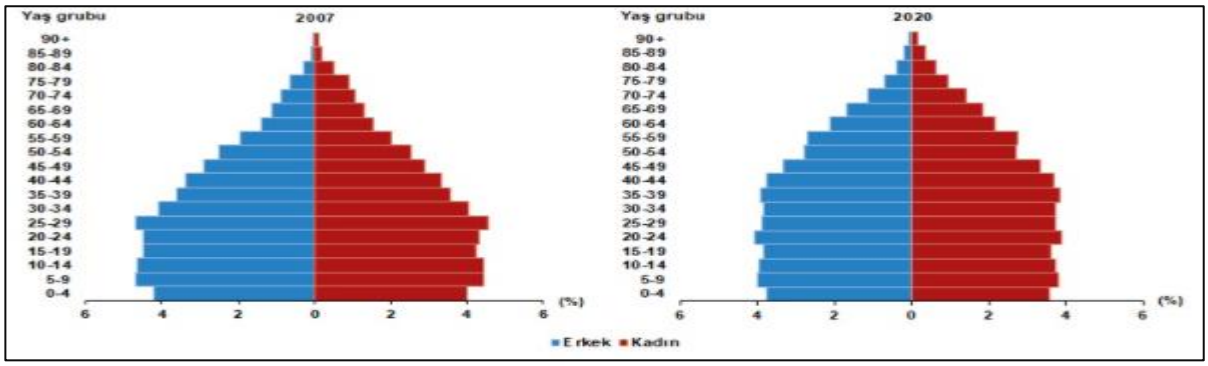
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

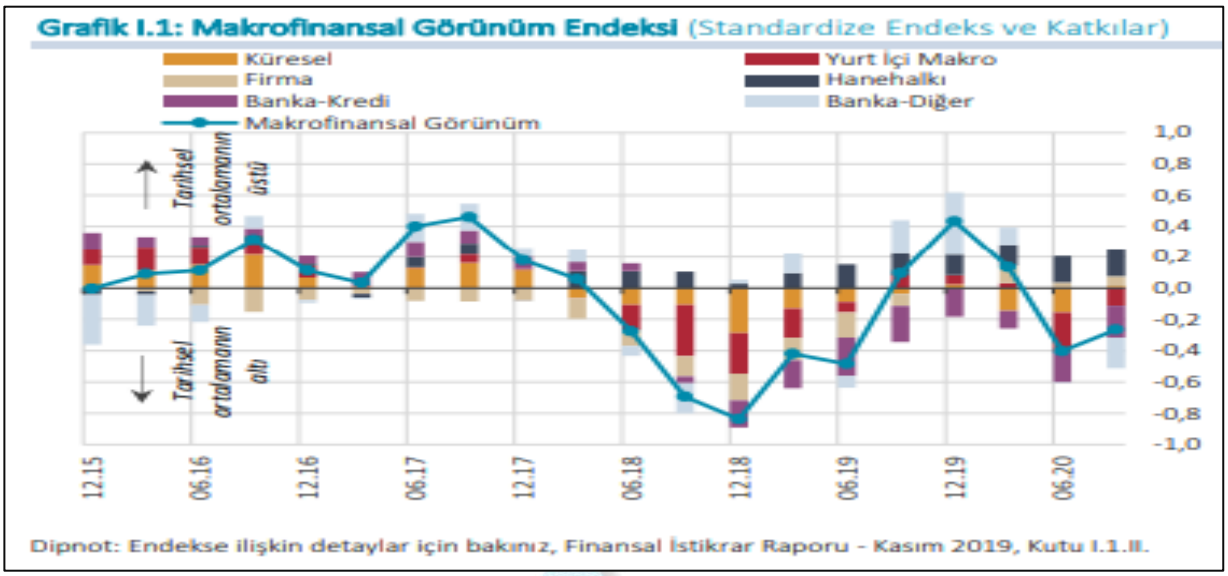
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

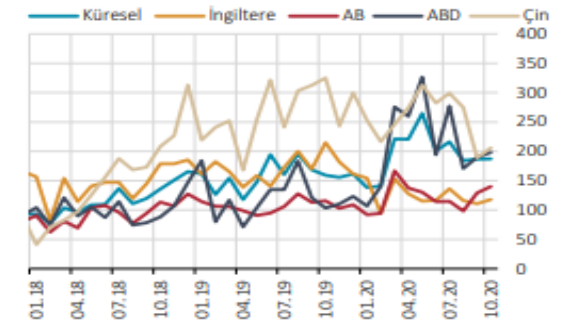


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

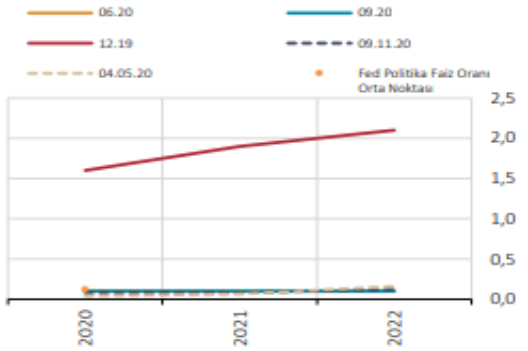
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

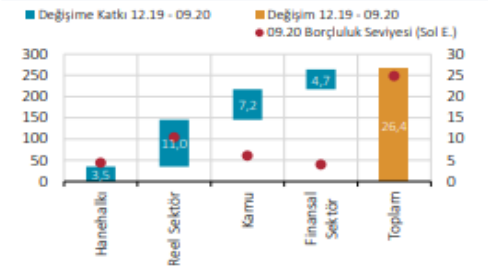
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

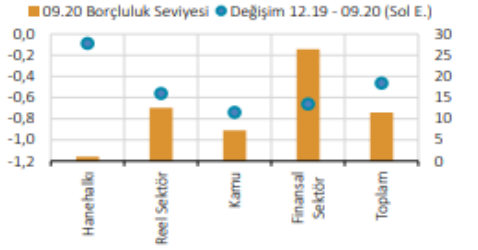
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

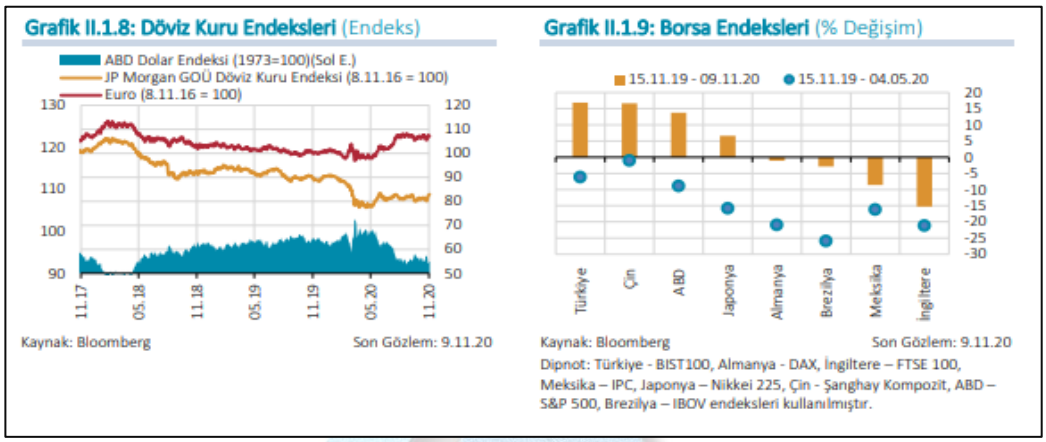


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

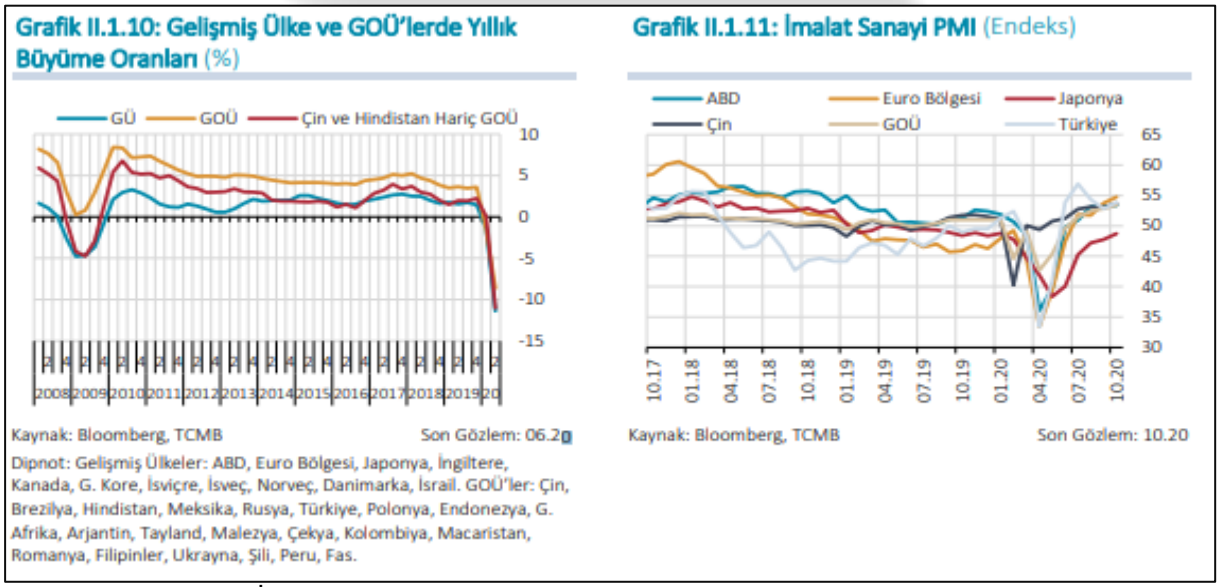
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

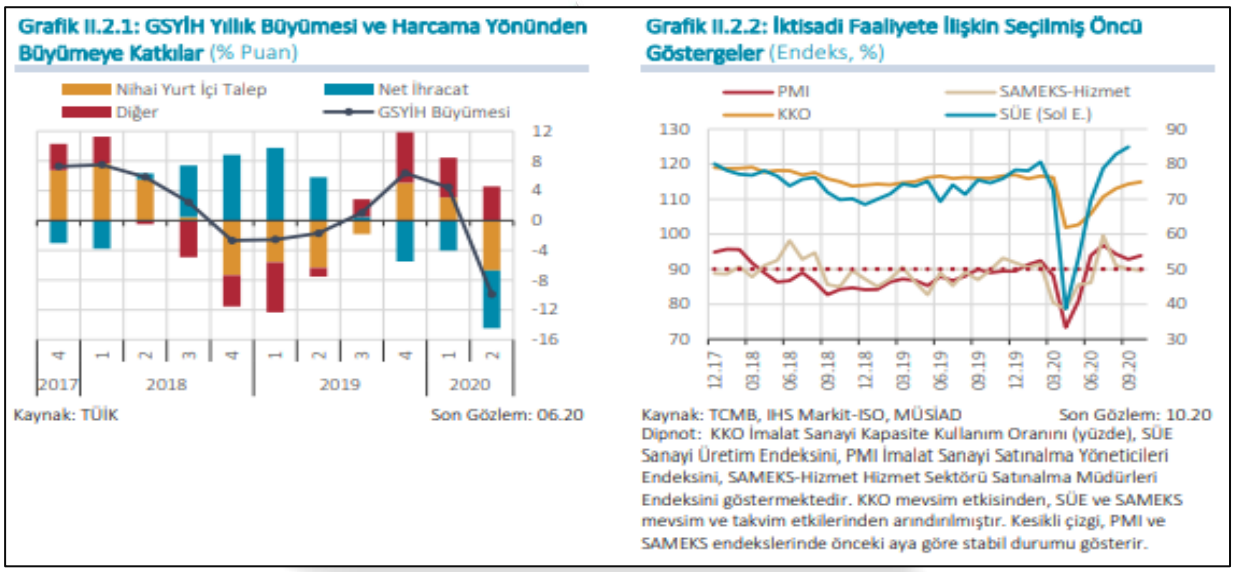
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

