



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:

- Raporla 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 konumlanmaktadır. 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 itibarıyla 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 m ²
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.

Serhler Hanesinde

- İhtiyati Tedbir: Kütahya 2. Asliye Hukuk 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 Müdürlüğü'nün 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 Alınmış 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 parselde ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

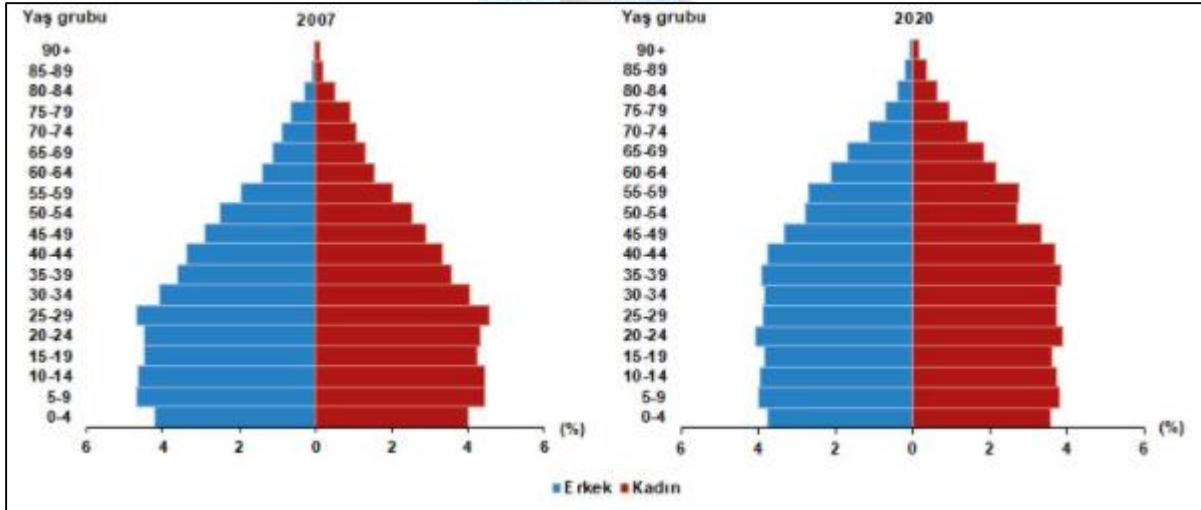
4.1. Demografik Veriler

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

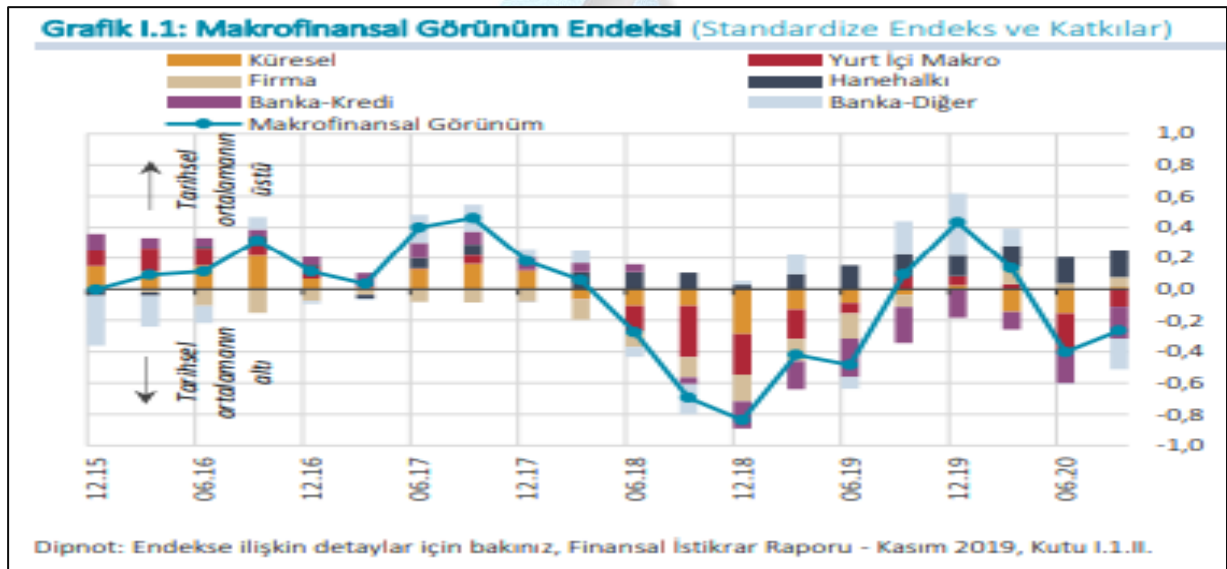
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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.

