



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 BÖLÜNÜMÜŞ 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:

- Raporunda sunulan bulgulara 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 değerlendirme 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 görünümü 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

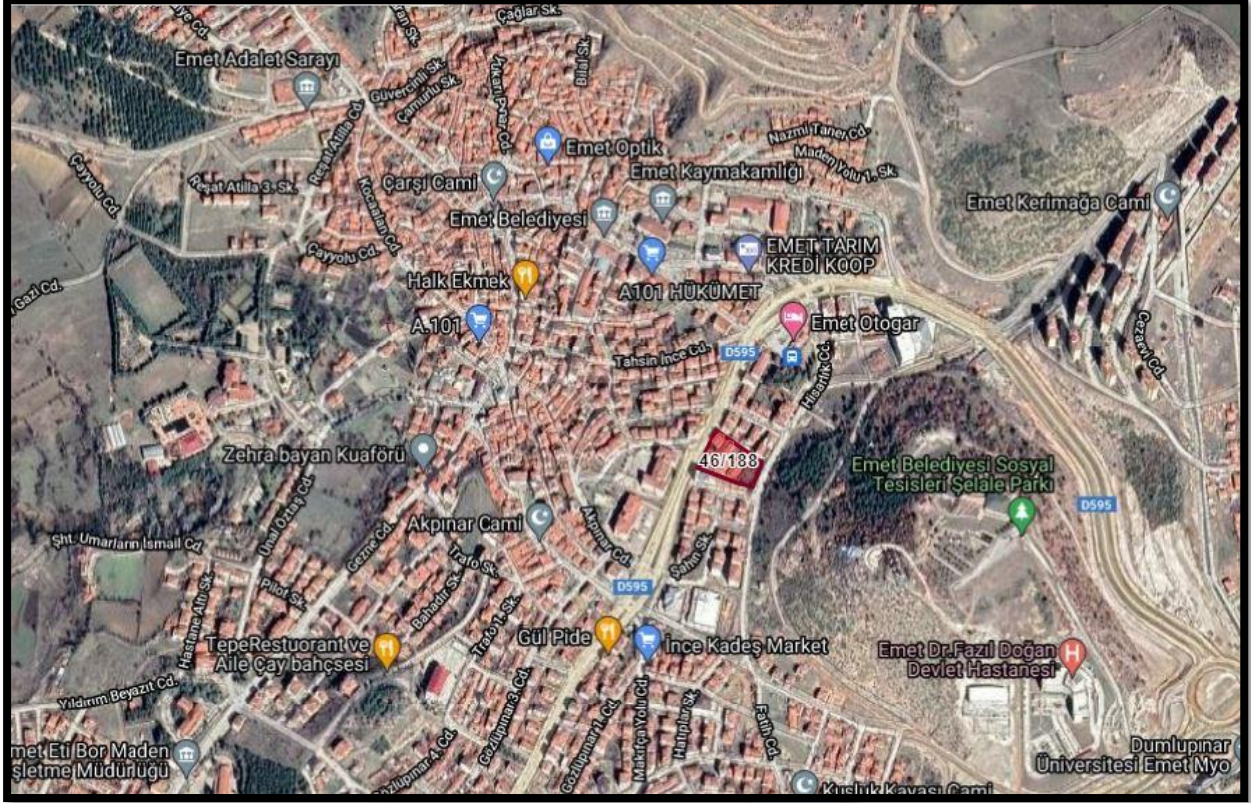
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

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 kaim 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 konumlandır.

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, Projeyle İlişkin değerlendirme 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	Yok	Su	Var
(Bakı Analizi)			
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 cephe, 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:

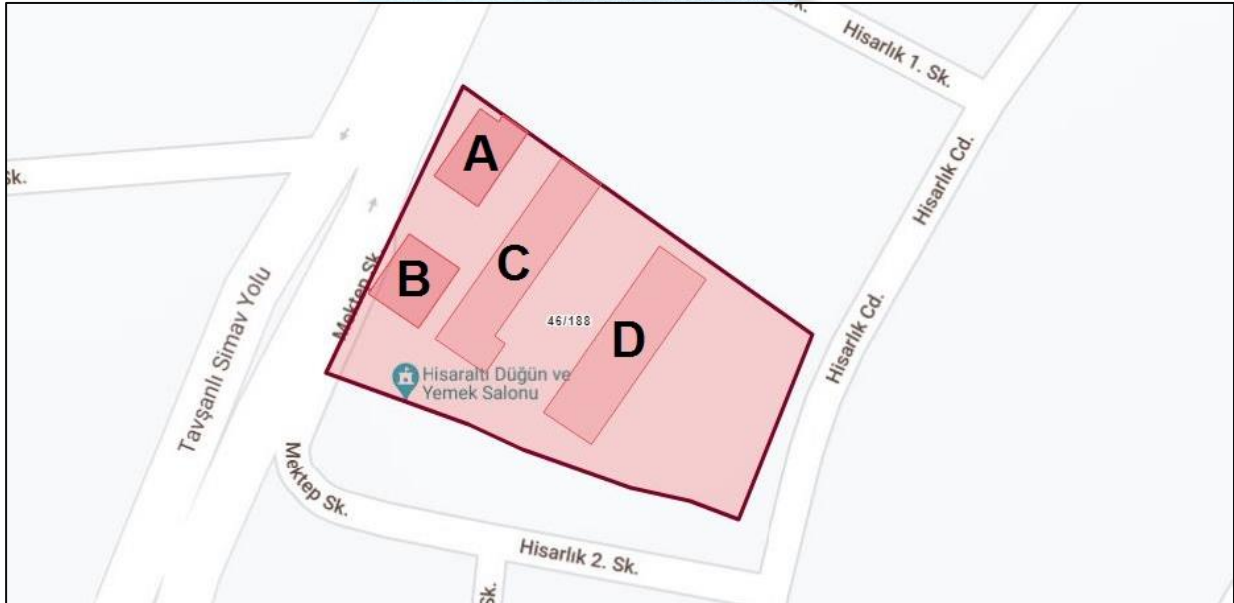
Yapı-A: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yağma yapı tarzında, bodrum + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 4 katlı olarak inşa edilmiş toplamda brüt 562,00 m2 alanlı Lojman Binasıdır. Yapının bodrum katı brüt 136,00 m2 alana sahip olup zemin, 1 ve 2. normal katları brüt 142,00 şer m2 alana sahiptir.