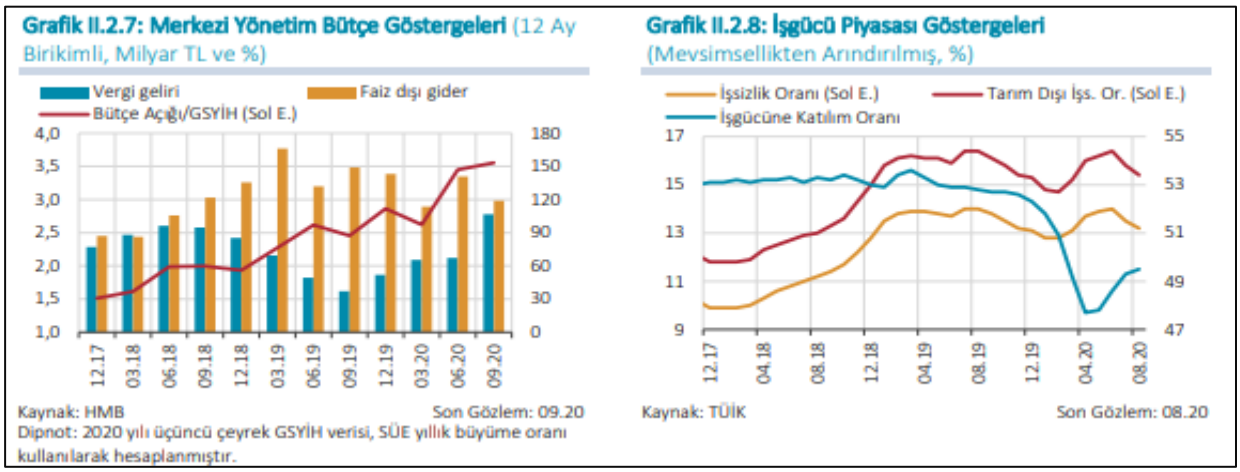
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

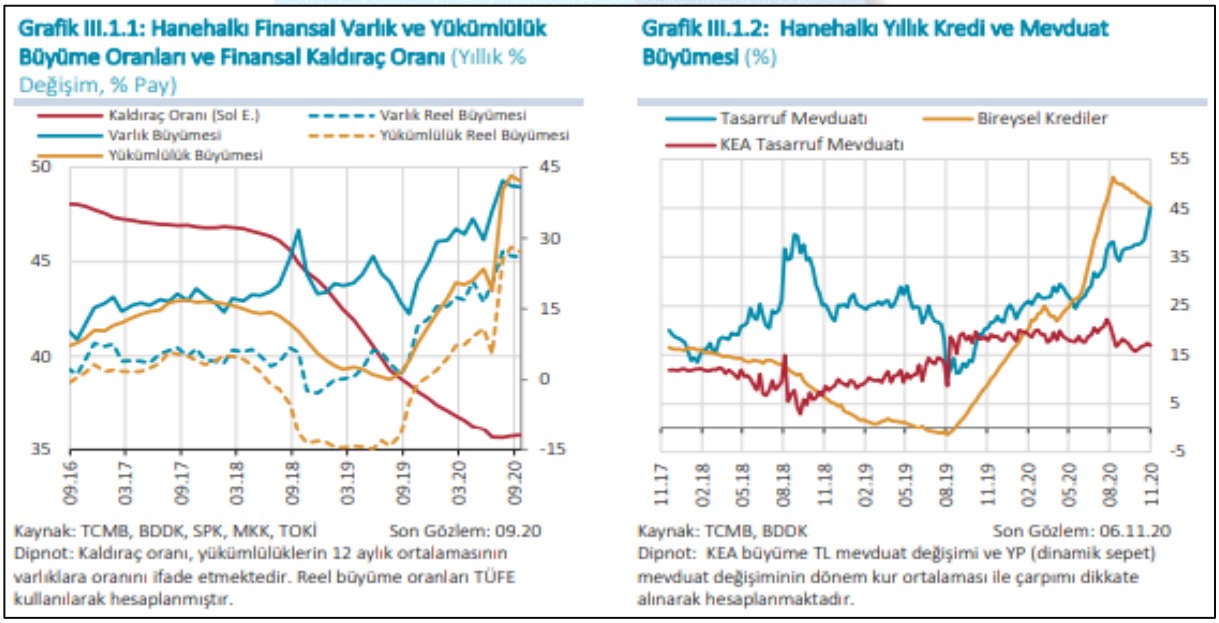


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

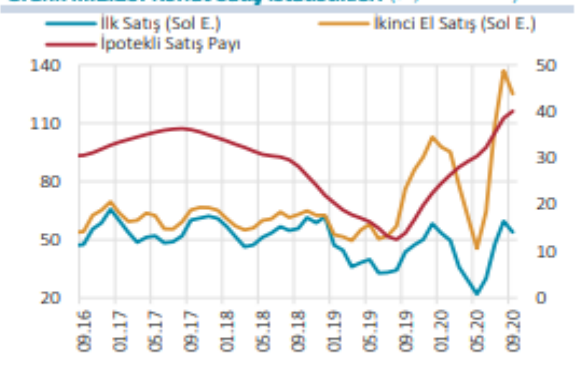
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

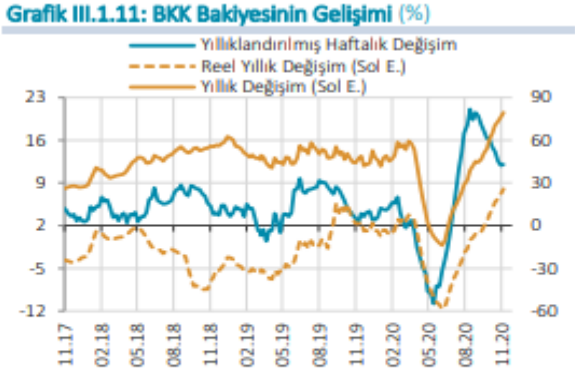
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

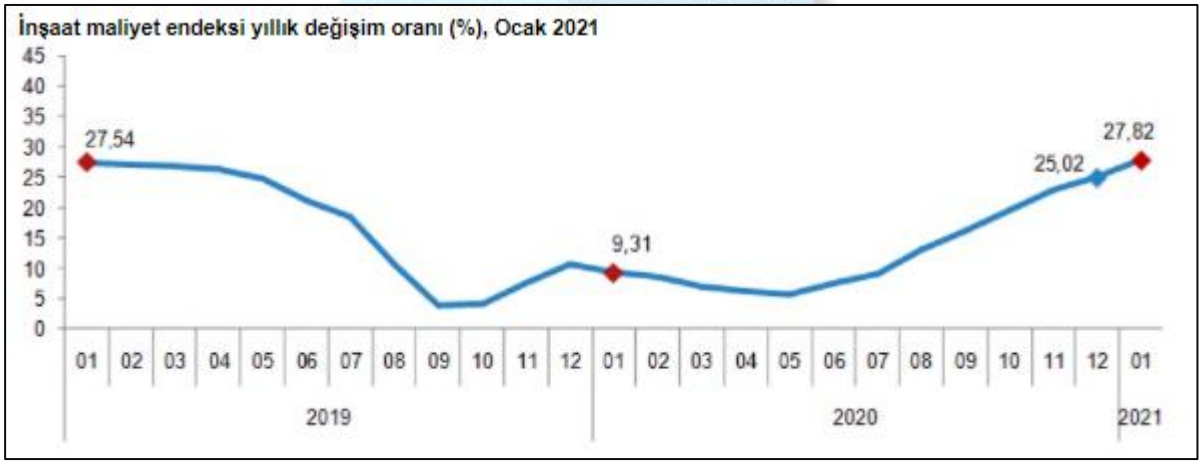
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

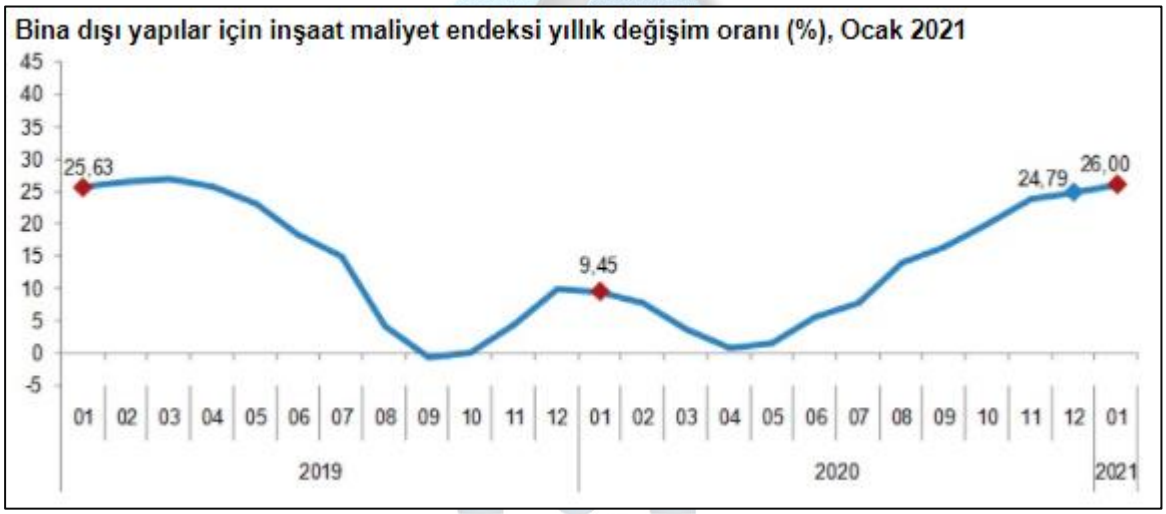


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

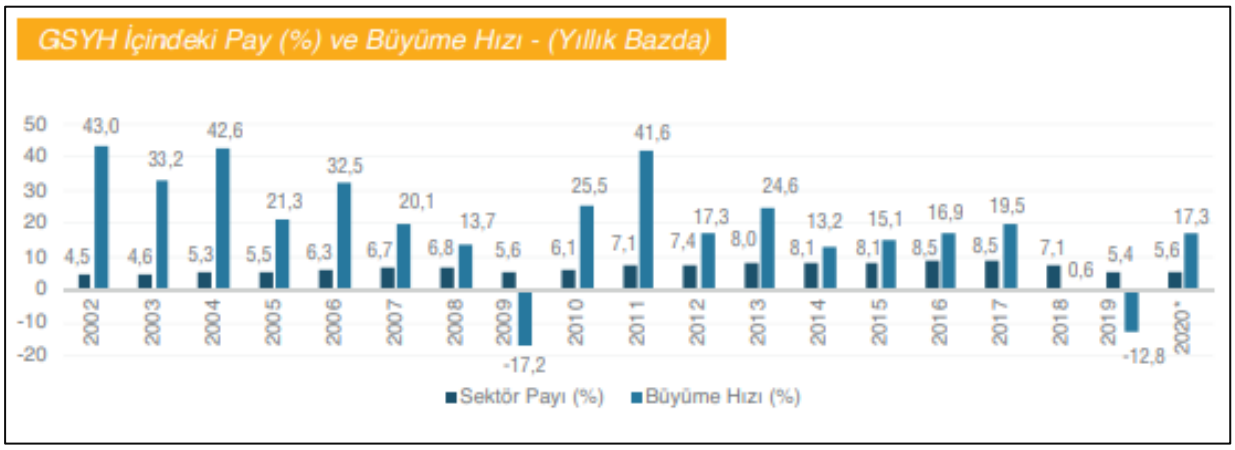
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

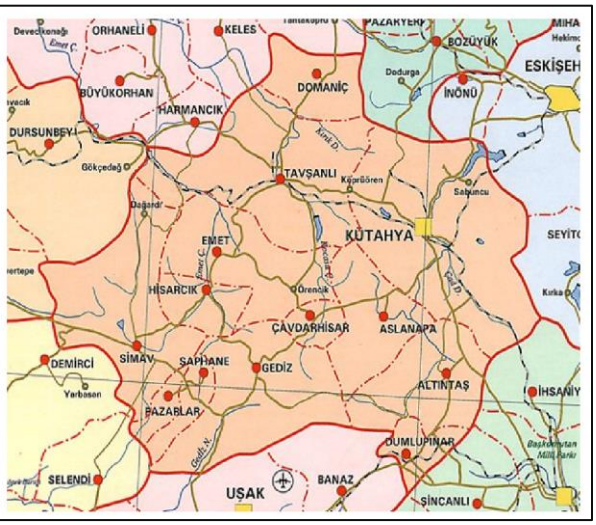
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en

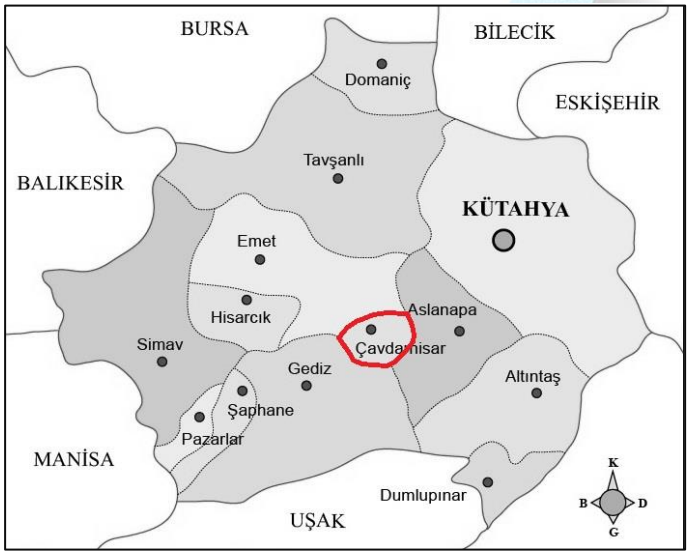
çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Çavdarhisar İlçesi



Çavdarhisar İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın 59 km güney batısında yer alan ilçenin yüzölçümü 298 km2 dir. İlçe nüfusu 6.110 dur.