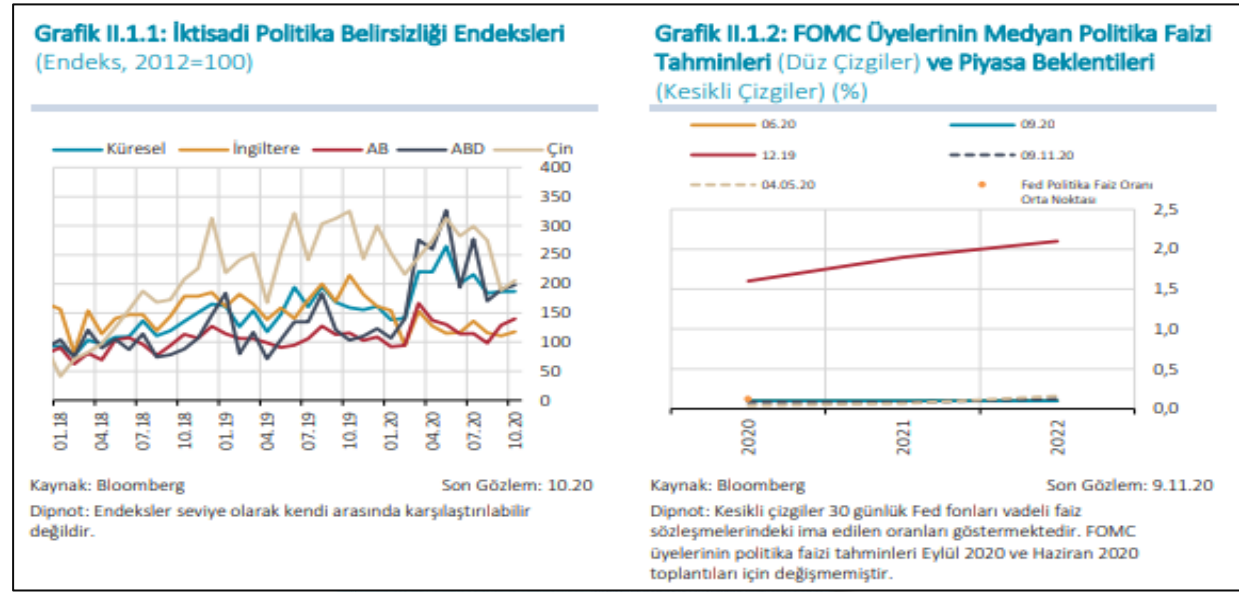
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



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 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).

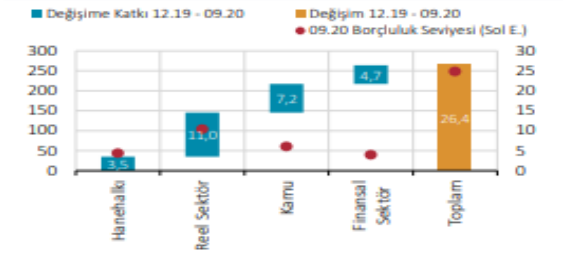


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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.

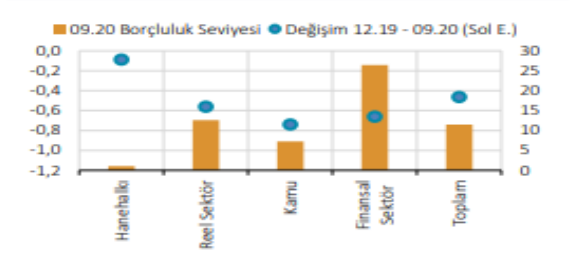
Gelişmiş ülkeler ve GOÜ'ler için reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu kırılganlık unsuru olmayı sürdürmektedir (Grafik II.1.3). Salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşılan özel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir. Küresel salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmayı hedefleyen mali önlemler kamu borçluluğunun artışı da 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
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)

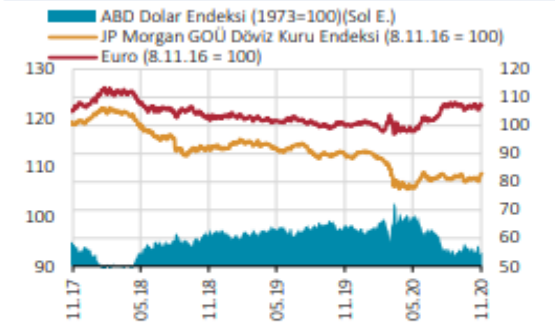


Kaynak: IIF
Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

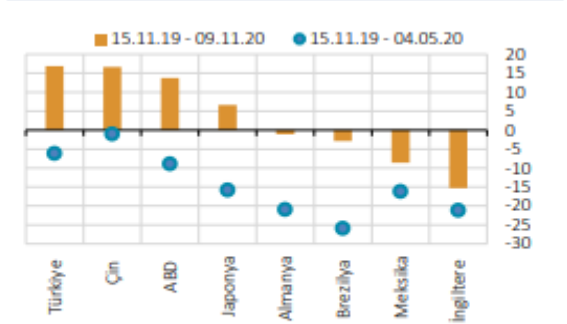
2020 yılı Mayıs ayından itibaren ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşarken, GOÜ para birimleri endeksi yatay bir seyir izlemiştir (Grafik II.1.8). Genişleyici para politikaları, artan risk iştahı ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın azalması, gelişmiş ülke ve 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 ayrılmıştır.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg
Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

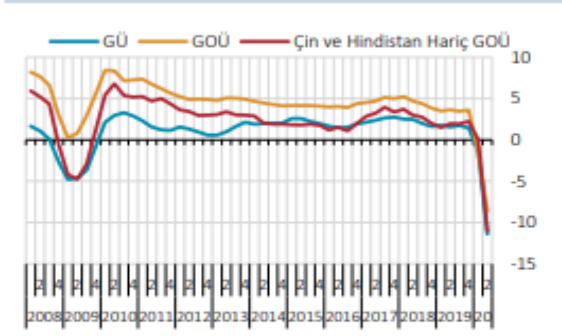


Kaynak: Bloomberg
Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere - FTSE 100, Meksika - IPC, Japonya - Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD - S&P 500, Brezilya - IBOV endeksleri kullanılmıştır.

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).

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

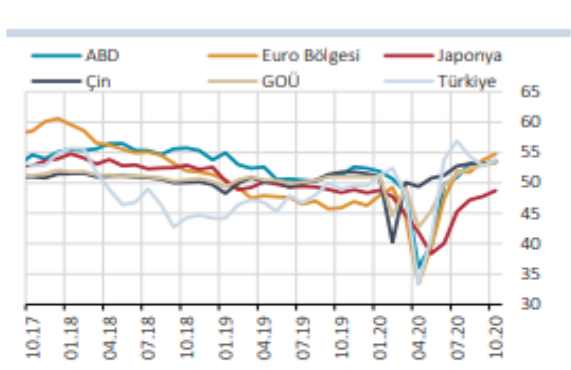


Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 06.20

Dipnot: Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, 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

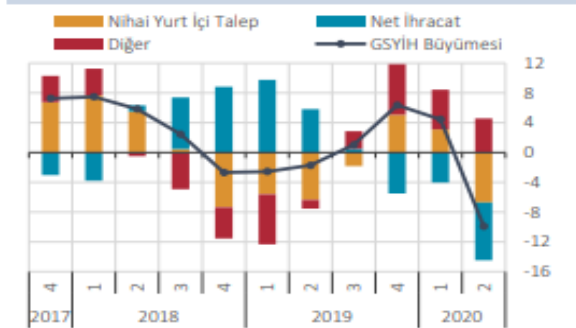
Son Gözlem: 10.20

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.

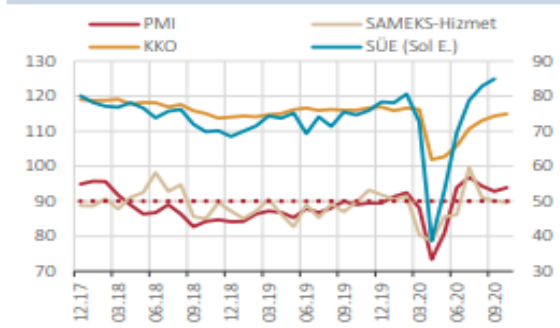
Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönünden Büyümeye Katkıları (% Puan)



Kaynak: TÜİK

Son Gözlem: 06.20

Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks, %)



Kaynak: TCMB, IHS Markit-ISO, MÜSİAD

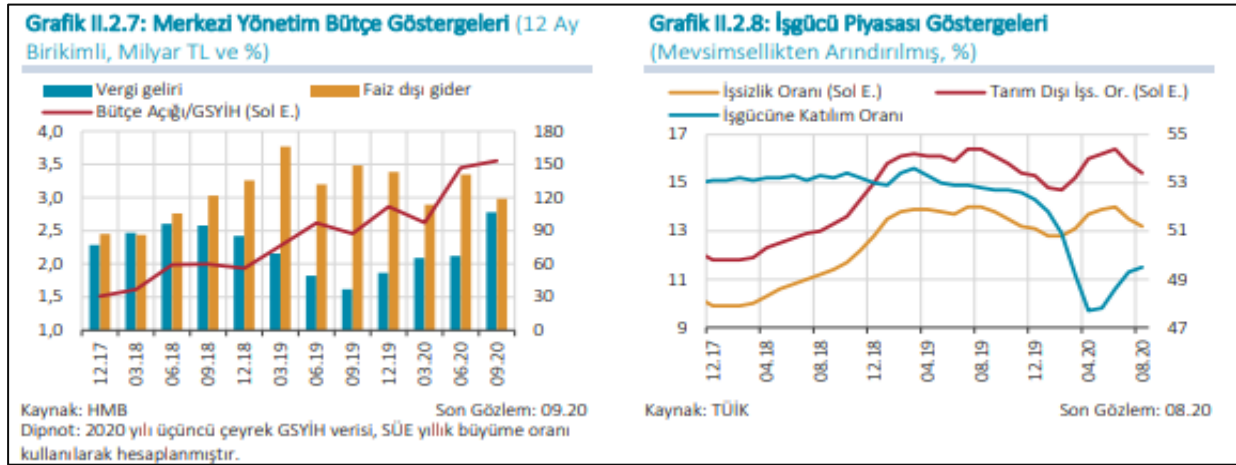
Son Gözlem: 10.20

Dipnot: KKO İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranını (yüzde), SUE Sanayi Üretim Endeksini, PMI İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksini, SAMEKS-Hizmet Hizmet Sektörü Satınalma Müdürleri Endeksini göstermektedir. KKO mevsim etkisinden, SUE 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).



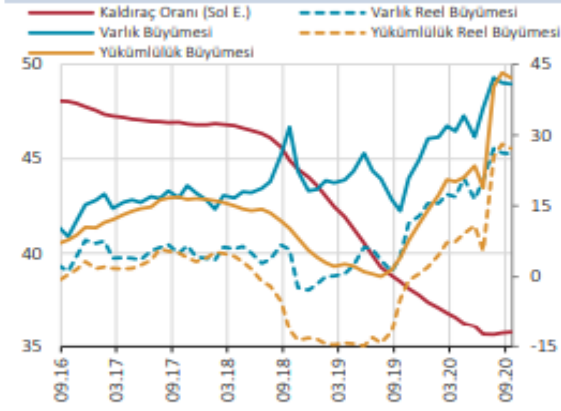
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

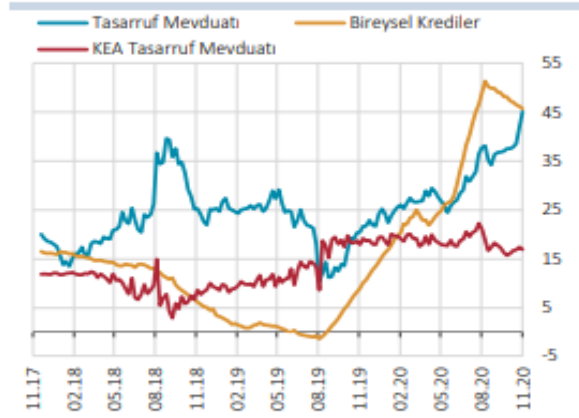
Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken, 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)



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
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

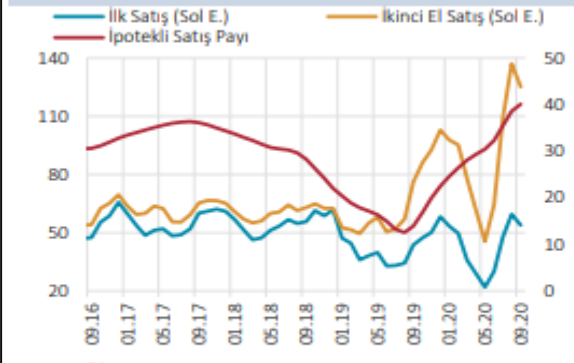
Son Gözlem: 09.20

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 tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşmıştır (Grafik III.1.10).

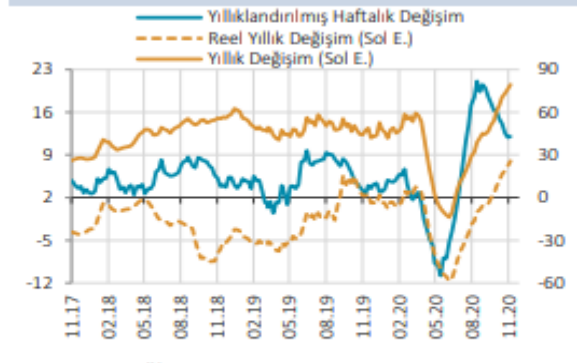
BKK bakiyesinin yıllık büyümesi yılın son çeyreğinde artmıştır (Grafik III.1.11).

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.

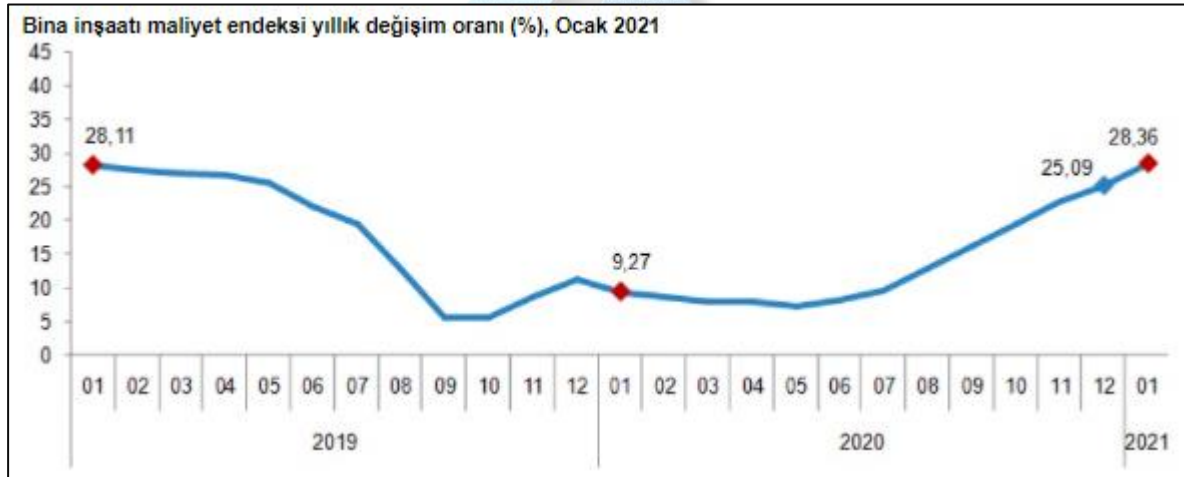
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri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



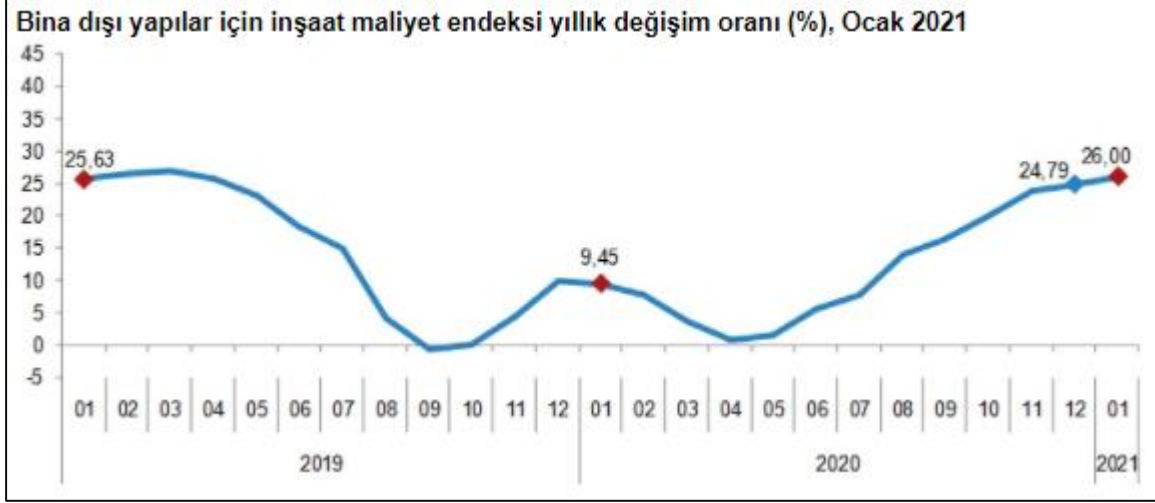
Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

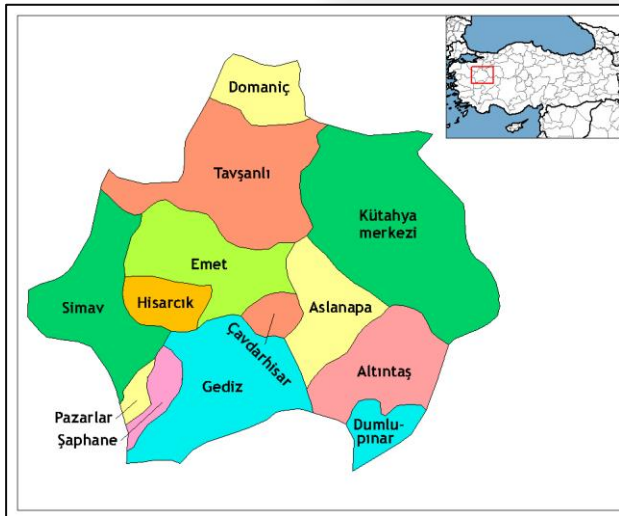
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda 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 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, Domanıç, 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 olduğundan 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, 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 mülk, 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 edilen yararlılığını 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 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 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 mülklerle 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 piyasadaki 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 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 tamamiyle ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle 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 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 değerlendirme 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 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

- 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 mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme 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 "Tarımsal Faaliyeti Korunacak Alan" 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 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 itibarı 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, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	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 aynı 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/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER- TL/m ²
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, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	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/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m ²
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/m ²								26

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **26,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	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 itibarıyla, 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 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	-	-	3.462,18	26,00	-	90.016,68 TL
Kantar Binası	YİĞMA	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 itibarıyla, 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 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, 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 itibarıyla, 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. HARIÇ 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. HARIÇ 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)	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: 29-4-2021-10:36

webtapu
Tapunun Kısacası

Kayıd Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121177234	20210429-48-F03110	17723

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	126/47
Taşınmaz Kimlik No:	21323576	AT Yüzölçüm(m2):	3462.18
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İHSANİYE Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	İSTASYON	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1005	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PANCAR KANTARI VE ALANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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

	ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		28-11-2013 15:56 - 18612	
Serh	İhtiyatı Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKU MAHKEMESİ nin 20/11/2013 tarih 2013/414 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İhtiyatı 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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
48958668	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1/1	3462.18	3462.18	Tesis Kadastro 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) 60asbM47syG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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 Karatay 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 Tesell
DAVA TARİHİ : 14/11/2013
KARAR TARİHİ : 17/09/2015
KARARIN YAZILDIĞI TARİHİ : 07/10/2015

Mahkemenizde 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 edildiğini, ancak 2005 de yapılan kadaströ 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 değerini 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 kadaströdan önceki hukuksal sebeplere ve kadaströ 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 peçmeden 14/11/2013 tarihinde hak düşürücü süre içerisinde 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 gittiklerine, 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. ile Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş.'nin birbirinden farklı iki ayrı şirket olduğuna ilişkin 03/04/2014 tarihli dilekçe ve dilekçenin ekindeki Ticaret Sicil Gazetesi'ne, hisse sermedi 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 mahallî 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, mahallî bilirkişinin beyanına göre taşınmaz üzerine sınıt 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

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 kantonu bulunduğu ve malik olarak yapılan araştırmalarda ve eldeki dokümanlarda 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. iki 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 04/11/1954 tarihinde fabrika kaydı açılmıştır. Şirket merkezini 28/05/1993 tarihinde Kütahya'ya taşınmış olup ilk kuruluş anvarında 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 Baha Esat Tokand Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. olmuş, 27/01/2004 tarihinde Özelleştirme Yüksek Kurulunun kararı ile özelleştirme kapsamına alınmış, % 56 hissesi Toranlar Gıda Sanayi Tic.A.Ş. ne tescil edilmiş, 25/01/2005 tarihinde şirketin devrini Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. Olarak tekrar değiştirilmiş, halen de hukuki varlığını sürdüren 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 davacının tapu iptali ve tescil isteyebilecekları yüzölçümü 2700 m2'dir. Zira güney kısmında demiryolu olmakla birlikte demiryolu ile taşınmaz arasında bölirkişinin de belirttiği gibi hali anazi mevcuttur. Dolayısıyla gayrisabit hadutlu taşınmaz tapu kaydına göre ancak ve ancak miktarı kadar yer verilebilir. Bu sebeple fien bilirkişinin krokisinde gösterilen yer kadar tapu kaydının iptali ile fazlasının reddine karar verilmiştir.

5- Tapulama tespit tutanağında kayıtlı Hazine adına oluşturulmasında davalının bir kusur ve kabahati yoktur. Tapulama heyeti hak kaybına neden olmamak için hazine adına tespit yapmıştır. Her ne kadar davacı Hazine vekili davalının reddini savunmuş ise de, reddiye iddiasında bulunmuş ve bu davalının açılmasında hazinenin bir kusur ve kabahati bulunmamaktadır. Dolayısıyla taraflar lehine vekalet ücreti ve yargılama giderine hükmedilmemiştir. Mahkememize varılan bu kararın 3402 sayılı yasanın 36/a maddesinde öngörülen ilke de doğrulanmaktadır.

Tüm bu nedenlerle aşağıdaki gibi hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM : Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

1- Davanın kısmen kabul kısmen reddine

Kütahya Merkez İlhanıye Köyü 126 ada 47 nolu parselin bilirkişilerin 27/07/2015 tarihli raporunda A bafı ile gösterdikleri 2700 m2'lik taşınmaz bölümünün davalı hazine adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, fazlası 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. sın davalı hazinenin harçtan bağışık olması nedeniyle yatırıma tadisine.

3- Davanın niteliği itibarıyla taraflar lehine vekalet ücreti tayinine yer olmadığına,

4- Davanın niteliği itibarıyla davalının yapmış olduğu tüm giderlerin üzerinde bırakılmasına.

5- 6100 Sayılı HMK. nın 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 karar kesinleştikten sonra ele alınmasına.

İlgilin karar davacı vekili ile davalı vekilinin yazıtına karşı kararın tebliğ tarihinden itibaren 6217 sayılı kanunla eklenen 6100 sayılı HMK'nin geçici 3/1. Fikrasi gereğince 15 gün içinde Yargıtay yolu açık olmak üzere karar verildi. Açıkta okundu usulen anlandı. 17/09/2015

Katip 117560
(e-imza)

İade Harç : 512,35 TL

32321
(e-imza)

2/2



T.C.
KÜTAHYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel Yıkıştirme Müdürlüğü



Sayı :E-35867791-754-7334
Konu :İmar Durumu

25.05.2021

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 Bakanlık oluru ile onaylanan 1/100000 ölçekli Persuk 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 sınırın dışında kalmakta olup, 1/100000 ölçekli Persuk 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. Sız koruma parsellerde; imar planlarının hukuki durumuna ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

6. Taşınmazların kentsel dönüşüm, riskli alan veya rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin İdareimizde bilgi belge bulunmamakta olup riskli alanlara ilişkin bilginin İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden talep edilmesi gerekmektedir.

7. Taşınmazın enlak riyet 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, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: <http://qqr.kci-eil.gov.tr/1481233-0233pad-q1y6u1ad3> Doğrulama Linki: <http://www.kci.gov.tr/Arxivleri.aspx>

Yenideğer Muh. Durmuşoğlu Bldk. Alayon Yolu 5. Km.
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: iletisim@kuduhescebil.gov.tr İmarat Adresi: www.kuduhescebil.gov.tr
Kıp Adresi: icidirekt@kuduhescebil.gov.tr

Bilgi için: Saliha UYSAL GÜNDOZ
İdari/İdari Personel
Telefon No:



12. Taşınmazlar üzerindeki yapılar ile ilgili olarak idaremiz 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 onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0404013-00000000-00000000-00000000-00000000 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/valilik.tr/e-imza>

Yeniköyler Mah. Darülmüminar Bld. - Adana Yolu 5. Kat
Telefon No: (274)271 34 82 Faks No: (274)271 34 80
e-Posta: iletisim@kuzeyguneyadana.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.kuzeyguneyadana.gov.tr>
Kapı Adresi: kuzeyguneyadana.gov.tr/iletisim

Bilgi için: Sayın UYŞAK GENELİ
Sözlüsel ve Yazılı
Telefon No:









10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU 20. NOTERLİĞİ
Çağlayan Vatan Cad. No: 10 Kat: 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

No 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

T.C.
BEYOĞLU 20. NOTERLİĞİ
ÖMER KEŞKİN
Çağlayan Vatan Cad. No: 10 Kat: D: 28
Kadıköy - İSTANBUL
Tel: 0212 224 65 65-224 55 92


Ömer KEŞKİN


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

BEYOĞLU 20. NOTERİ
ÖMER KEŞKİN
Vakur Bulvarı
HÜSEYİN ÖZTÜRK


19 Ekim 2017



Tarih : 30.12.2014

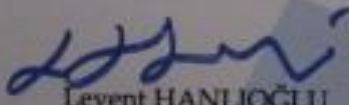
No : 403271

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

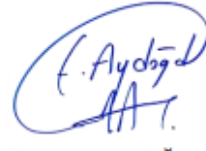
Sayın Özge SIVAKCI

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1936

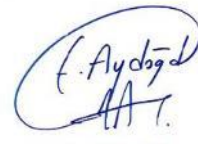
Sayın Encan AYDOĞDU

(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



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