Yapı-B: Kadastral paftası ve mahalinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yağma 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, yağma 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, yağma 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 m ²
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 / YEVMIYE	: 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.

Serhler 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; değerlendirme 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 parselde 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 inventar 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 Kadastro Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir. Kadastro 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

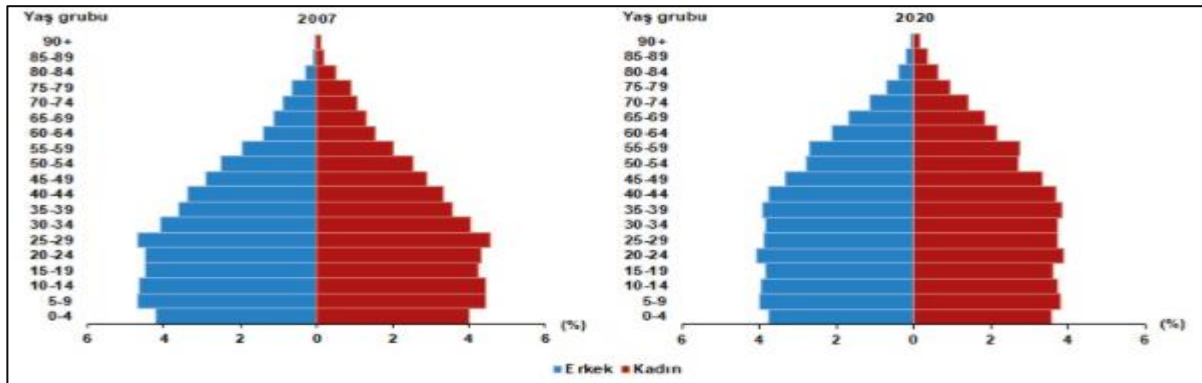
4.1. Demografik Veriler

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

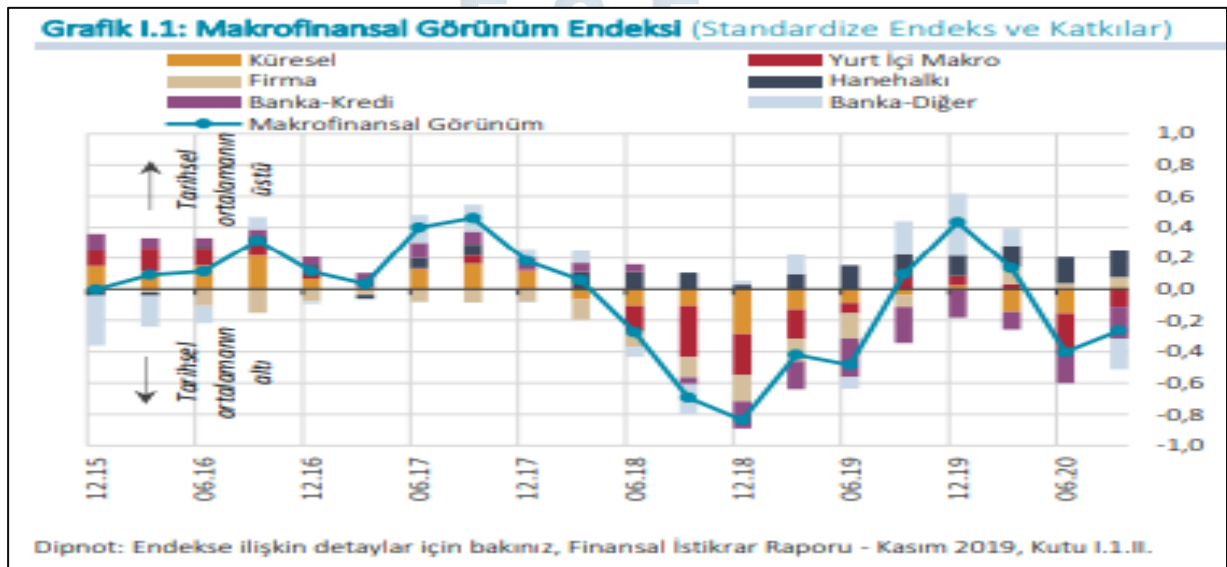
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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.