Çavdarhisar, Kütahya-Uşak Devlet Karayolu (D 240) üzerinde bulunmaktadır.

Çavdarhisar'da halkın geneli tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadır. Hayvancılık genellikle köylerde yaygındır. İlçe merkezinde birkaç aile küçükbaş hayvancılıkla uğraşmaktadır.

Bölgede çiftçiler çoğunlukla buğday, nohut ve şeker pancarı yetiştirmektedir. Sebze ve meyve yetiştiriciliği fazla yaygın değildir. Son zamanlarda özellikle patates üretiminde önemli artış olmuştur. İlçede balıkçılık faaliyetleri de yürütülmektedir.

İlçe nüfusu önemli ölçüde göç vermektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Karayoluna cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarım Arazisi" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

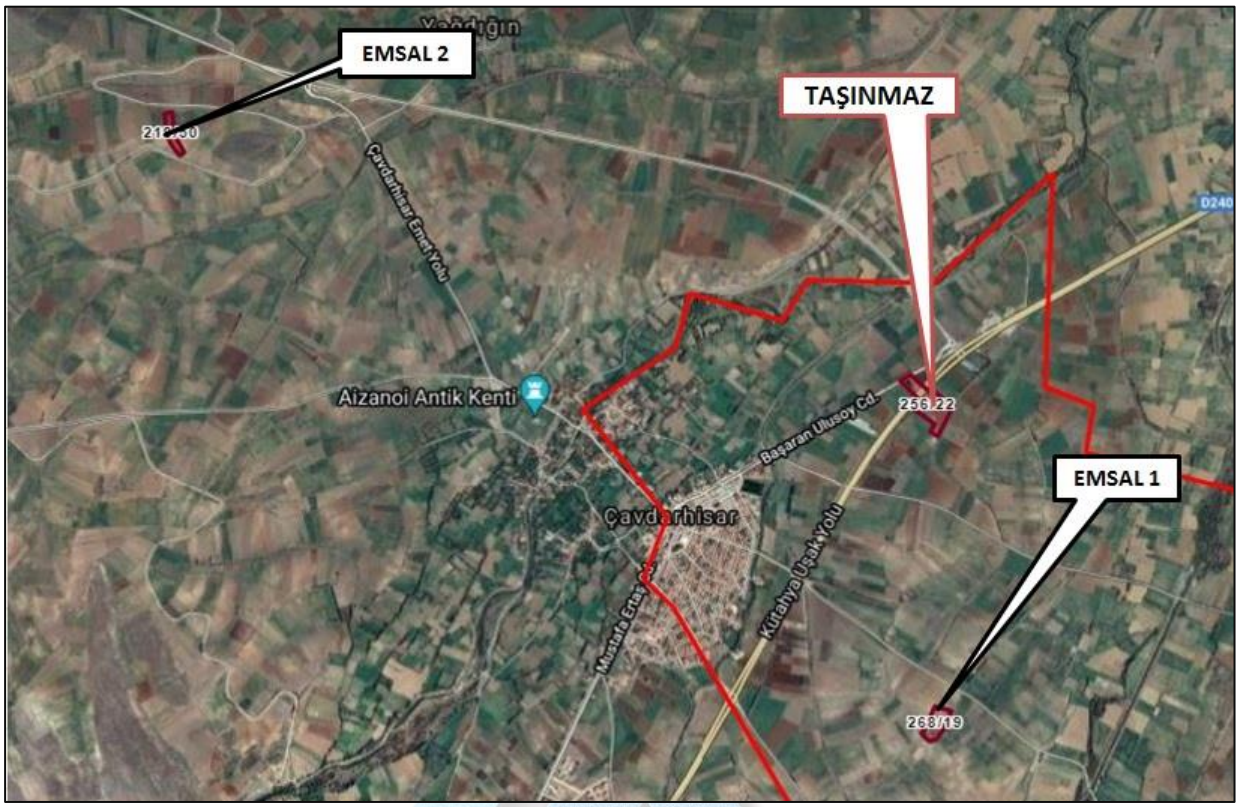
6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazların yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILIK EMSALLER – TARLA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	13.630	156.000	11,44	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cereller Mahallesi 268 ada 19 parselde konumlu 13.630 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 156.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	AHMET DESTAN 0505 369 50 81
Emsal 2	5.052	33.900	4,21	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Yukarı Mahallesi 218 ada 50 parselde konumlu 5.052 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 33.900,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır	AKER EMLAK 0530 954 16 56
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konum, alan ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 8,00-TL/m2 ile 10,00-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				ADEM BEY MEYDAN MAHALLE MUHTARI 0534 586 31 40
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Çavdarhisar ilçesinde tarlaların konum, alan, yola cepheli olma durumlarına göre 8,00-TL/m2 ile 10,00-TL/m2 aralığında satış gördüğü bilgisi alınmıştır.				MAHALLE MUHTARI 0542 599 12 44
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 220.000,-TL ile 250.000,-TL mertebelerinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				İSMAİL KÖK 0536 256 59 07

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	13.630	156.000	11,4	-20%	20%	0%	-10%	10,3
Emsal 2	5.052	33.900	6,7	0%	40%	0%	-5%	9,1
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**9,7**



Kamulaştırma yapılacak olan alan dışında kalan parselin tamamı için emsal karşılaştırma yapılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **9,7-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
256 ADA 22 PARSEL	**25.989,73**	**9,7**	**251.566**	**252.000**

256 ada 2 parselin değeri, 23.04.2017 tarihi itibariyle, KDV hariç **252.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kamulaştırma kararının verildiği 3.595 m2 alan için rayiç değer üzerinden değer takdir edilmesi gerekmektedir. Ancak arsa rayiç değerine ulaşılamadığı için piyasa değeri üzerinden değer takdir edilmiştir. Buna göre;

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
256 ADA 22 PARSEL	3.595	9,7	34.799	35.000
	25.989	9,7	251.566	252.000
	29.584		**251.566**	**286.000**

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazın üstünde yapı bulunmadığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların mal sahipleri tarafından işletildiği, kira arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak ve yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğüne ve Devlet Su İşleri lehine Kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 3.595 m2'lik alanın kamulaştırılacağı öğrenilmiştir. Ancak kamulaştırma bedeline yönelik bilgi temin edilemediği için piyasa değeri üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Mülkiyeti, 27.03.2017 tarih, 329 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada, 22 parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için tarla tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;	**DEĞER, TL**
256 ADA 22 PARSEL	**286.000**

256 ada 22 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **286.000,-TL (İkiyüzseksenaltıbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut ;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada, 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz	**286.000**	**337.480**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00135 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 09:54:14 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 3-5-2021-11:52

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
086221013266	20210503-48-F08589	1326

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	256/22
Taşınmaz Kimlik No:	88573761	AT Yüzölçüm(m2):	29583.73
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ÇAVDARHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çavdarhisar	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CERELLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Pinarlık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	65/6373	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Çavdarhisar - 09-08-2016 09:22 - 736	-

1 / 3

		VKN:8150079772		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
296982979	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29583.73	29583.73	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 27-03-2015 329	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	2942/31-B GÖRE KESİN KAM. ŞERHİ	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Çavdarhisar - 14-11-1989 00:00 - 766	
Serh	2942/31-B MD GÖRE KESİN KAMULAŞTIRMA ŞERHİ	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Çavdarhisar - 21-08-2000 00:00 - 138	

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **EWM_Ppmg3Nx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME

T.C.
ÇAVDARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-73578594-750-199/286 21/05/2021
Konu : 136 ADA 1 PARSEL - 256 ADA 22 PARSEL

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI .AŞ

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 871 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile talep edilen bilgiler aşağıya çıkarılmıştır.
Bilgilerinize rica ederim.

Halil BAŞER
Belediye Başkanı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar Planı ve Nazım İmar Örneği 136 ada 1 Parsel
2-Nazım İmar Örneği 256ada 22 Parsel

136 ADA 1 PARSEL TALEP EDİLEN BİLGİLER

1. Çavdarhisar 30L 4B İmar Paftası 1/1000 ve 1/5000 İmar Planları Mevcuttur. Planlamanın Yapıldığı 1993 Yılından bu yana bu parselin bulunduğu alanda imar değişiklikliği yapılmamıştır.
2. a. Parselin bulunduğu alan Resmi Kurum Alanındadır. Yençok.12,50 Emsal: 2,00 dir.
b.Parselin farklı fonksiyonda kalan kısmı yoktur. Parselin oluşumu için yapılan Çavdarhisar Belediyesi 3 Nolu İmar Uygulaması halen idari yargıdadır. Bu sebeple parselde yeni yapılaşma işlemleri yapılamamaktadır.
c. Parselin şu anki durumu ile yola terk edilecek kısmı yoktur.
d. Resmi Kurum Alanı olduğu için başka bir amaçla kullanılamaz. Burada yapılaşma yapacak resmi kurum yeni yapılaşma için bu parseldeki tüm hisseleri kamulaştırıp kamulaştırma tamamlandıktan sonra yeni yapılaşma yapılabilecektir.
3. İmar Planı Sureti ektedir.
4. İmar Planında görüldüğü gibidir.
5. İmar Planı hakkında devam eden iptal davası vb. süreç yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde değildir.
7. Emlak rayiç bedeli: Taşınmaz Başaran Ulusoy Caddesinde bulunmaktadır. Arsa metrekare emlak beyan değeri 35,14TL/m²'dir.
8. ve 9. Maddeler.) Taşınmaz üzerindeki kagir ambar binası 3 nolu imar uygulamasından önceki 2062 Parsel üzerine yapılmış olup, ilk tapulama tarihinde 1974 tarihinde yapılmıştır. Bina 1967 yılından önce köy tüzel kişiliği zamanında yapıldığından belediye kurulunca köy tüzel kişiliği zamanında yapılan binalar ruhsatlı kabul edilmektedir.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Cevizler Mh.Mustafa Ertaş Cd. No:1 Çavdarhisar / Kütahya Bilgi İçin:
Tel No: 0(274) 351 20 06 Fax No: 0(274) 351 20 59
E-posta: cavdarhisar@cavdarhisar.bel.tr İnternet Adresi: www.cavdarhisar.bel.tr Kep Adresi : cavdarhisar@cavdarhisar.bel.kep.tr Birim Dahili Tel No: 0(274) 351 27 65
Doğrulama Adresi: [illegible]

T.C.
ÇAVDARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

10. Yoktur.
11. Yoktur.
12. Yoktur.
13. Yoktur.

256 ADA 22 PARSEL TALEP EDİLEN BİLGİLER

1. Çavdarhisar 1/5000 Nazım İmar Planları Mevcuttur. Planlamanın Yapıldığı 1993 Yılından bu yana bu parselin bulunduğu alanda imar değişikliği yapılmamıştır.

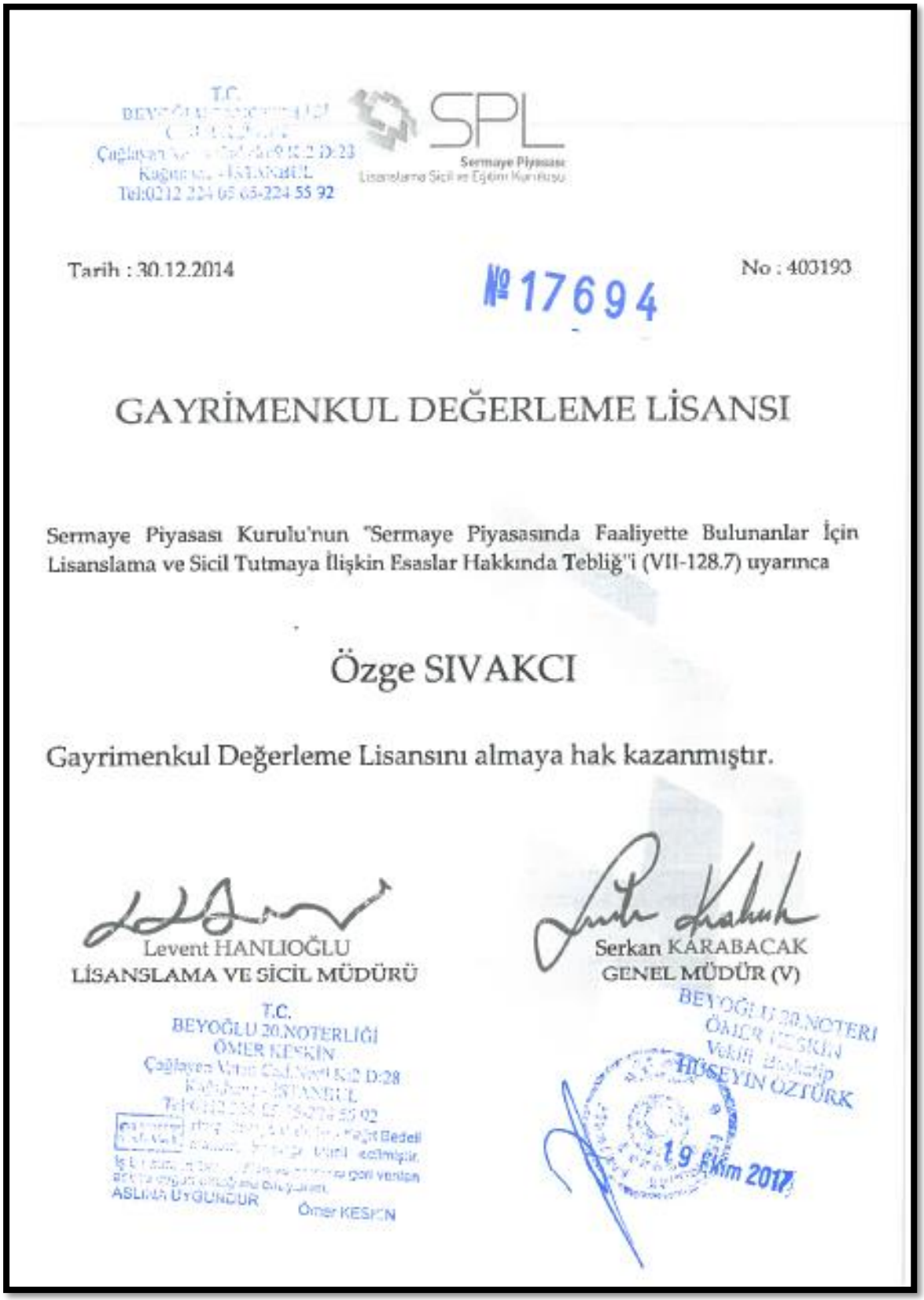
2. a. Nazım imar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında Kalmaktadır İmar Planı Yapılmamıştır.

3. Nazım İmar Planı Sureti ektedir.
4. İmar Planında görüldüğü gibidir.
5. İmar Planı hakkında devam eden iptal davası vb. süreç yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde değildir.
7. Emlak rayiç bedeli: Taşınmaz Başaran Ulusoy Caddesinde bulunmaktadır. Arsa metrekare emlak beyan değeri 35,14TL/m²'dir.
8. ve 9. Maddeler.) Taşınmaz üzerindeki kagir kantar ambar binası mevcuttur. Yapının ruhsatı yoktur tapu kaydı tarla vasfındadır.
10. Yoktur.
11. Yoktur.
12. Yoktur.
13. Yoktur.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, ÇAVDARHİSAR İLÇESİ, CERELLER MAHALLESİ, 256 ADA 22 PARSELDE KAYITLI "TARLA" VASIFLI ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00135

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI 6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER 7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler 8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler 8

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 8

4.1. DEMOGRAFİK VERİLER 8
4.2. EKONOMİK VERİLER 9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum 9
4.3. BÖLGE VERİLERİ 18
4.3.1. Kütahya İli 18
4.3.2. Çavdarhisar İlçesi 20

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 21

5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER 21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER 21
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı 22
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı 23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı 24

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 25

6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) 25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ 26
6.3.1. Pazar araştırmaları 26
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi 27
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 28
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 28

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28

7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI 28
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR 28
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER 28
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ 28

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 28

9. RAPOR EKLERİ 30

9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU 30
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 34

10. SERTİFİKASYONLAR 35

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Gaybi Efendi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 95 Merkez/KÜTAHYA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	1954 yılında kurulan fabrika, şu anda günlük 3.600 ton işleme kapasitesine ulaşmış durumdadır. Kütahya ili bölgesinde pancardan, şeker (sakkaroz) ve şeker ürünleri imalatı ve bunların rafine edilmesi (melas üretimi dahil) konularında hizmet vermektedir. 2008 yılında Kütahya'ya bağlı 172 köyde taahhüt alımına gidilerek, 3 bin 600 çiftçiyle sözleşme imzalanmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00135
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**286.000-TL**
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**337.480-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**286.000-TL**
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**337.480-TL**

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, Pınarlık Mevkii, 256 Ada 22 Parsel ile tapu bilgilerine kain tarladır.

Taşınmaz ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Başaran Ulusoy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin kuzeydoğu kısmında yer almakta olup merkeze 2 km mesafede konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde akaryakıt istasyonu, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından tarım ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar ilçe merkezinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibariyle 1-2 katlı tarımsal amaçlı müstakil binalar yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Çavdarhisar ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	**2 km**
Kütahya-Gediz Karayolu	**Karayolu Cepheli**

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıda verilmiştir.

Arsa Bölümü;

Değerleme konusu gayrimenkul; 256 ada 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasfındaki ana taşınmazdır. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının herhangi bir tel/çit/duvar ile çevrili olmadığı tespit edilmiştir.

Parsel 29.583,73 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak amorf formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzeybatı cephesi imar yoluna bitişik olup diğer cepheleri ise komşu parsellere bitişiktir. **Parselin 3.595 m2'lik kısmı Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılacağı bilgisi alınmıştır.**

Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapı bölümü;

Taşınmaz üzerinde yasal durumu tespit edilemeyen 1 adet metruk yapı bulunmaktadır. Yapı mahallinde yapılan incelemeye göre 1/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 60,00 m2 alanlıdır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Binanın dış cepheleri taş örülüdür. Bina değerleme günü itibariyle eski ve bakımsızdır bu nedenle ekonomik değeri bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada, 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 256 Ada 22 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	**KÜTAHYA**
İLÇESİ	:	**ÇAVDARHİSAR**
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	**CERELLER MAHALLESİ**
MEVKİİ	:	**PINARLIK**
PAFTA NO	:	**-**
ADA NO	:	**256**
PARSEL NO	:	**22**
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**29.583,73 m²**
CİLT NO	:	**65**
SAYFA NO	:	**6373**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**TARLA**
MALİK	:	**KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ**
TARİH / YEVMİYE	:	**27.03.2015 / 329**

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

03.05.2021 tarih ve saat 11:52 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7.maddesine göre belirtme (09.08.2016-736)

Şerhler Hanesinde

- 2942/31B göre kesin kamulaştırma şerhi (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (14.11.1989-766)
- 2942/31B göre kesin kamulaştırma şerhi (Karayolları Genel Müdürlüğü) (21.08.2000-138)

Şerhler Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Çabdarhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 21.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

Kütahya İl Özel İdaresi ve Çavdarhisar Belediyesi'nden 27.04.2021 tarihinde alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırı ile mahalle yerleşik alan sınırları dışında, plansız alanlarda kalmaktadır. Taşınmaz plansız alanlar imar yönetmeliği 6.bölüm hükümlerine tabidir.

Açıklama: Kütahya ilini de kapsayan 14.08.2009 tarihle onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 31.10.2011 tarih ve 184/104240 sayılı yazısı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle bölgede üst ölçekli plan bulunmamakta olup taşınmazlar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Taşınmazın, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Emet Kadastro Müdürlüğünde incelenen pafta görüntüleri ile CBS görüntülerinin zemine aplike edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

Çavdarhisar Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Parsel üzerindeki yapıya yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsele ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

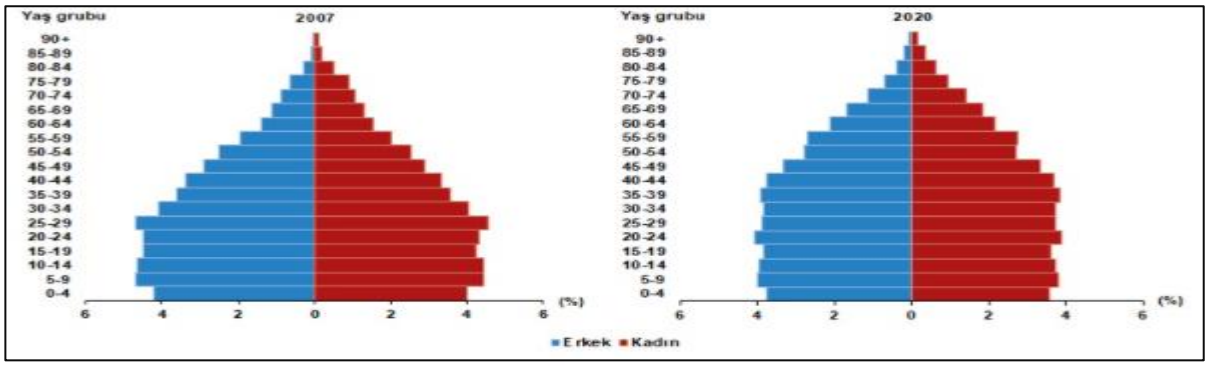
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



*Kaynak:*www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

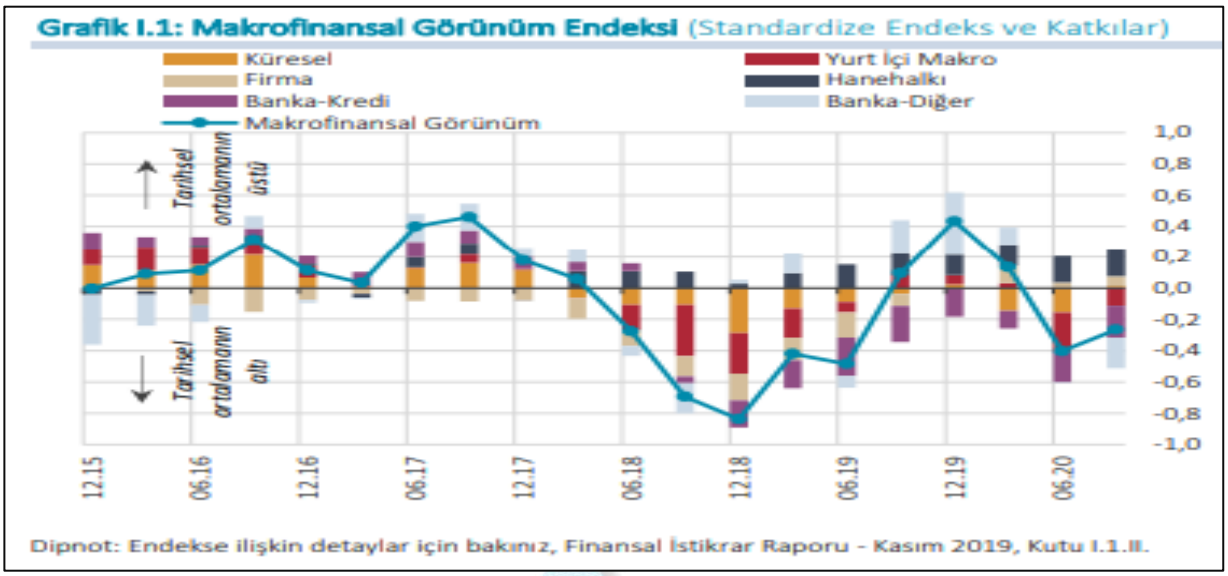
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2020 yılı ikinci çeyreğinde uygulamaya alınan tedbirler ve kredi teşvikleri sayesinde, gelir kaybına uğrayan bireylerin likidite ihtiyacı ve faaliyetleri yavaşlayan firmaların işletme sermayesi ihtiyacı desteklenmiştir. Söz konusu uygulamalar sonucunda kur etkisinden arındırılmış (KEA) yıllık toplam kredi büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Mayıs ayındaki yüzde 17 seviyesinden Ağustos ayında yüzde 25'e yükselmiştir.