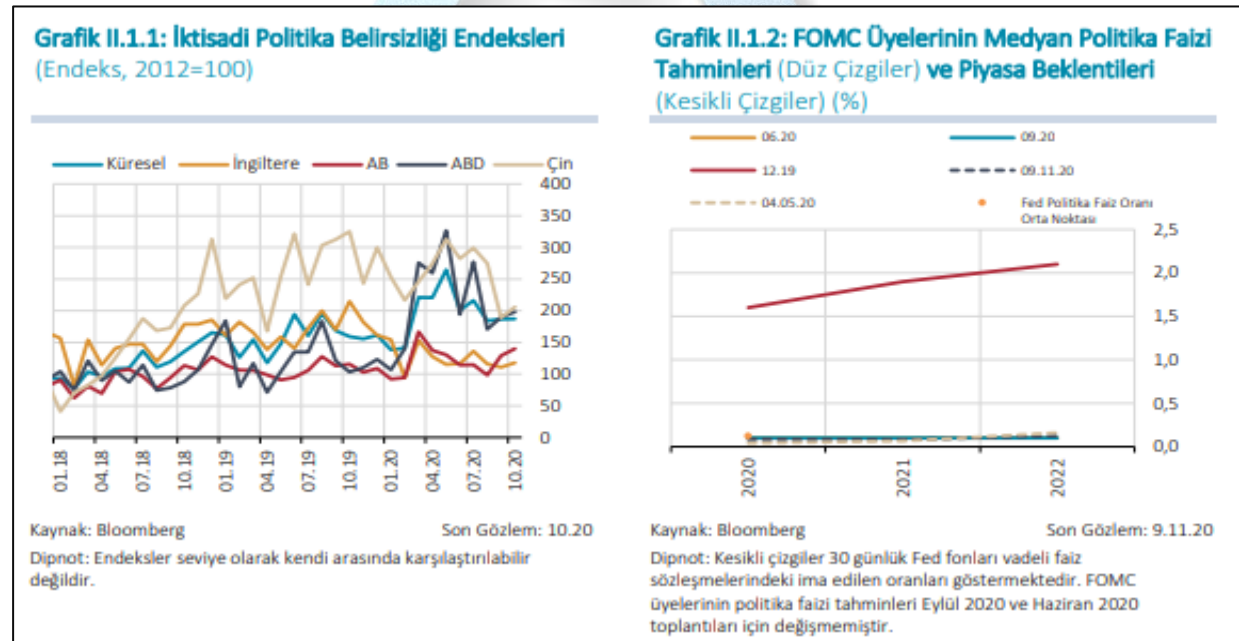
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



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 dalgali 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 sıkılaştırma 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).

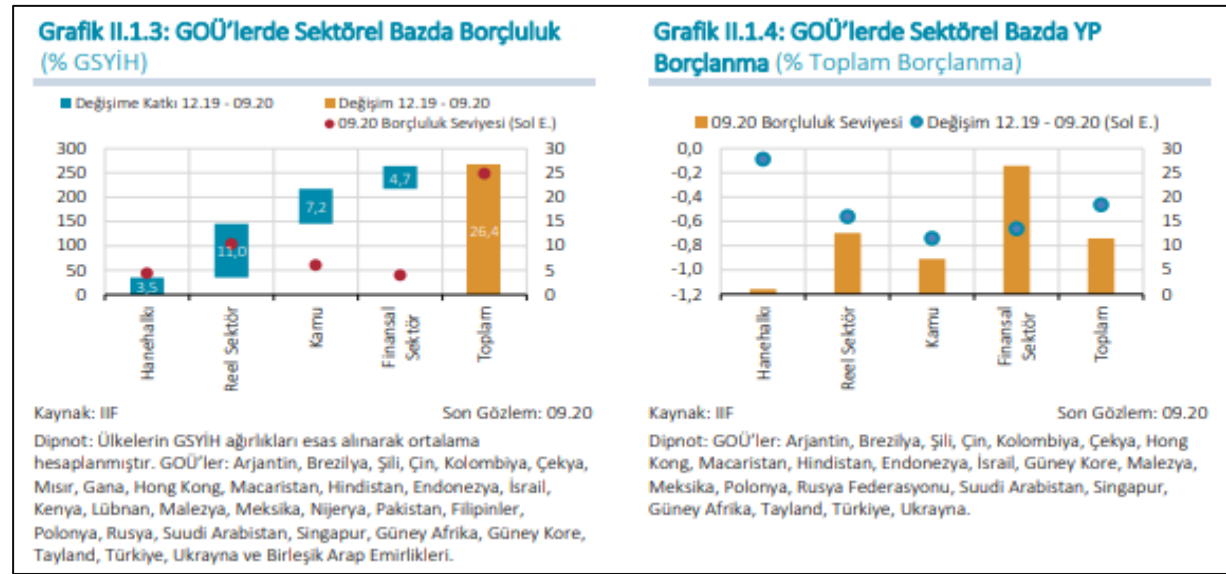


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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.

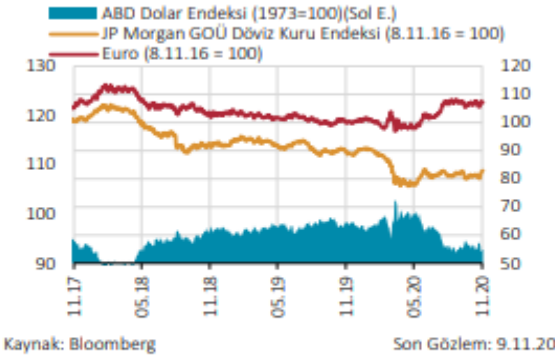
Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşılan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye 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).



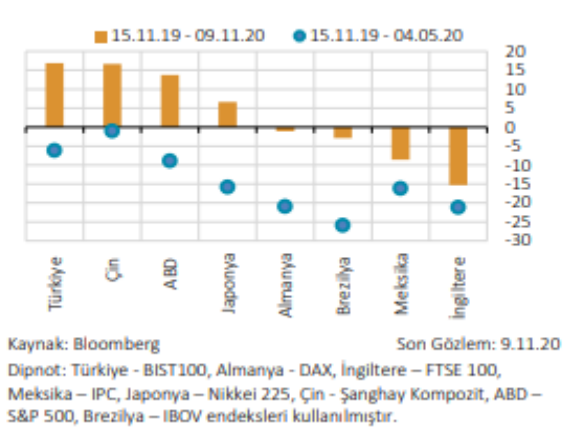
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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 sıkılaştırmanın 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 ayrılmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



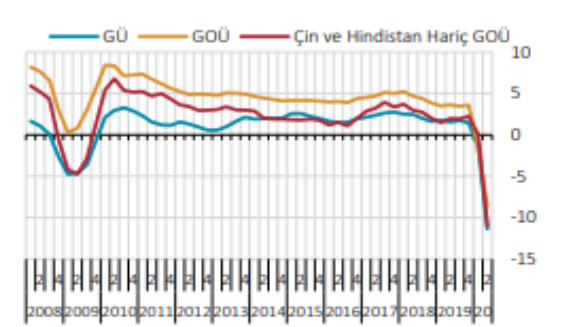
Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

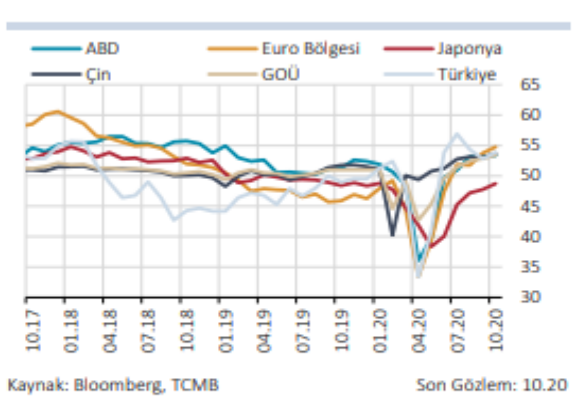
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette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

Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülke ve GOÜ'lerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



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)

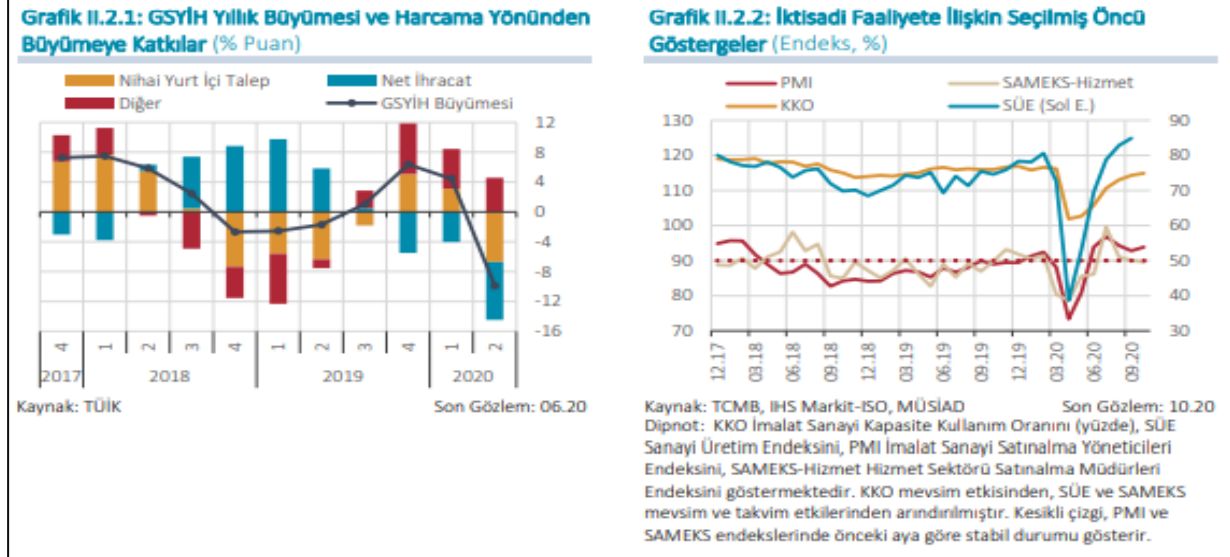


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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.

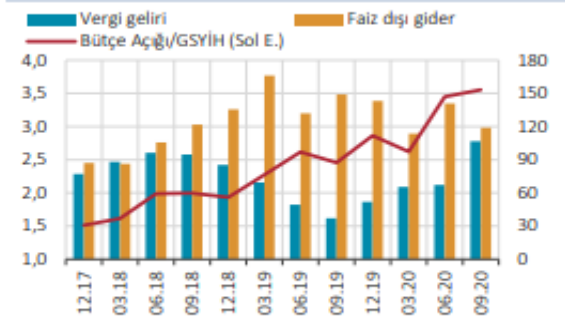


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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.

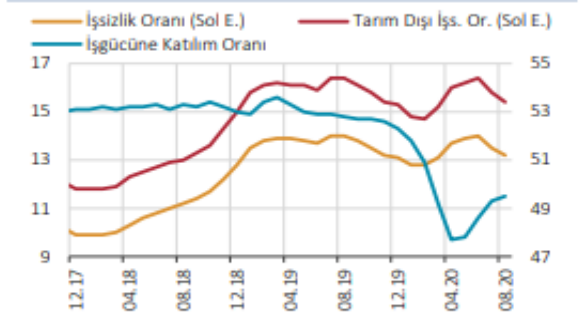
İktisadi faaliyette görülen toparlanma, salgından özellikle hizmet sektörü kaynaklı olumsuz etkilenen işgücü piyasasına gecikmeli olarak ve daha sınırlı şekilde yansımıştır. Kısa çalışma ödeneği ve istihdam öncelikli kredi uygulamaları başta olmak üzere istihdamı korumaya yönelik tedbirler işsizlik oranında 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 %)



Kaynak: HMB
Dipnot: 2020 yılı üçüncü çeyrek GSYİH verisi, SÜE yıllık büyüme oranı kullanılarak hesaplanmıştır.
Son Gözlem: 09.20

Grafik II.2.8: İşgücü Piyasası Göstergeleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK
Son Gözlem: 08.20

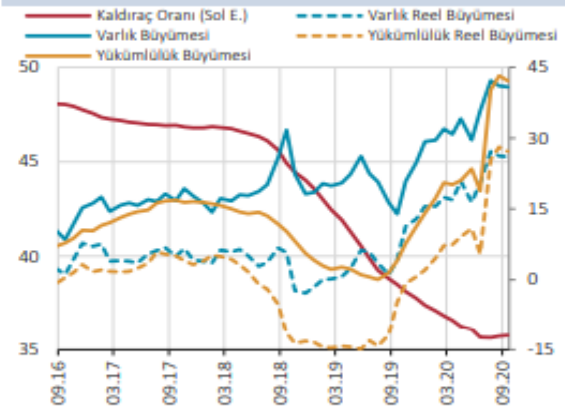
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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 kaldırıp oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

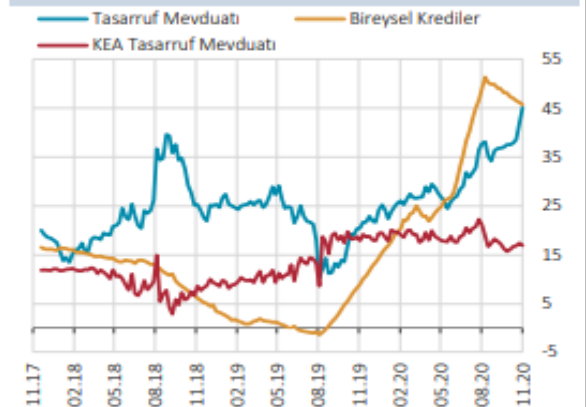
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

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



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

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



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

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 Şirketi (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

Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

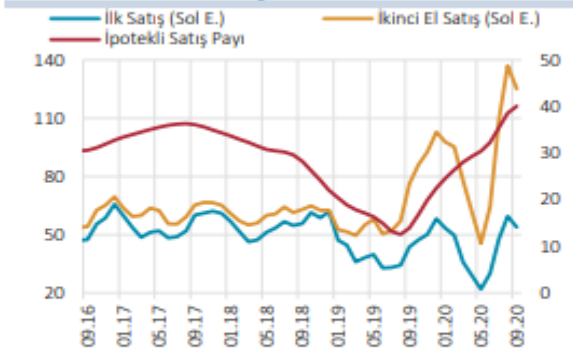
Son Gözlem: 09.20

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 tarihteki 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)

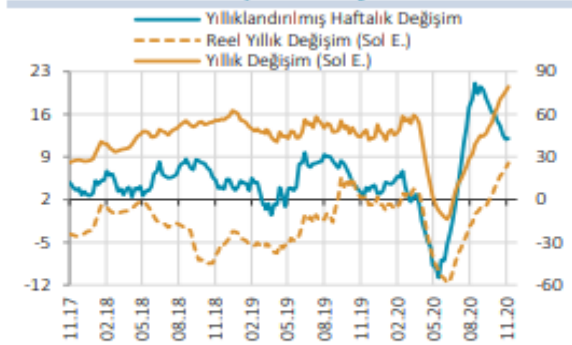


Kaynak: TÜİK

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

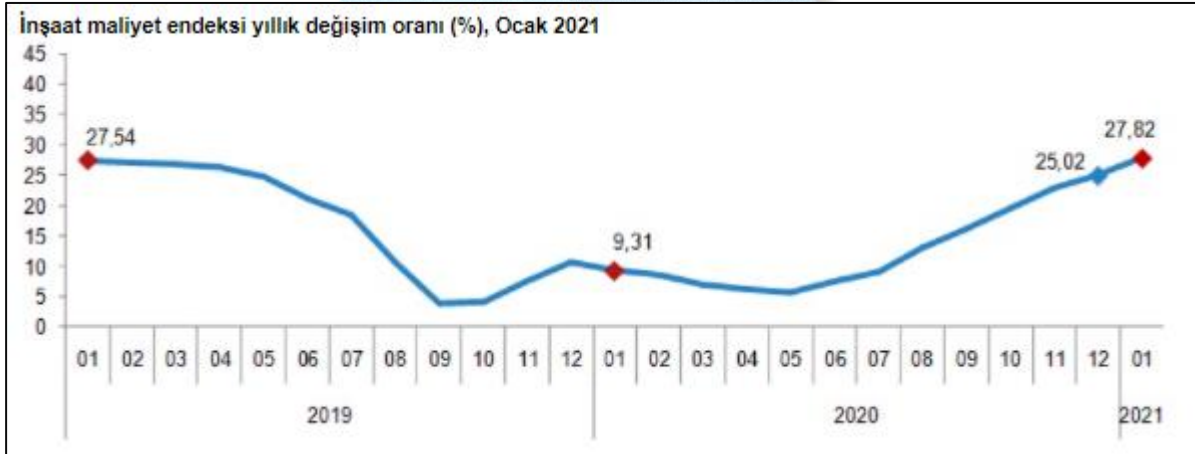
Gayrimenkul Sektörü

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.

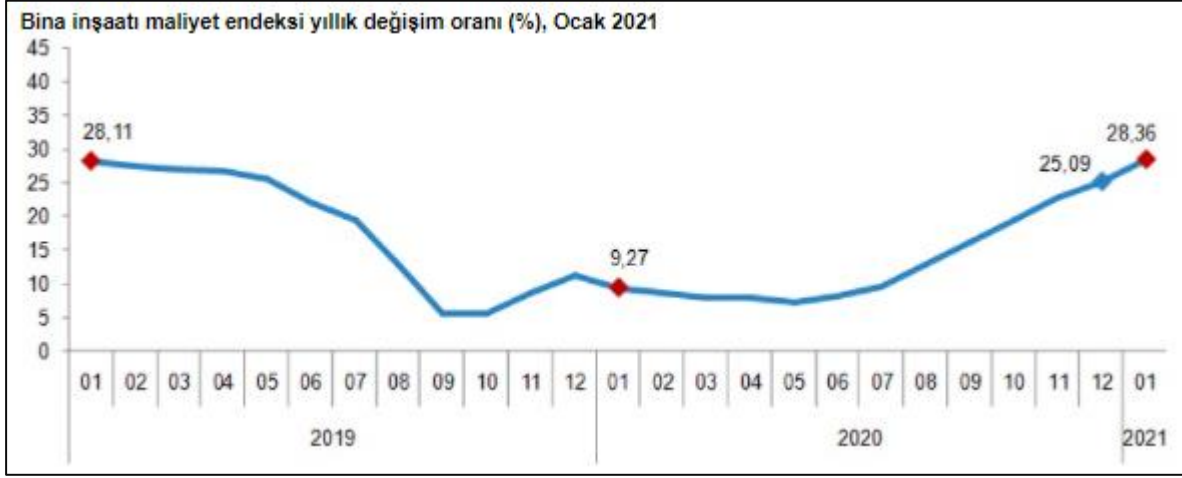
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri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



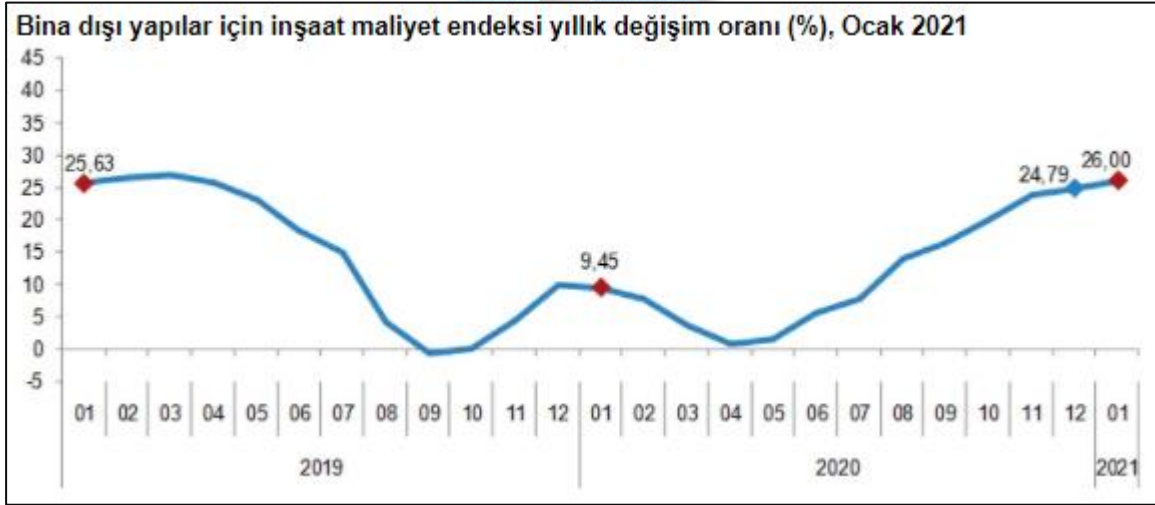
Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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: TÜİK 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: TÜİK 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)

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

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

4.3.1. Kütahya İli



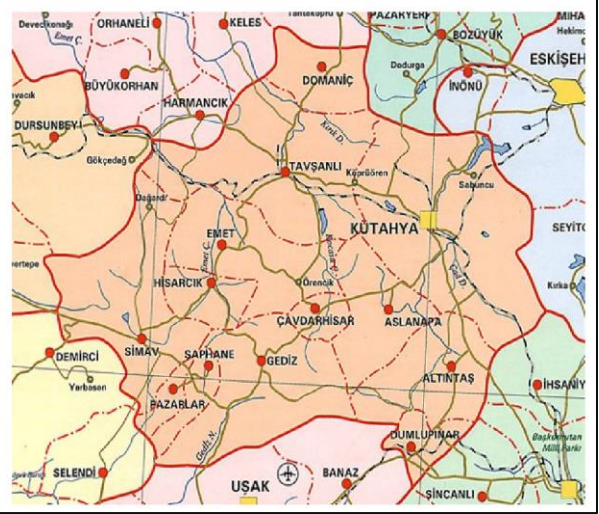
Kütahya'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

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 madenin 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.

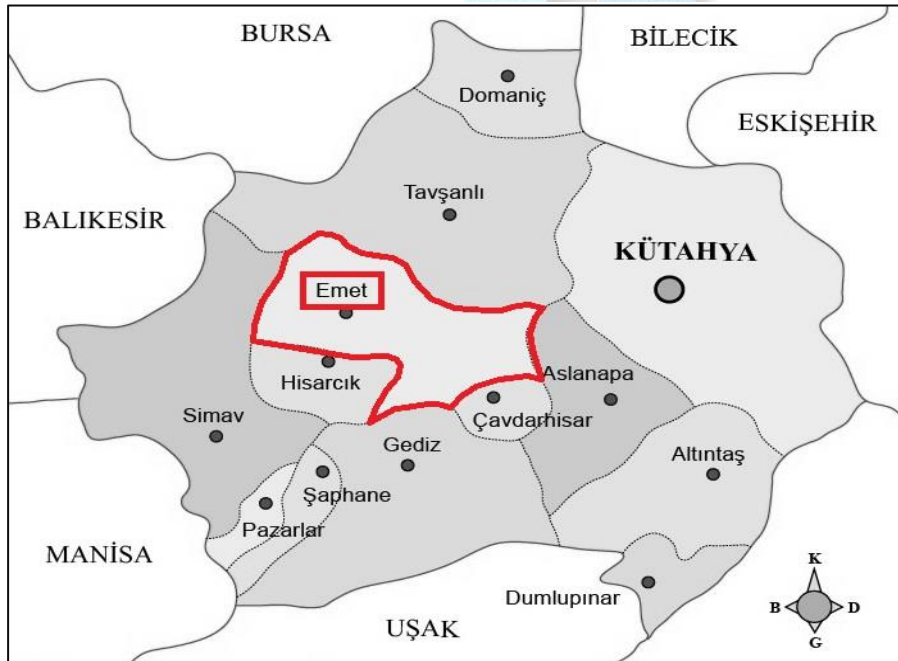
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği 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 unursa, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilyararlılığı temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa 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 değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, 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 bulunmaktadır. 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 bağdaşıktır. 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 değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, değer 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 çevildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. 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 kullanılabilir. 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 eskleyen 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 değerlendirme 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 değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (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 değerlendirme 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 turizmüne olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz kurları 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 ulaştırarak 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 mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	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/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA**	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m ²
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.

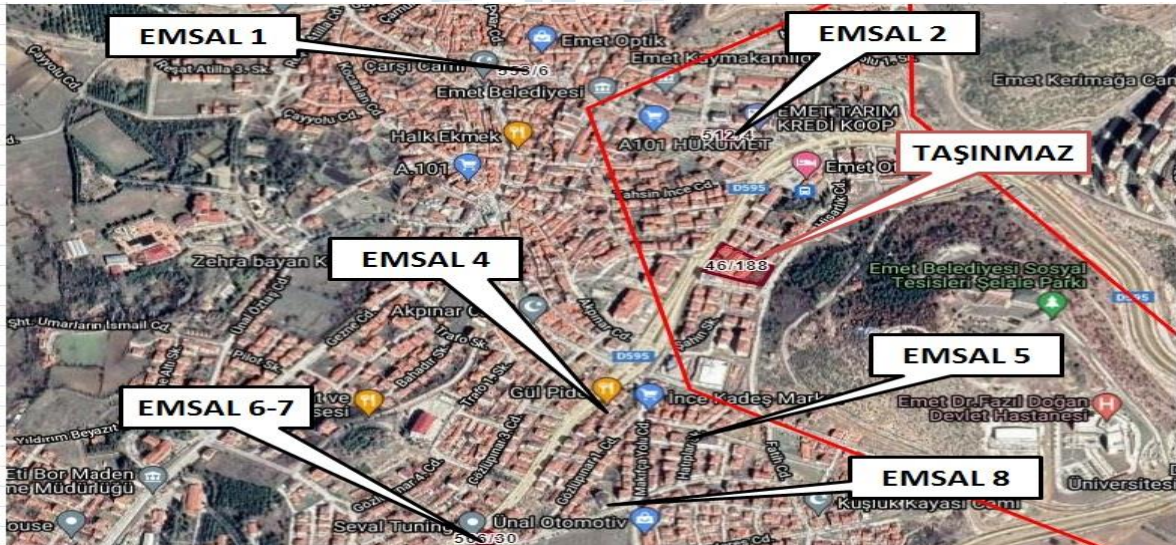
✓ **SATILIK EMSALLER – DAİRE**

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, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	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 m ² (125 m ² 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 m ² (106 m ² 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 m ² (120 m ² 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/m ²	KONUM	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER- TL/m ²
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 RAYIÇ 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 (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
46 ADA 188 PARSEL	3,384.00	541	1,830,000

46 ada 188 parselin arsa değeri, 23.04.2020 tarihi itibarıyla, 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. 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 (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	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 itibarıyla, 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

Değerleme 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 inşaat 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 itibarıyla, 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. HARIÇ 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. HARIÇ 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)	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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 28-4-2021-16:44

webtapu
Tapunun Kısacığı

Kayıd Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085421023977	20210428-48-F06320	2397

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	46/188
Taşınmaz Kimlik No:	39291904	AT Yüzölçümü(m2):	3384.00
il/ilçe:	KÜTAHYA/EMET	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Emet	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/498	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	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/i	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	-
Beyan	YABANCILARA DEVRİ YAPILAMAZ(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı 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	-

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
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) JtLVtVz4UBI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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. S.' nin 07.05.2021 tarih ve 869 sayılı yazısı.

İlgi tarih sayılı yazıda mülkiyeti şirketimize ait olan 46 ada 188 no.lu 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 veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planının istendiği;
- 2- Taşınmazların aşağıdaki bilgileri içeren şekilde imar durumunun;
 - Parsellerin fonksiyon, yapı nizamı, kat sayı, kat adedi, çekme mesafeleri vb. koşulları ile yapılaşmanın kısıtlayıcı durumları (yükün alanı, yapılaşma yasaklı alan, enerji nakil hattı vb.) bu bilgileri içeren şekilde imar durumlarının,
 - Parsellerin farklı fonksiyonlarda (ticaret, sanayi, konut, yol, park vb.) kalan kısımları varsa bu kısımların alan 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 plan 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 kamyonu 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, yapıya yıl, kullanım durumu vb.) istendiği,
- 13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği, revizyon vb. uygulamaların yapıldı yapılmadığına, yapılıyor ise hangi aşamada olduğunu, yeni imar fonksiyonunun ve yapılaşma koşullarının bilgilerin,

aseker@kutabyaseker.com.tr adlı epostaya ve üst yazı ile tarafınıza bildirilmesinin istendiği anlaşılmış olup;

Müdürlüğümüze 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 kuzam alanı (zirant bölge zeffliği)'dir. Çekme mesafeleri boden 10,00m yanlardan 5,00m' dir. Parselle 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 planınıza 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 numaraları ile depo olarak tescilli yapılmıştır.
- 7- —
- 8- Taşınmaza ait yapı ruhsat belgesi bulunmamaktadır.
- 9- Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
- 10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir zabıt kaydı bulunmamıştır.
- 11- Yapı denetimi yapıp yapılmadığı, yapıldı 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 **ÖZTÜRK**
Fen İşleri Müdürü 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. İl. ÖZTÜRK

9.2. Mahal Fotoğrafları







EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME






EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU 20. NOTERLİĞİ
Çağlayan Vitrin Cad. No:112 D:28
Kadıköy - İSTANBUL
Tel:0212 224 65 65-224 55 92

 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)

T.C.
BEYOĞLU 20. NOTERLİĞİ
ÖMER KEŞKİN
Çağlayan Vitrin Cad. No:112 D:28
Kadıköy - İSTANBUL
Tel:0212 224 65 65-224 55 92


BEYOĞLU 20. NOTERİ
ÖMER KEŞKİN
Vekil Hüseyin ÖZTÜRK
19 Ekim 2017


Ömer KEŞKİN

Noterlik Bedeli
T.C. Noterlik Kanunu ile belirlenmiştir.
İlgili belgenin detayları ve noterlik bedeli için
noterlik bürosuna başvurunuz.
ASLINA UYGUNDUR.

Tarih : 30.12.2014

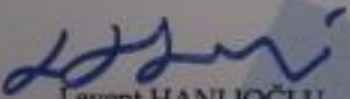
No : 403271

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)

Tarih : 15.02.2016

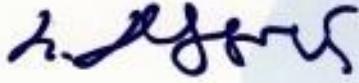
No : 405239

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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.04.2020

Belge No: 2019-01.3207

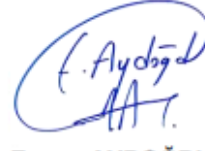
Sayın Özge SIVAKCI

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



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 değerlendirme 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



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 değerlendirme 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