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).

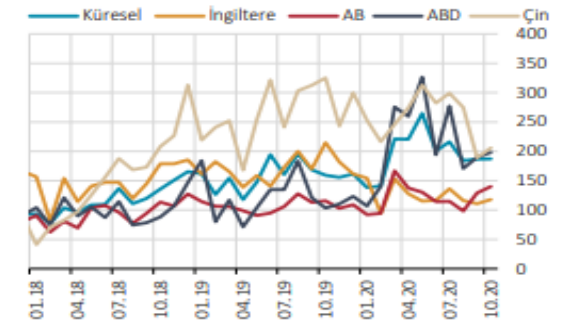


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrasında 2020 yılının ilk çeyreğinde küresel iktisadi politika belirsizliği hızlı bir şekilde artmış ve ekonomiler hızla yavaşlamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında dünya çapındaki karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve salgın boyunca alınan destekleyici tedbirler sonucunda küresel iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda küresel iktisadi politika belirsizliği, Mayıs ayından itibaren azalmaya başlamıştır (Grafik II.1.1). Benzer şekilde, 2020 yılının başından Mayıs ayına kadar geçen sürede ABD ve Çin iktisadi politika belirsizliği keskin yükseliş gösterdikten sonra, takip eden dönemde azalış göstermiştir. Bununla beraber, ABD'de iktisadi politika belirsizliği Kasım ayındaki Başkanlık seçiminin de etkisiyle salgın öncesi döneme kıyasla yüksek bir seviyededir. İngiltere'nin AB'den ayrıldığı 31 Ocak 2020 tarihinden sonra iktisadi politika öngörülebilirliği dalgalı bir seyir izlese de, artış eğilimini sürdürmüştür. AB iktisadi politika belirsizliğindeki değişim ise ABD ve Çin'e kıyasla daha sınırlı olmuştur.

Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizini yüzde 0 - 0,25 aralığı olarak belirleyen ABD Merkez Bankası (Fed), Ağustos ayında yaptığı para politikası stratejisi değişikliği ile uzun vadeli yüzde 2 enflasyon hedefini ortalama enflasyon hedeflemesi olarak güncellemiştir. Dolayısıyla, para politikasında sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

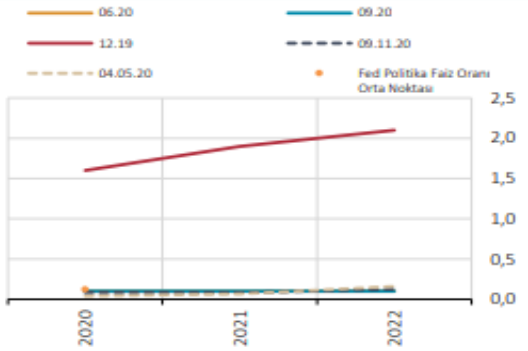
Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) **ve Piyasa Beklentileri** (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 9.11.20

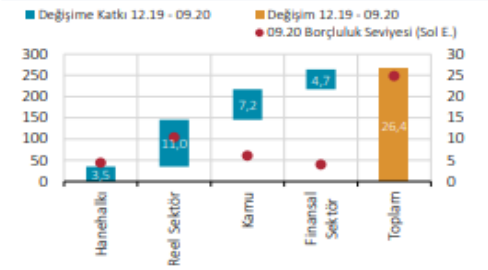
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse programın devam edebileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, başlangıçta 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programının büyüklüğü, Haziran ayı para politikası kararları kapsamında 600 milyar euro ilave ile 1,35 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışında rol oynamıştır. Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan YP cinsinden borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4).

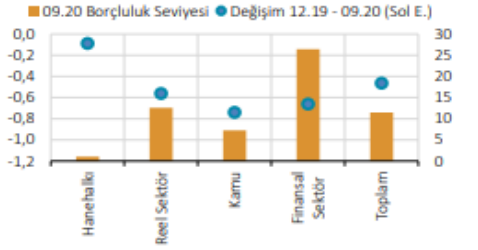
Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)

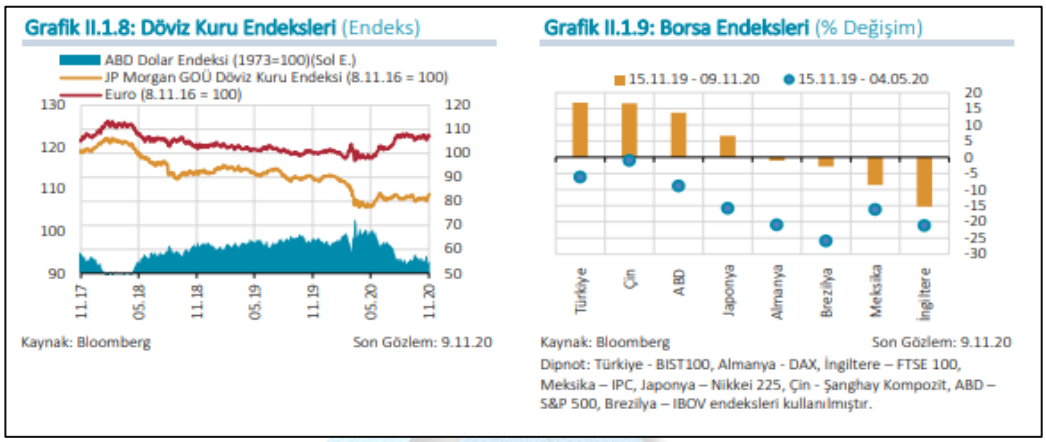


Kaynak: IIF Son Gözlem: 09.20

Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

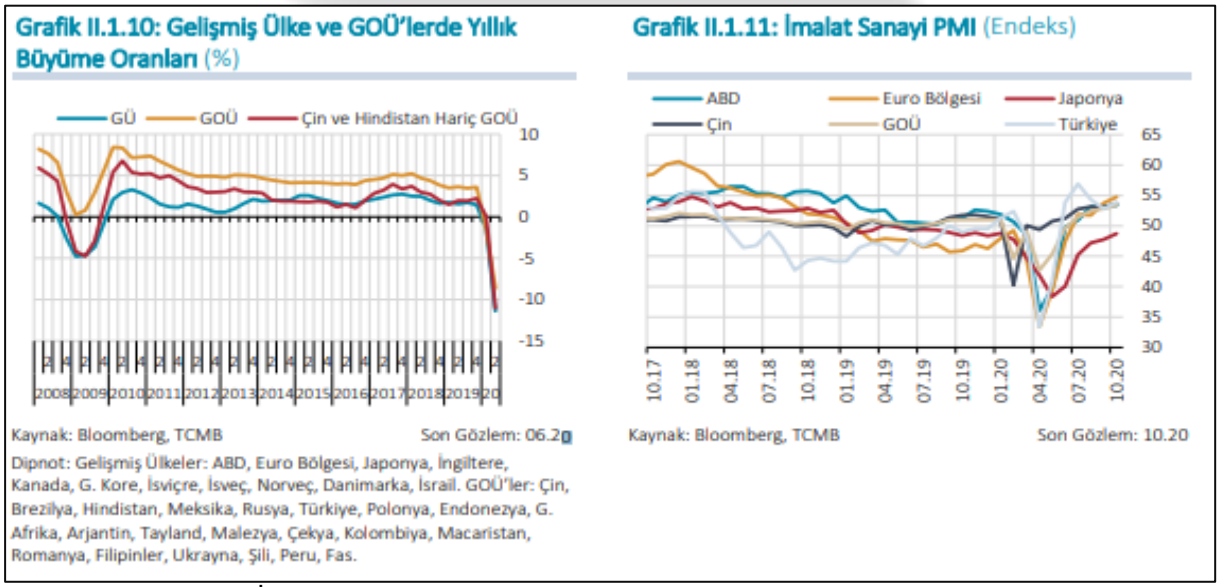
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerindeki toparlanmaya katkı sağlamıştır (Grafik II.1.9). Bununla beraber, ülke borsa endeks performanslarının farklılaşmasında, endekslerdeki sektör kompozisyonu, risk iştahı ve yatırımcı tabanı etkili olmuştur. Nitekim salgının ve sosyal yalıtım tedbirlerinin sektörlere yansımaları farklı seviyelerde gerçekleşmiştir. Enerji sektörü ve etkileşimin fazla olduğu hizmet sektörü salgından daha çok etkilenirken, teknoloji ve telekom sektörleri olumlu yönde ayrışmıştır.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

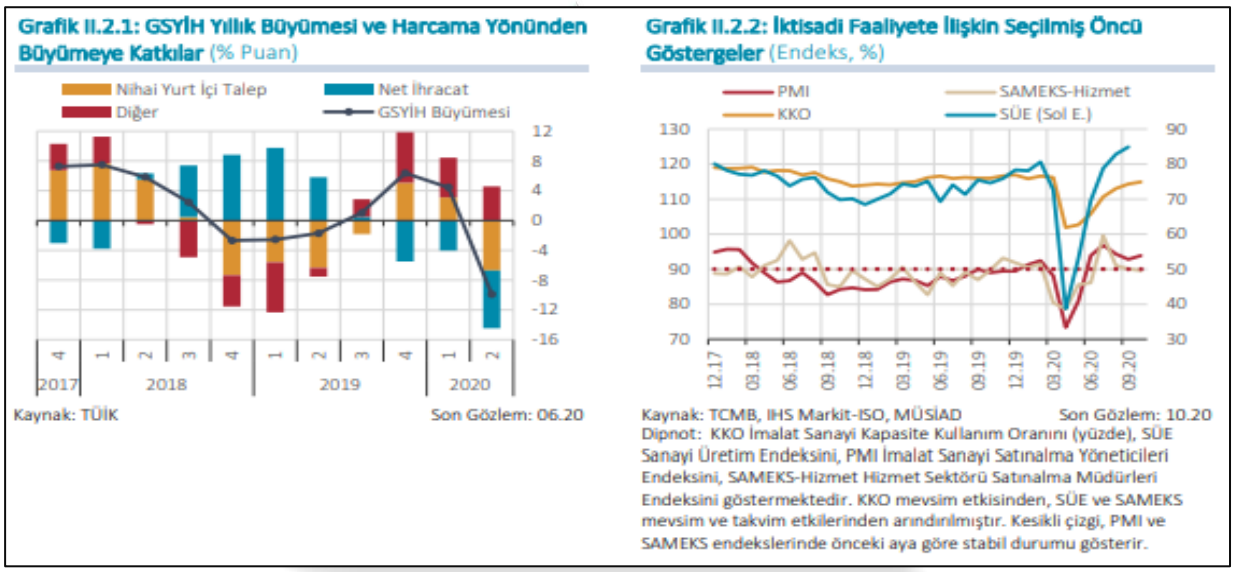
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğiliminin üçüncü çeyrek sonunda sürdüğü gözlenmektedir (Grafik II.1.11).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

TÜRKİYE

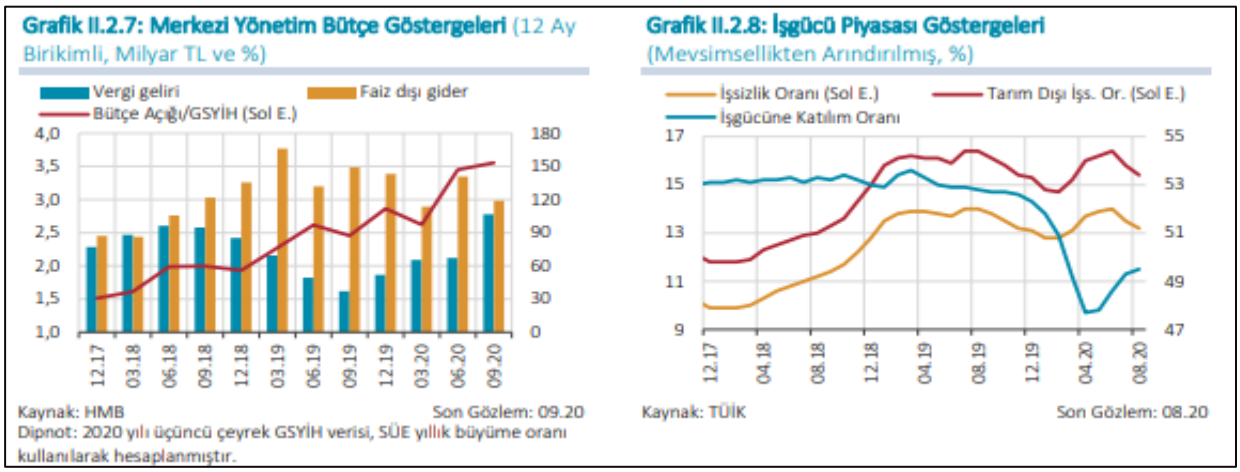
Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüştür. Bu gelişme bütçe dengesindeki bozulmayı sınırlamıştır (Grafik II.2.7). İktisadi faaliyetin olumlu seyriyle vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranındaki yükselme eğiliminin sürmesi durumunda, bütçe açığının milli gelire oranındaki artışın önümüzdeki dönemde daha ılımlı bir seyir izleyebileceği düşünülmektedir.

İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında kaydedilen gerilemeye katkıda bulunurken, işgücüne katılım oranındaki düşüş son aylarda tersine dönerek işsizlik oranındaki azalışı sınırlamıştır (Grafik II.2.8).

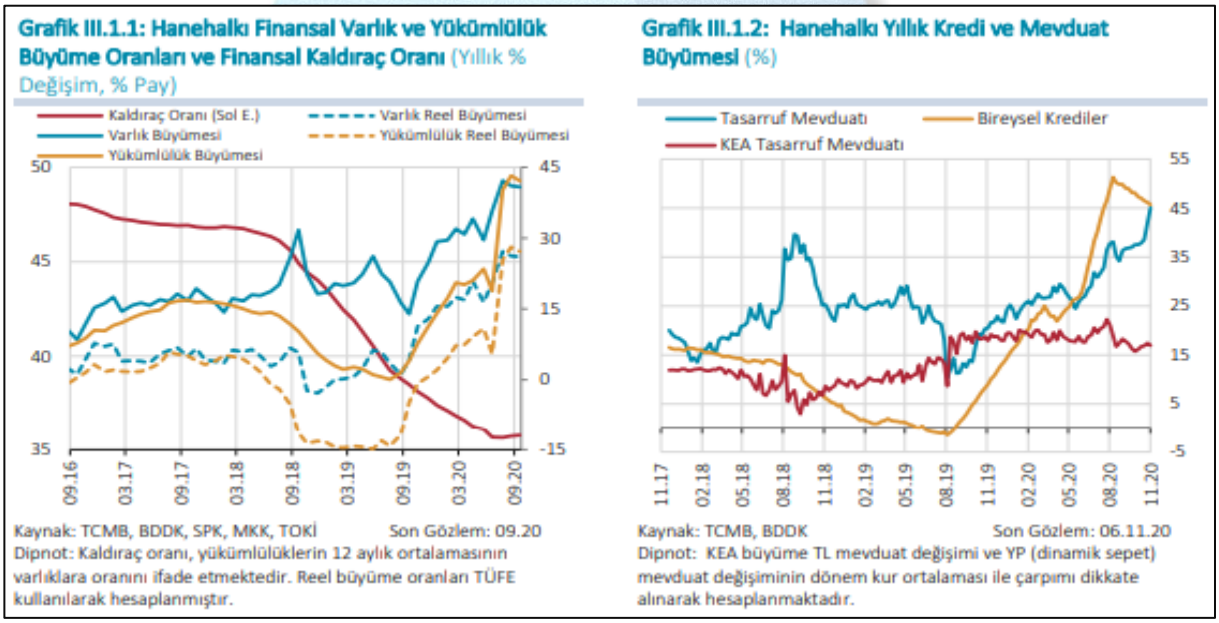


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, varlık tarafında finansal varlıkların yaklaşık dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı finansal yükümlülükleri 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık yüzde 41,9 artmıştır (Tablo III.1.2). Yükümlülük artışında özellikle yılın ikinci yarısında uygulanan kredi kampanyalarının belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Yükümlülüklerdeki büyümeye ihtiyaç kredisinden 23,4, konut kredisinden 14,3 puanlık katkı gelmiştir. Bireysel kredi kartı (BKK) bakiye gelişimi görece sınırlı katkı sağlarken taşıt kredileri de diğer tüketici kredilerine benzer bir büyüme sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	**622.3**	**100.0**	**883.2**	**100.0**	**41.9**	**41.9**
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	122.0	19.6	140.2	15.9	14.9	2.9
Varlık Yönetim Şirket (VYŞ) Alacakları	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3
Karşı Taraf Bazında						
Bankalar	558.4	89.7	817.6	92.6	46.4	41.6
Finansman Şirketleri	11.3	1.8	12.2	1.4	8.3	0.1
TOKİ	25.0	4.0	23.7	2.7	-5.2	-0.2
VYŞ	27.6	4.4	29.8	3.4	7.8	0.3

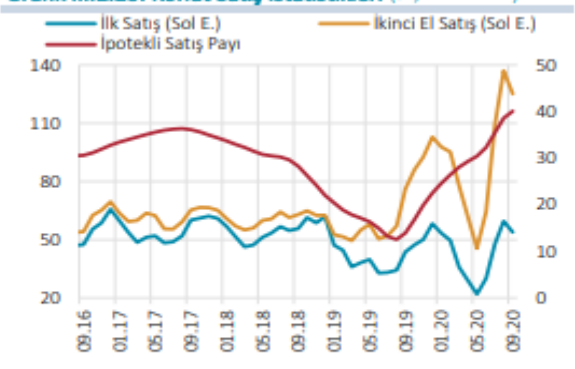
Kaynak: TCMB, TOKİ — Son Gözlem:09.20
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut satışları Temmuz ayında 161 bin ile tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

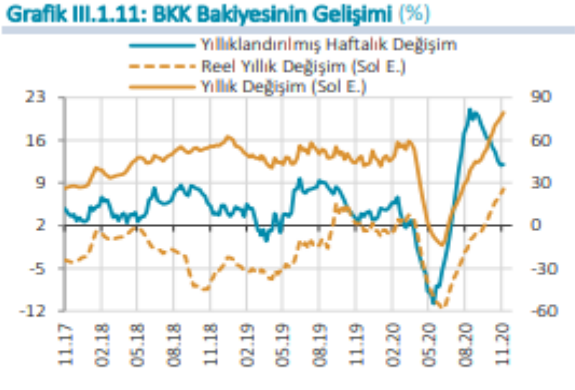
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

Grafik III.1.10: Konut Satış İstatistikleri (%, Bin Adet)



Kaynak: TÜİK — Son Gözlem: 09.20
Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK — Son Gözlem: 06.11.20
Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

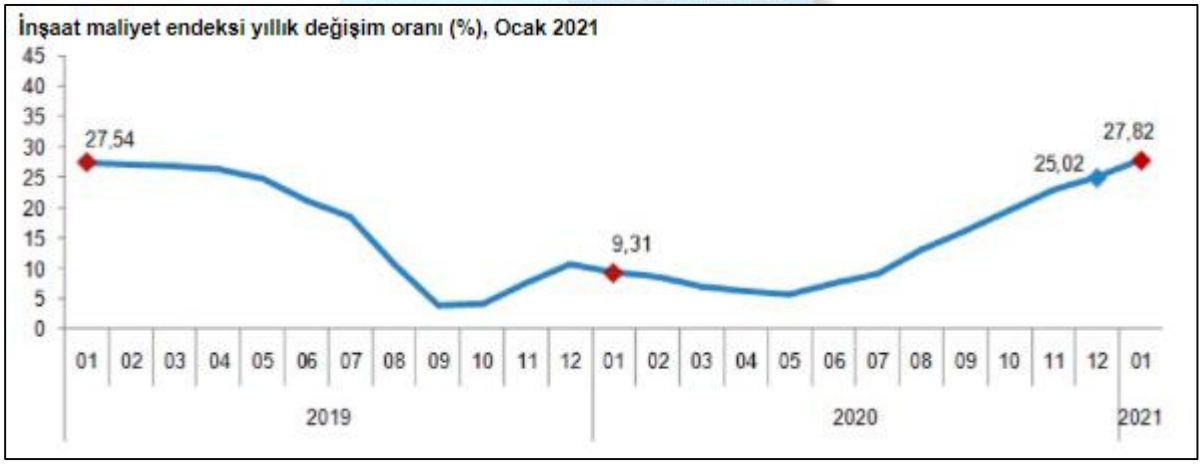
Gayrimenkul Sektörü

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.

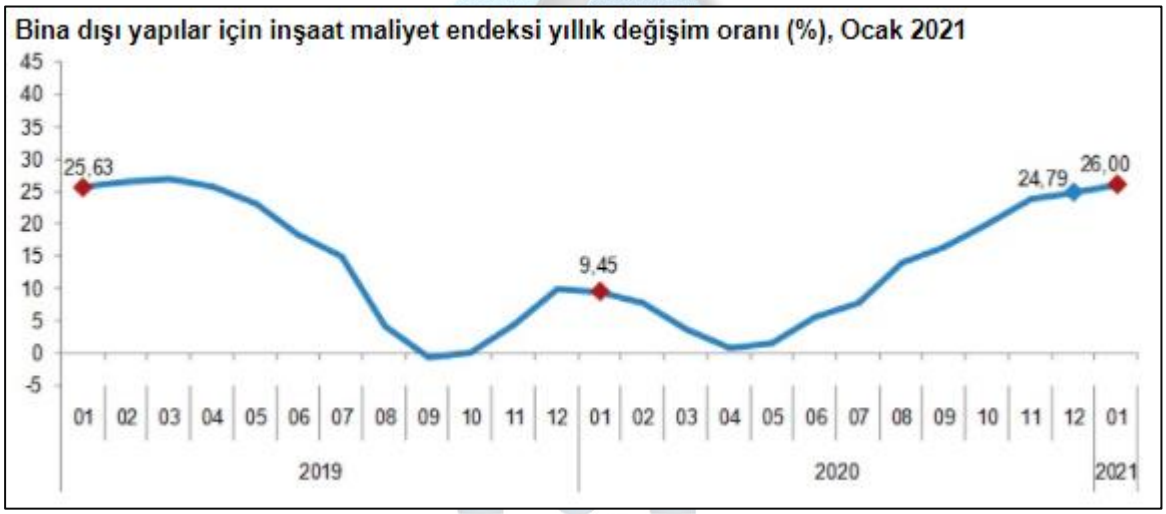


Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.

Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

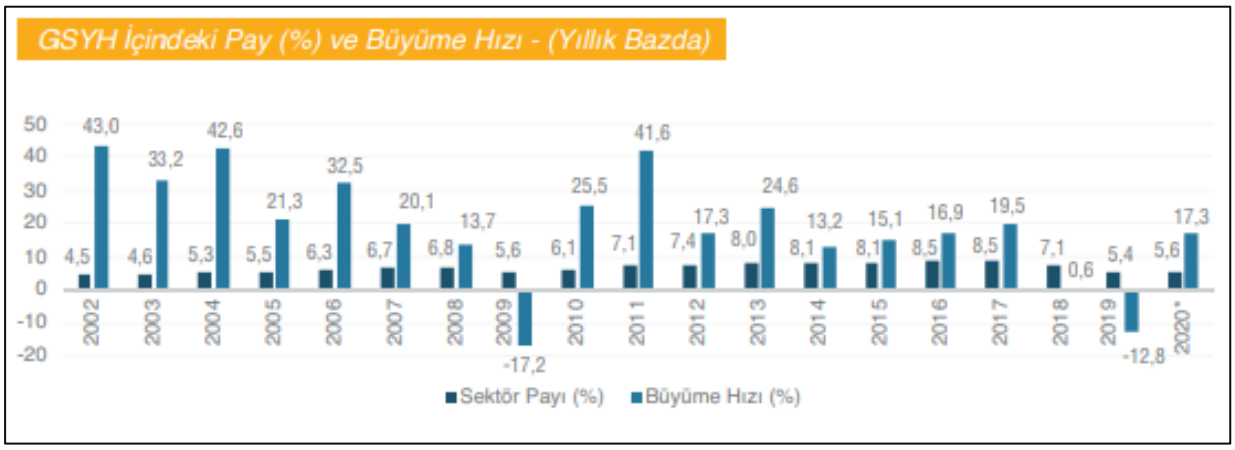
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TUİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır.

Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

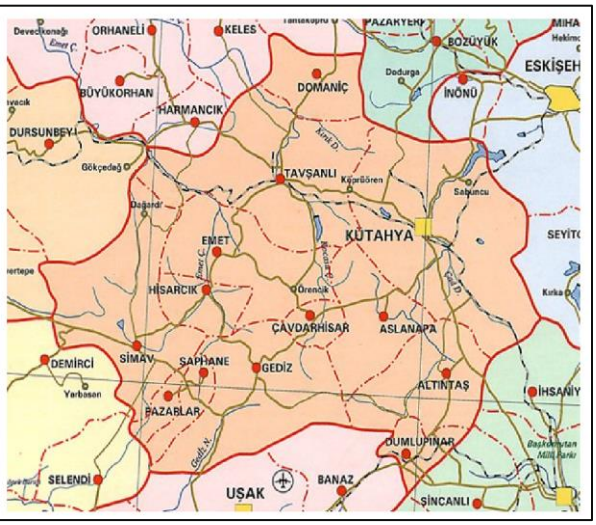
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Kütahya İli

Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer almakta olup ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.

Kütahya'nın İlçeleri



Kütahya'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanların işgaline uğramıştır. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtulmuş 8 Ekim 1923'te Vilayet durumuna getirilmiştir.

Kütahya'da tarımsal üretimde çok büyük bölüm tahıl ekimine ayrılmıştır. Tahıl türleri arasında buğday birinci, arpa ikinci sırayı alır. Endüstri bitkileri arasında en çok şeker pancarı ekilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında kurulan Uşak Şeker Fabrikası'nın o yıllarda Kütahya il sınırları içerisinde olması bu tarımı teşvik etmiştir. Daha sonra Kütahya'da da şeker fabrikasının kurulmasıyla pancar ekimi daha da hızlanmıştır.

Kütahya'da yaygın olan madenlerin başında linyit kömürü gelir. İlin kuzeyinde bulunan linyitlerin işletilmesi Kütahya-Balıkesir demir yolunun yapılması ile kolaylaşmıştır.

Krom Türkiye'de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısıyla Uludağ arasındaki yörede bulunmuş ve 1960'a doğru işletilmeye başlanmıştır. Günümüzde en önemli krom yatakları Tavşanlı ilçesinde bulunur.

Türkiye'nin Dünya rezervinin büyük bir bölümünü elinde bulundurduğu bor madeninin yaklaşık %72 lik bölümü Kütahya ili sınırları içerisinde, Emet ve Hisarcık ilçelerinde yer almaktadır. Bu bölgedeki bor kaynakları ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü EMET Bor İşletme Müdürlüğü tarafından maden üretim ve zenginleştirme teknikleri ile konsantre haline getirilmektedir. Ülkenin önemli kurumlarından biri olan bu işletmenin ülkemiz gayri safi milli hasılasına önemli katkılarının olduğu bilinmektedir.

İlin yer altı zenginlikleri bakımından sıcak su kaynakları da Kütahya turizminde büyük rol oynamaktadır. Bu sıcak su kaynaklarından bazılarının çam ormanları içinde yer alışı bu turistik önemi daha da artırmaktadır.

Simav ilçesinde Eynal, Çitgöl ve Naşa alanlarında suyun çok yüksek sıcaklıklarda çıkması bu suyun kaplıca, kaplıca tesisi-sera-ilçe ısıtılması ve endüstriyel alanlarda kullanımına imkân vermiştir. Gediz ve Murat Dağı'ndaki sular da yüksek sıcaklıklarda olup kaplıca ve kaplıca tesislerinin ısıtılmasında kullanılır. Bunların haricinde Emet, Dereli, Tavşanlı Göbel, Hisarcık ve Şaphane'de de termal turizm ve ısıtma amaçlı kullanılan su kaynakları vardır.

Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en

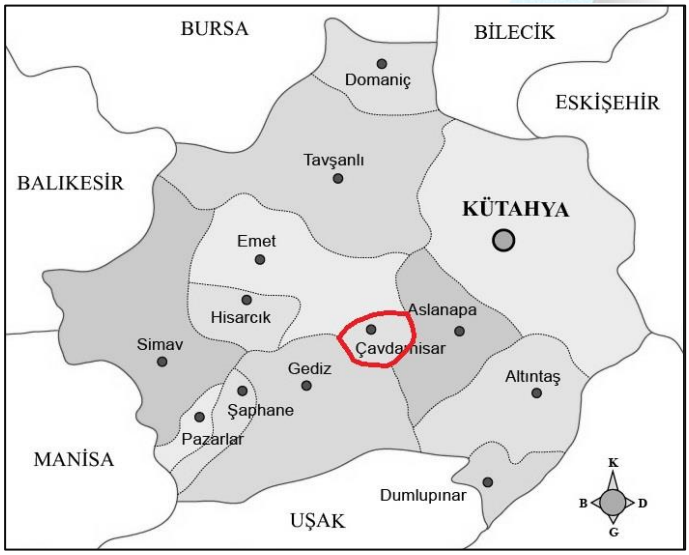
çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği sektör diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatıdır. İldeki sanayi istihdamının %40'ını oluşturan bu sektörün ardından gıda ve tekstil sektörleri istihdam yönünden öne çıkmaktadır.

Kütahya'da çini ve seramik, porselen, cam ürünleri imalatı önemli bir yer tutmaktadır. Geleneksel seramiklere dayalı imalat yapılmaktadır.

Geçtiğimiz son 10 yılda özellikle otomotiv yan sanayinde faaliyet gösteren OEM (Original Equipment Manufacturer) olarak otomotiv ana sanayinde üretim hatlarına doğrudan ara malı veren firmaların yatırım adresi olmuştur.

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden oluştuğundan kamulaştırma sorunu yaşanmaktadır. Ayrıca Zafer Hava Limanına 8 Km uzaklıkta yer alan yeni kurulan Kütahya Zafer OSB'nin resmi başvuru işlemleri sonuçlanmıştır. Kütahya OSB, Kütahya Merkez 2. OSB, Gediz OSB ve Tavşanlı OSB'de tahsis edilen arazilerde il geneli %75'in üstünde doluluk oranı olduğu görülmektedir.

4.3.2. Çavdarhisar İlçesi



Çavdarhisar İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın 59 km güney batısında yer alan ilçenin yüzölçümü 298 km2 dir. İlçe nüfusu 6.110 dur.

Çavdarhisar, Kütahya-Uşak Devlet Karayolu (D 240) üzerinde bulunmaktadır.

Çavdarhisar'da halkın geneli tarım ve hayvancılıkla uğraşmaktadır. Hayvancılık genellikle köylerde yaygındır. İlçe merkezinde birkaç aile küçükbaş hayvancılıkla uğraşmaktadır.

Bölgede çiftçiler çoğunlukla buğday, nohut ve şeker pancarı yetiştirmektedir. Sebze ve meyve yetiştiriciliği fazla yaygın değildir. Son zamanlarda özellikle patates üretiminde önemli artış olmuştur. İlçede balıkçılık faaliyetleri de yürütülmektedir.

İlçe nüfusu önemli ölçüde göç vermektedir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır."

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilenyararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şâhısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değerin tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değerin, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açıkbir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerleme yaklaşımıdır. Genelde değerleme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerleme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerleme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri(genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı) , belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerleme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerleme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilmektedir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Karayoluna cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile benzer nitelikteki taşınmazlara talebin azalmış olması (geçici etken)
- Bölgesel alıcı kitlesinin olması

FIRSATLAR

- Kütahya'nın Türkiye'nin en önemli karayolu güzergah geçiş noktalarından birisi olması
- Kütahya İlinin yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurtları ile faizlerin aynı anda artması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Tarım Arazisi" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

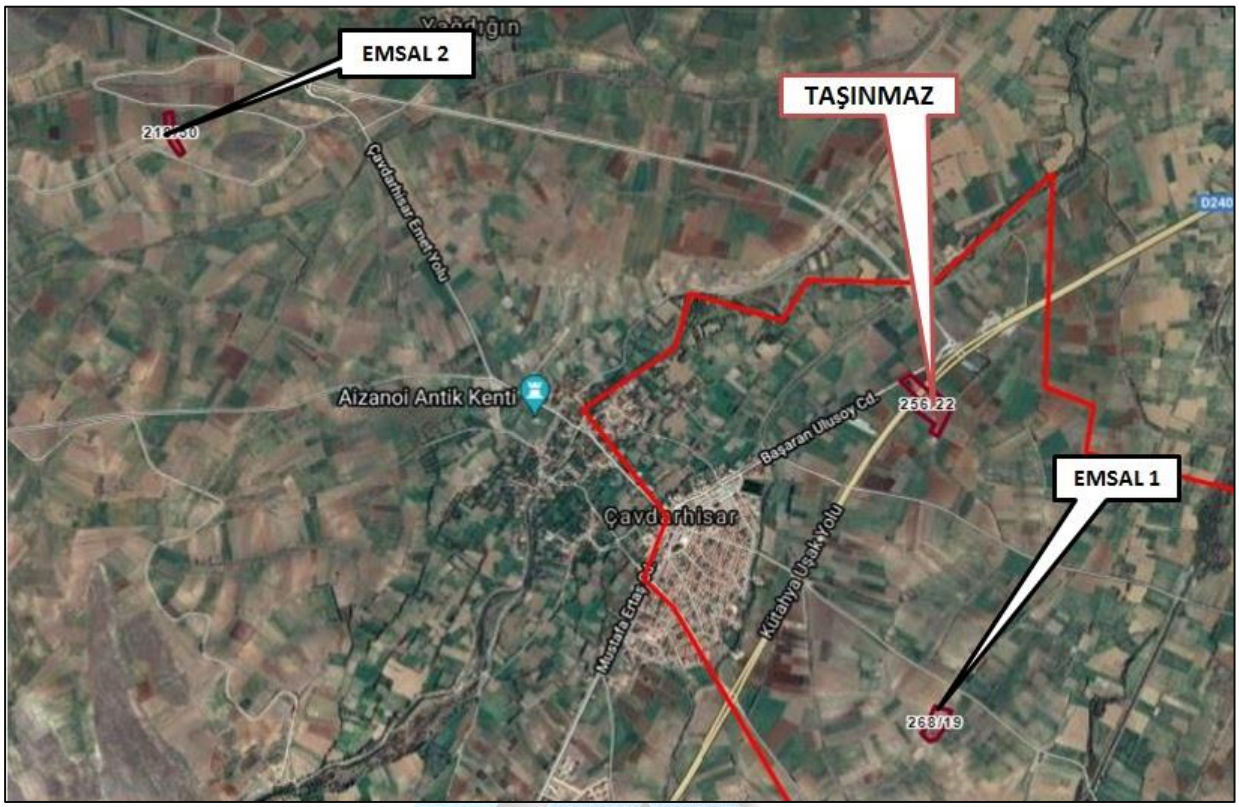
6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazların yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa-tarla emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsa-tarla birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

✓ ***SATILIK EMSALLER – TARLA***

NO	ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	13.630	156.000	11,44	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cereller Mahallesi 268 ada 19 parselde konumlu 13.630 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 156.000,-TL bedelle uzun zamandır satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	AHMET DESTAN 0505 369 50 81
Emsal 2	5.052	33.900	4,21	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Yukarı Mahallesi 218 ada 50 parselde konumlu 5.052 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmazın 33.900,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır	AKER EMLAK 0530 954 16 56
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konum, alan ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 8,00-TL/m2 ile 10,00-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				ADEM BEY MEYDAN MAHALLE MUHTARI 0534 586 31 40
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Çavdarhisar ilçesinde tarlaların konum, alan, yola cepheli olma durumlarına göre 8,00-TL/m2 ile 10,00-TL/m2 aralığında satış gördüğü bilgisi alınmıştır.				MAHALLE MUHTARI 0542 599 12 44
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın konumu, alanı ve bölgedeki alım satım piyasası dikkate alındığında 220.000,-TL ile 250.000,-TL mertebelerinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.				İSMAİL KÖK 0536 256 59 07

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	13.630	156.000	11,4	-20%	20%	0%	-10%	10,3
Emsal 2	5.052	33.900	6,7	0%	40%	0%	-5%	9,1
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								**9,7**



Kamulaştırma yapılacak olan alan dışında kalan parselin tamamı için emsal karşılaştırma yapılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **9,7-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
256 ADA 22 PARSEL	**25.989,73**	**9,7**	**251.566**	**252.000**

256 ada 2 parselin değeri, 23.04.2017 tarihi itibariyle, KDV hariç **252.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Kamulaştırma kararının verildiği 3.595 m2 alan için rayiç değer üzerinden değer takdir edilmesi gerekmektedir. Ancak arsa rayiç değerine ulaşılamadığı için piyasa değeri üzerinden değer takdir edilmiştir. Buna göre;

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
256 ADA 22 PARSEL	3.595	9,7	34.799	35.000
	25.989	9,7	251.566	252.000
	29.584		**251.566**	**286.000**

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazın üstünde yapı bulunmadığından maliyet yaklaşım analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan taşınmazların mal sahipleri tarafından işletildiği, kira arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda kadastral pafta esas alınarak ve yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre yasal ve mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" analiz edilerek yapılmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğüne ve Devlet Su İşleri lehine Kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 3.595 m2'lik alanın kamulaştırılacağı öğrenilmiştir. Ancak kamulaştırma bedeline yönelik bilgi temin edilemediği için piyasa değeri üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Mülkiyeti, 27.03.2017 tarih, 329 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada, 22 parselde kayıtlı "Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için tarla tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;	**DEĞER, TL**
256 ADA 22 PARSEL	**286.000**

256 ada 22 parselin 27.04.2021 tarihi itibariyle, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **286.000,-TL (İkiyüzseksenaltıbin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut ;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Çavdarhisar İlçesi, Cereller Mahallesi, 256 Ada, 22 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı ana taşınmaz	**286.000**	**337.480**

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021_OZL_00135 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ÖZGE SIVAKCI Dijital olarak imzalayan ÖZGE SIVAKCI Tarih: 2021.05.28 09:54:14 +03'00'	**ENCAN AYDOĞDU** SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) ENCAN AYDOĞDU Dijital olarak imzalayan ENCAN AYDOĞDU Tarih: 2021.05.28 13:30:24 +03'00'	**GÖKHAN USLU** SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti) GÖKHAN USLU Dijital olarak imzalayan GÖKHAN USLU Tarih: 2021.05.28 13:31:03 +03'00'

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 3-5-2021-11:52

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
086221013266	20210503-48-F08589	1326

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	256/22
Taşınmaz Kimlik No:	88573761	AT Yüzölçüm(m2):	29583.73
İl/İlçe:	KÜTAHYA/ÇAVDARHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çavdarhisar	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CERELLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Pinarlık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	65/6373	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Çavdarhisar - 09-08-2016 09:22 - 736	-

1 / 3

		VKN:8150079772		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
296982979	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29583.73	29583.73	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 27-03-2015 329	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	2942/31-B GÖRE KESİN KAM. ŞERHİ	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Çavdarhisar - 14-11-1989 00:00 - 766	
Serh	2942/31-B MD GÖRE KESİN KAMULAŞTIRMA ŞERHİ	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Çavdarhisar - 21-08-2000 00:00 - 138	

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **EWM_Ppmg3Nx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME

T.C.
ÇAVDARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-73578594-750-199/286 21/05/2021
Konu : 136 ADA 1 PARSEL - 256 ADA 22 PARSEL

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI .AŞ

İlgi :07.05.2021 tarihli ve 871 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile talep edilen bilgiler aşağıya çıkarılmıştır.
Bilgilerinize rica ederim.

Halil BAŞER
Belediye Başkanı
(e-imzalıdır.)

Ek :
1-İmar Planı ve Nazım İmar Örneği 136 ada 1 Parsel
2-Nazım İmar Örneği 256ada 22 Parsel

136 ADA 1 PARSEL TALEP EDİLEN BİLGİLER

1. Çavdarhisar 30L 4B İmar Paftası 1/1000 ve 1/5000 İmar Planları Mevcuttur. Planlamanın Yapıldığı 1993 Yılından bu yana bu parselin bulunduğu alanda imar değişiklikliği yapılmamıştır.
2. a. Parselin bulunduğu alan Resmi Kurum Alanındadır. Yençok.12,50 Emsal: 2,00 dir.
b.Parselin farklı fonksiyonda kalan kısmı yoktur. Parselin oluşumu için yapılan Çavdarhisar Belediyesi 3 Nolu İmar Uygulaması halen idari yargıdadır. Bu sebeple parselde yeni yapılaşma işlemleri yapılamamaktadır.
c. Parselin şu anki durumu ile yola terk edilecek kısmı yoktur.
d. Resmi Kurum Alanı olduğu için başka bir amaçla kullanılamaz. Burada yapılaşma yapacak resmi kurum yeni yapılaşma için bu parseldeki tüm hisseleri kamulaştırıp kamulaştırma tamamlandıktan sonra yeni yapılaşma yapılabilecektir.
3. İmar Planı Sureti ektedir.
4. İmar Planında görüldüğü gibidir.
5. İmar Planı hakkında devam eden iptal davası vb. süreç yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde değildir.
7. Emlak rayiç bedeli: Taşınmaz Başaran Ulusoy Caddesinde bulunmaktadır. Arsa metrekare emlak beyan değeri 35,14TL/m²'dir.
8. ve 9. Maddeler.) Taşınmaz üzerindeki kagir ambar binası 3 nolu imar uygulamasından önceki 2062 Parsel üzerine yapılmış olup, ilk tapulama tarihinde 1974 tarihinde yapılmıştır. Bina 1967 yılından önce köy tüzel kişiliği zamanında yapıldığından belediye kurulunca köy tüzel kişiliği zamanında yapılan binalar ruhsatlı kabul edilmektedir.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Cevelier Mh.Mustafa Eraş Cd. No:1 Çavdarhisar / Kütahya Bilgi İçin:
Tel No: 0(274) 351 20 06 Fax No: 0(274) 351 20 59
E-posta: cavdarhisar@cavdarhisar.bel.tr İnternet Adresi: www.cavdarhisar.bel.tr Kep Birim Dahili Tel No: 0(274) 351 27 65
Adresi : cavdarhisar@cavdarhisar.bel01.kep.tr
Doğrulama Adresi: https://e.hizmet.cavdarhisar.bel.tr/belge?p=31B9B02LE3D1-48C3-8E49-5BA061AE56DE

T.C.
ÇAVDARHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

10. Yoktur.
11. Yoktur.
12. Yoktur.
13. Yoktur.

256 ADA 22 PARSEL TALEP EDİLEN BİLGİLER

1. Çavdarhisar 1/5000 Nazım İmar Planları Mevcuttur. Planlamanın Yapıldığı 1993 Yılından bu yana bu parselin bulunduğu alanda imar değişikliği yapılmamıştır.

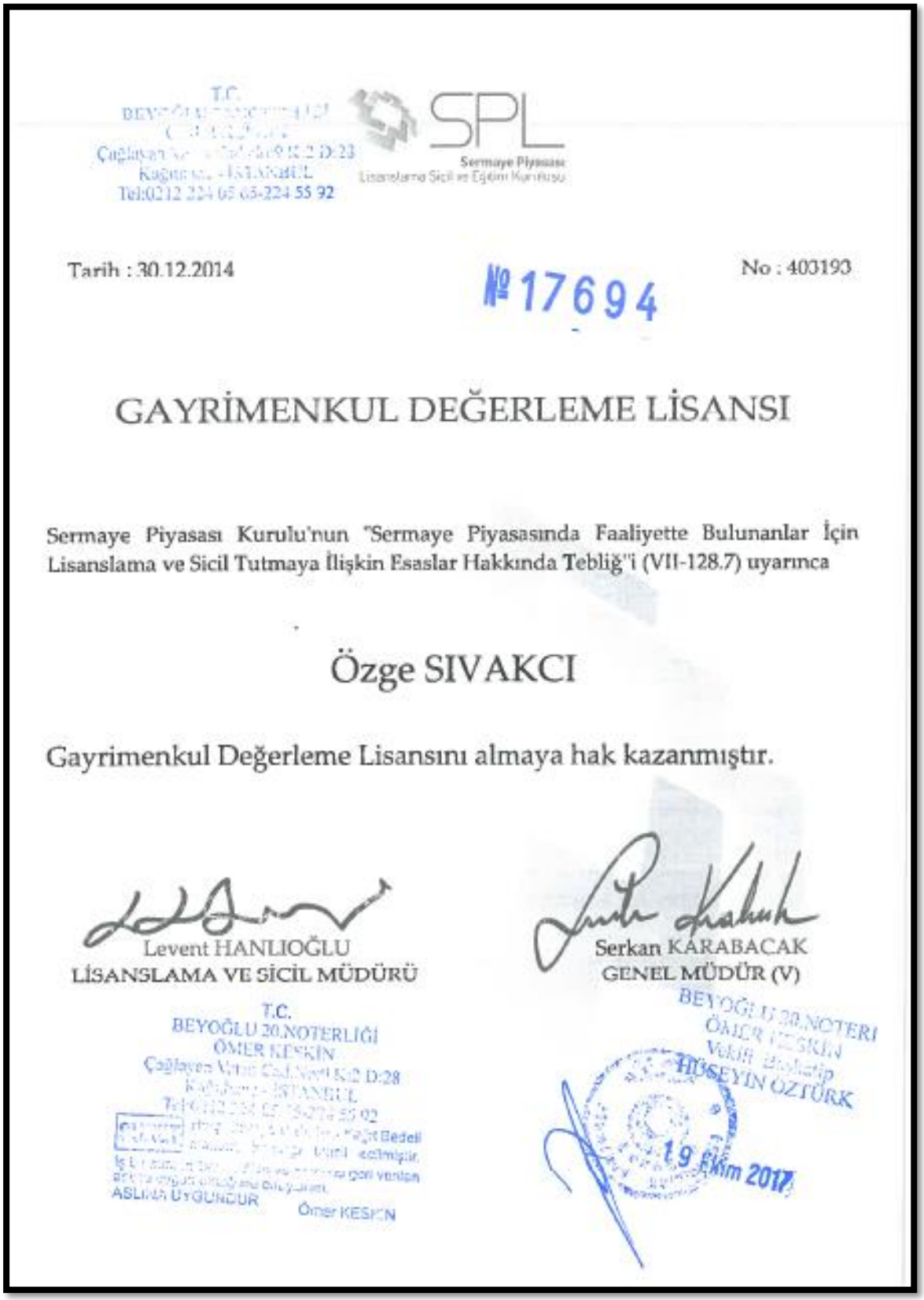
2. a. Nazım imar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında Kalmaktadır İmar Planı Yapılmamıştır.

3. Nazım İmar Planı Sureti ektedir.
4. İmar Planında görüldüğü gibidir.
5. İmar Planı hakkında devam eden iptal davası vb. süreç yoktur.
6. Taşınmaz kentsel dönüşüm riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları içerisinde değildir.
7. Emlak rayiç bedeli: Taşınmaz Başaran Ulusoy Caddesinde bulunmaktadır. Arsa metrekare emlak beyan değeri 35,14TL/m²'dir.
8. ve 9. Maddeler.) Taşınmaz üzerindeki kagir kantar ambar binası mevcuttur. Yapının ruhsatı yoktur tapu kaydı tarla vasfındadır.
10. Yoktur.
11. Yoktur.
12. Yoktur.
13. Yoktur.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

9.2. Mahal Fotoğrafları

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:23
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 30.12.2014 № 17694 No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU 20.NOTERLİĞİ
ÖMER KESKİN
Çağlayan Vatan Cad.No:9 K:2 D:28
Kağıthane - İSTANBUL
Tel:0212 224 05 65-224 55 92
Kağıt Bedeli
ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN

BEYOĞLU 20.NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vekili Bilgisayar
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014 No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:28.04.2020 **Belge No: 2019-01.3207**

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019 **Belge No: 2019-01.1936**

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1969**

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME