



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

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

2021_OZL_00112

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	12
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	12
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	13
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	15
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	15
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	16
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	16
4.2. EKONOMİK VERİLER	17
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	17
4.3. BÖLGE VERİLERİ	26
4.3.1. Kütahya İli	26
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	29
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	30
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	31
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	32
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
6.3.1. Pazar araştırmaları	34
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	36
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	40
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	40
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	40
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	40
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	40
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	41
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	41
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	41
9. RAPOR EKLERİ	43
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU	43
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	47
9.3. RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI	57
10. SERTİFİKASYONLAR	59

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- 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 23.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Gaybi Efendi Mahallesi, 437 Ada, 17 ve 18 parsellerde kayıtlı "Bahçeli Kargir Şeker Fabrikası " vasfındaki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müştemilatları için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış 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.

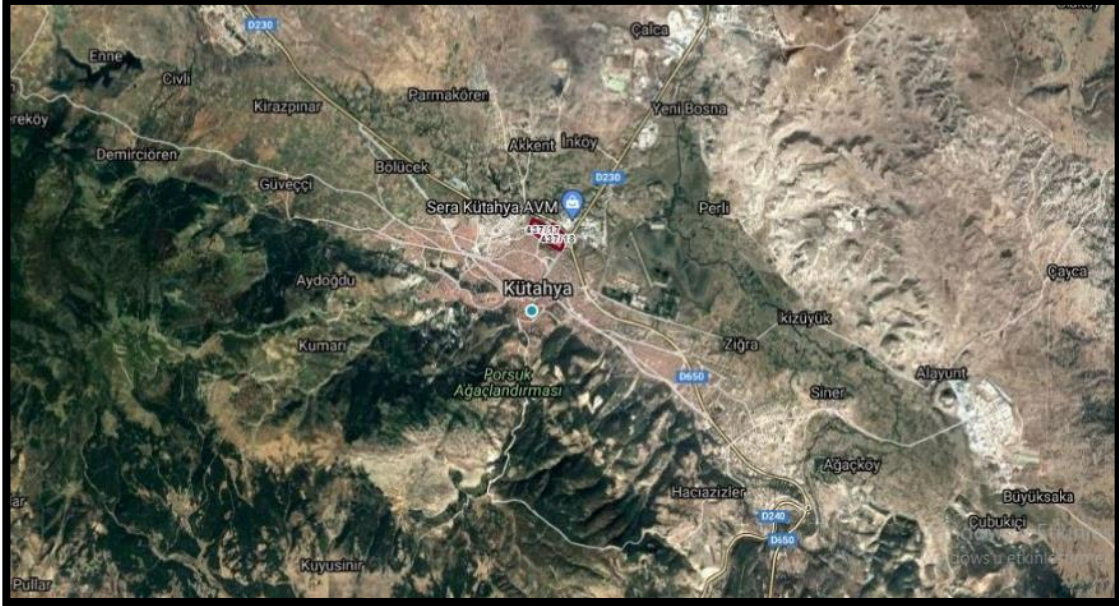
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

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

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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



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

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

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

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

Taşınmazların ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

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

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

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

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

437 ADA 18 PARSEL

Arsa Bölümü;

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

Fabrika (Yapılar) bölümü;

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

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

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

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

437 ADA 17 PARSEL

Arsa Bölümü;

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

Fabrika (Yapılar) bölümü;

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

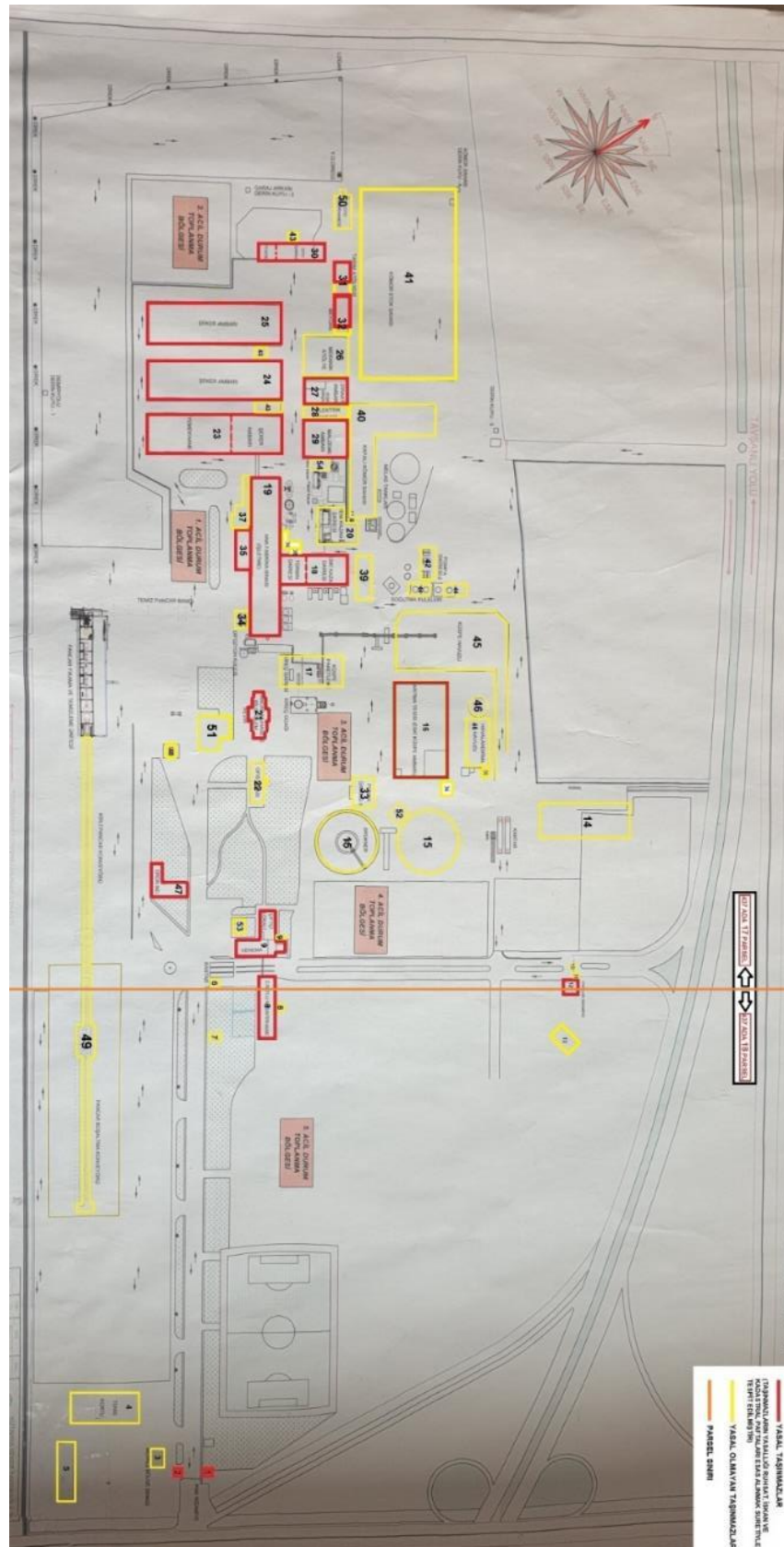
Yapılar ayrıntılı kroki, tablo ve fotoğraflarda ayrıştırılmış olup detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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



Taşınmazların Konumlu olduğu Vaziyet Planı – (ölçeksizdir)

Yapı Malzeme Özellikleri;

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

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

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

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	: KÜTAHYA	
İLÇESİ	: MERKEZ	
MAHALLESİ/KÖYÜ	: GAYBİ EFENDİ M	
MEVKİİ	: -	
PAFTA NO	: -	
ADA NO	: 437	
PARSEL NO	: 17	18
YÜZÖLÇÜMÜ	: 218.196,80 m ²	115.201,49 m ²
CİLT NO	: 30	
SAYFA NO	: 2951	2952
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: BAHÇELİ KARGİR ŞEKER FABRİKASI	
MALİK	: KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ	
TARİH / YEVMİYE	: 29.12.2006/11337	

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesi:

Beyan kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

Şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifaklar Hanesinde

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

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

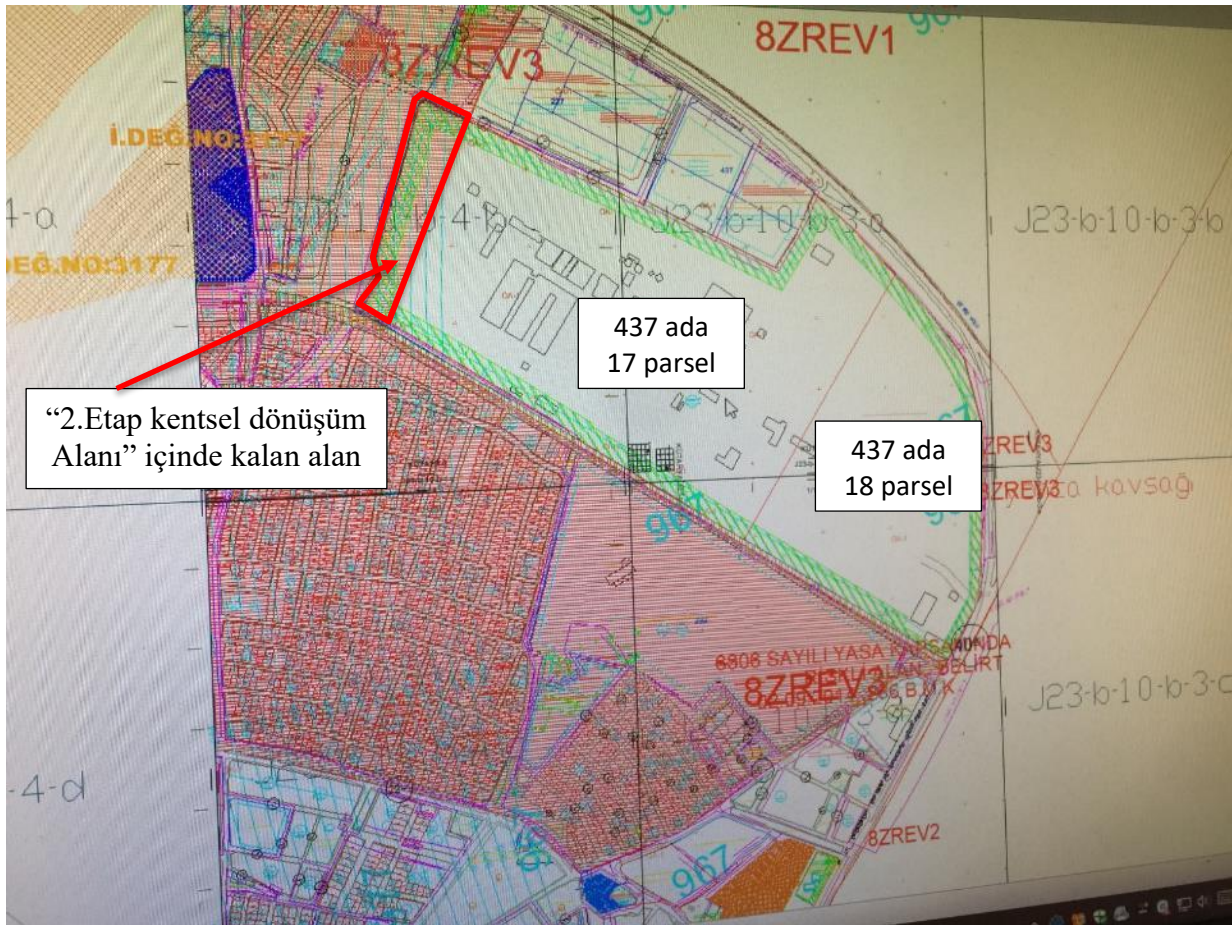
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

- 437 ada 17 parsel imar planında 15 – 20m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli Yençok: 5 kat (20.00m), TAKS:0,30, KAKS:0,60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önemli alan (ÖA-1), kısmen de önemli alan (ÖA-5.1) içerisinde. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir. Taşınmazın bir bölümü Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı kararı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Belediye Meclis Kararı yazımız ekindedir.
- 437 ada 18 parsel imar planında 15 – 20m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli Yençok: 5 kat (20.00m), TAKS:0,30, KAKS:0,60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önemli alan (ÖA-1) içerisinde. Kütahya Askeri havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967m'dir.
- 437 ada 18 nolu parsel ile ilişkin imar planı değişikliği müracaatı yapılmıştır. "Kat adetleri maksimum 6 kat olmak koşuluyla farklı bloklar halinde sosyal tesis binaları yapılabilir" şeklinde plan notunun imar planına işlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu müracaat Belediye Meclisinin 06.06.2017 tarih, 179 sayılı kararıyla daha detaylı incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından konuya ilişkin rapor düzenlenmesi, Belediye Meclisi tarafından onaylanması halinde imar planı değişikliği yapılabilecektir. Bu tarihten günümüze kadar geçen süre içerisinde söz konusu parselde herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

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

Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

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

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

Resim 3. Dönüşüm Bölgeleri



Bölgesel Dönüşüm Bölgeleri – (ölçeksizdir)

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

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

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

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

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

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

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

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

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

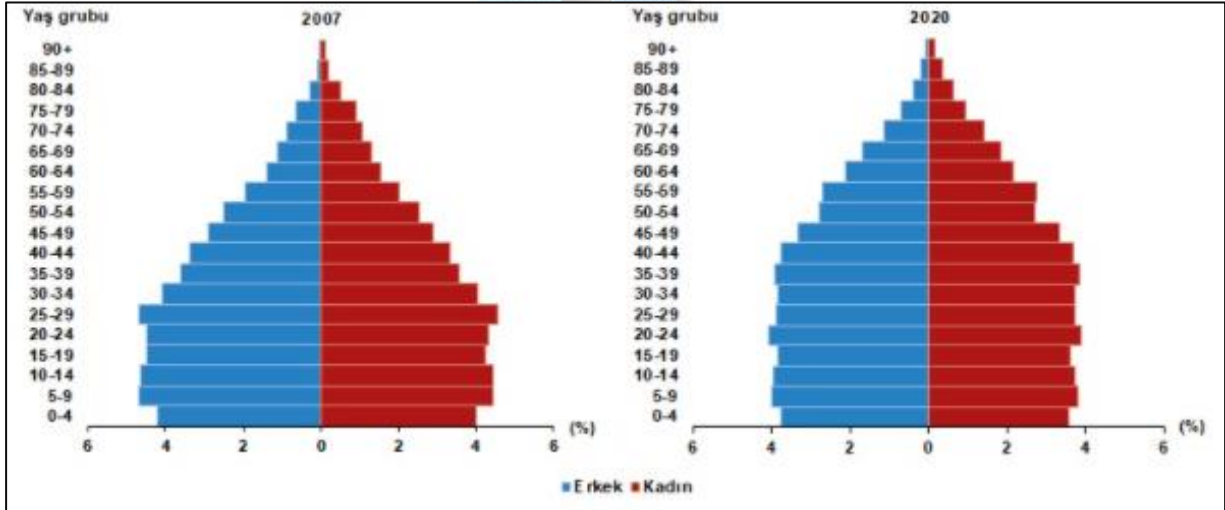
4.1. Demografik Veriler

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

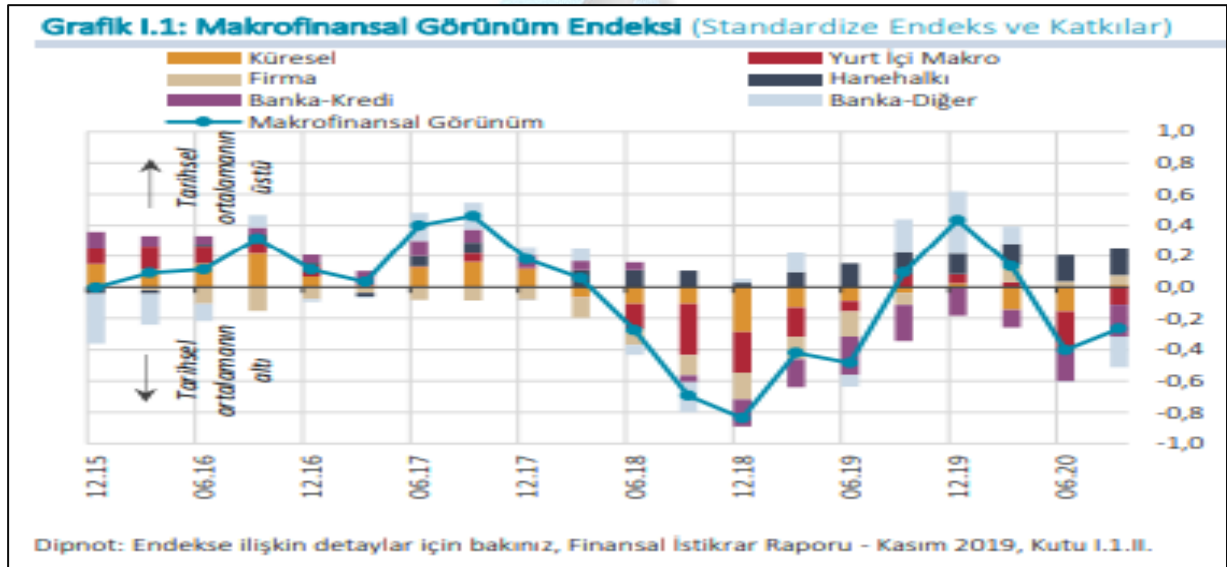
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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.

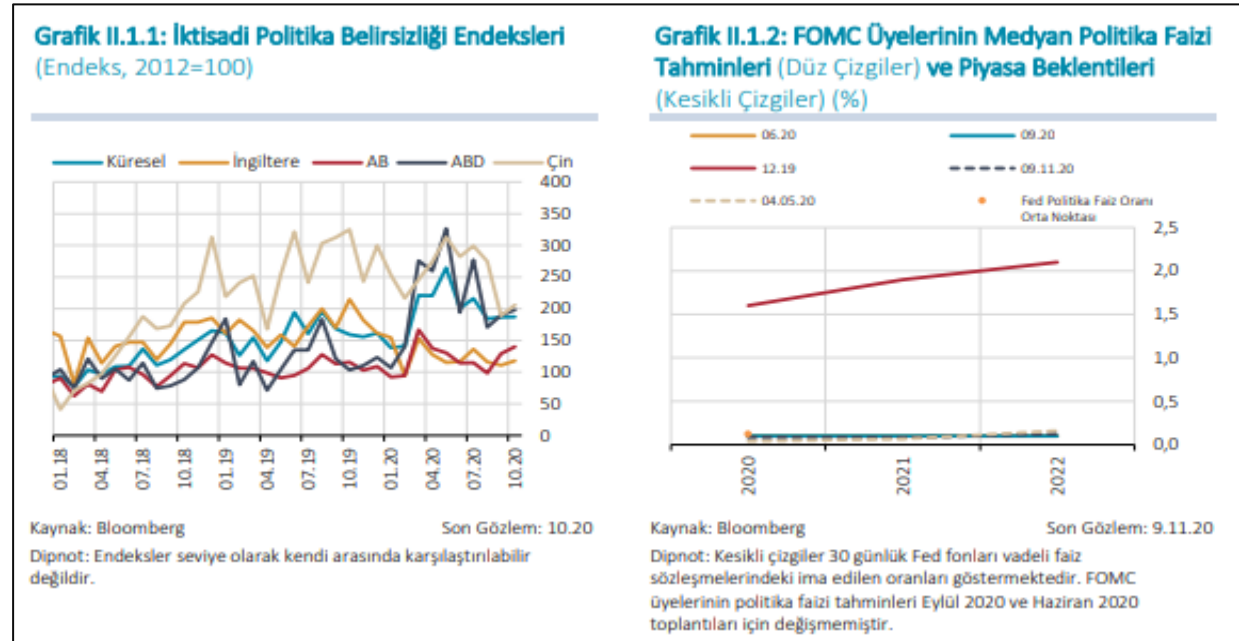
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



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 sıkılaşma adımları enflasyon oranının yüzde 2'nin bir süre üzerinde seyretmesi koşuluna bağlanarak, para politikasına ilave alan sağlanmıştır. Piyasa beklentileri de Fed'in Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin politika faizinin 2023 yılına kadar yüzde 0'a yakın bir düzeyde olması beklentileriyle uyumludur (Grafik II.1.2).

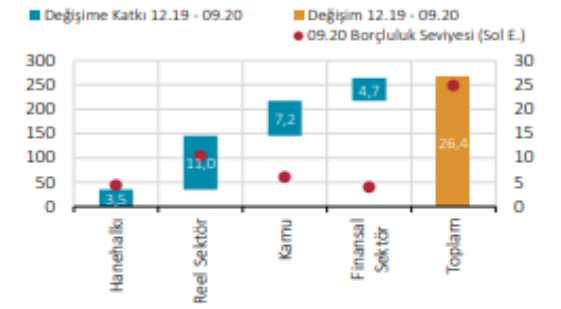


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

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

Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Sektörel Bazda Borçluluk (% GSYİH)

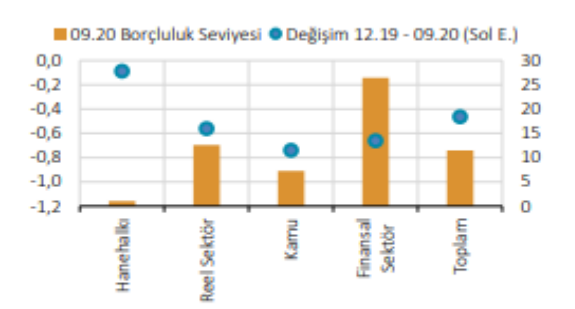


Kaynak: IIF

Son Gözlem: 09.20

Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.

Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Sektörel Bazda YP Borçlanma (% Toplam Borçlanma)



Kaynak: IIF

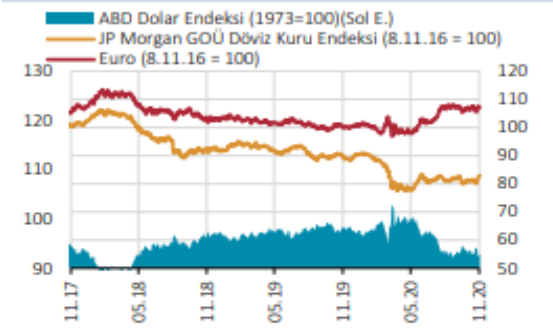
Son Gözlem: 09.20

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

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

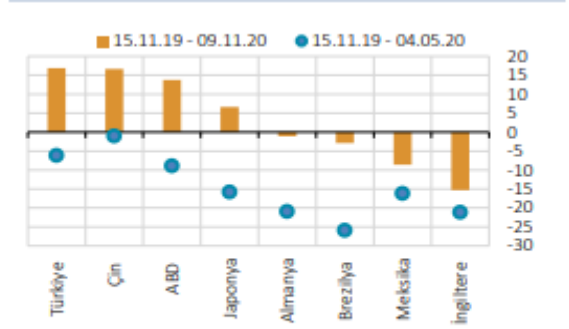
Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 9.11.20

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)



Kaynak: Bloomberg

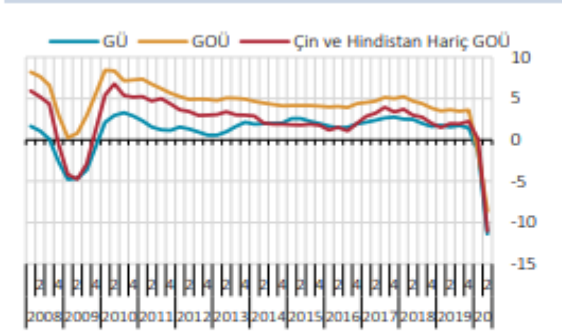
Son Gözlem: 9.11.20

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

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

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

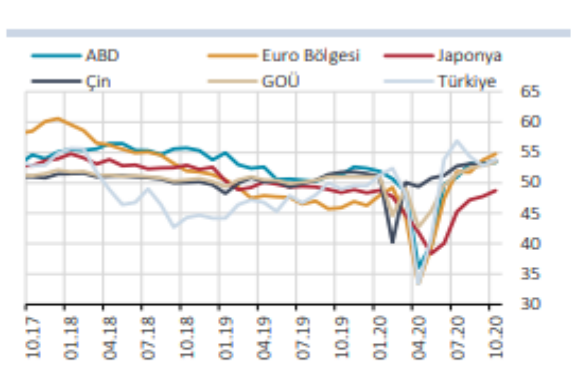


Kaynak: Bloomberg, TCMB

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

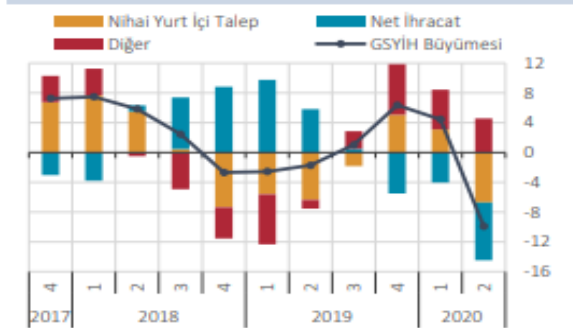
Son Gözlem: 10.20

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.

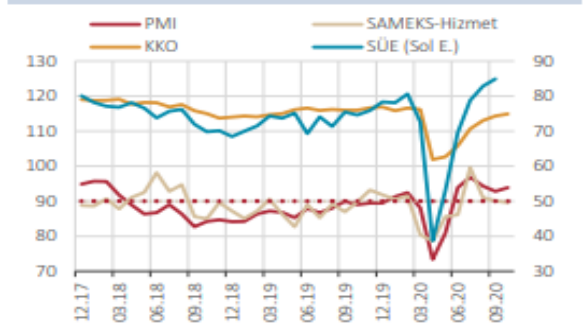
Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönünden Büyümeye Katkıları (% Puan)



Kaynak: TÜİK

Son Gözlem: 06.20

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



Kaynak: TCMB, IHS Markit-ISO, MÜSİAD

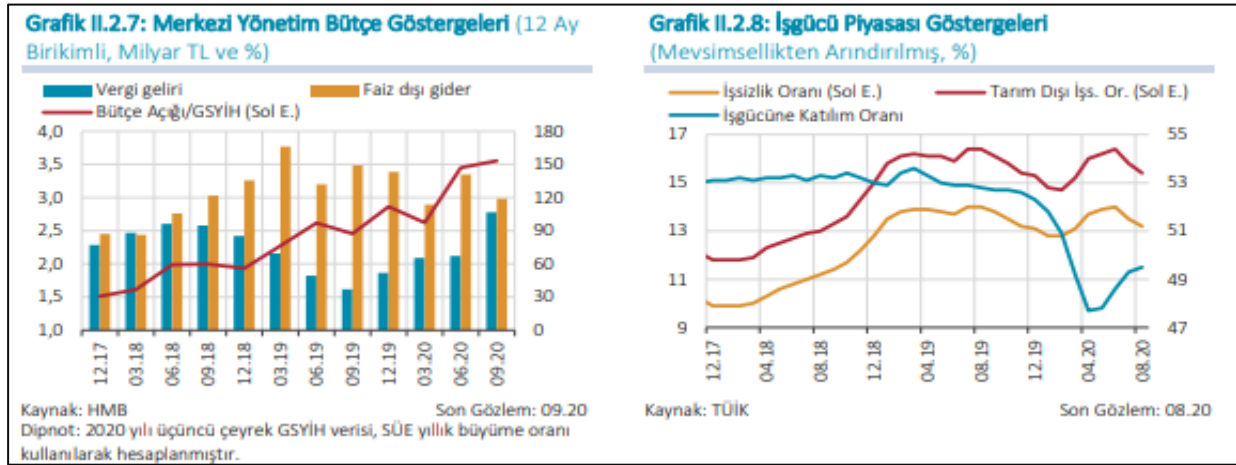
Son Gözlem: 10.20

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).



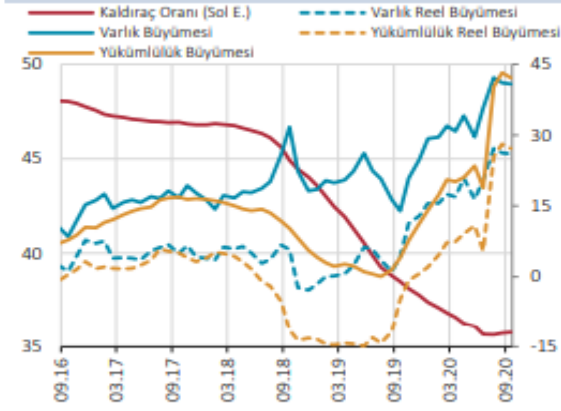
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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.

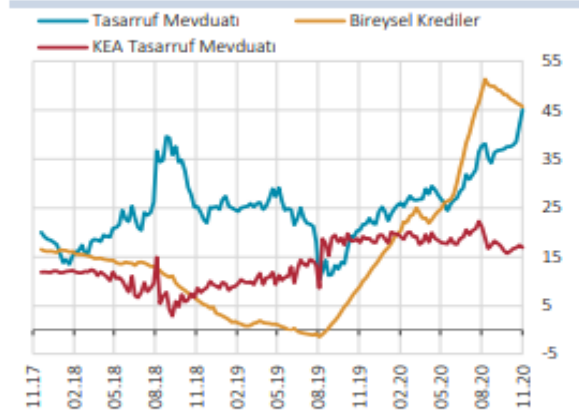
Salgın kaynaklı kısıtlamaların ve sosyal yalıtım uygulamalarının yoğun olduğu ikinci çeyreğin ardından üçüncü çeyrekte tabana yaygın uygulanan kredi kampanyaları hanehalkı finansal borçlarının en önemli bileşeni olan bireysel kredilerde güçlü büyümeye yol açmıştır (Grafik III.1.2).

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



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

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



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

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

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

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

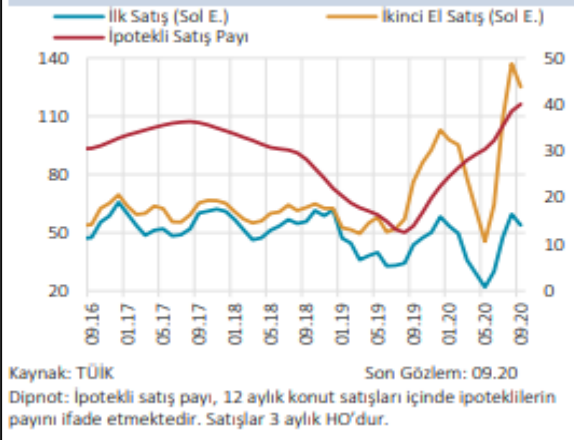
Son Gözlem: 09.20

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

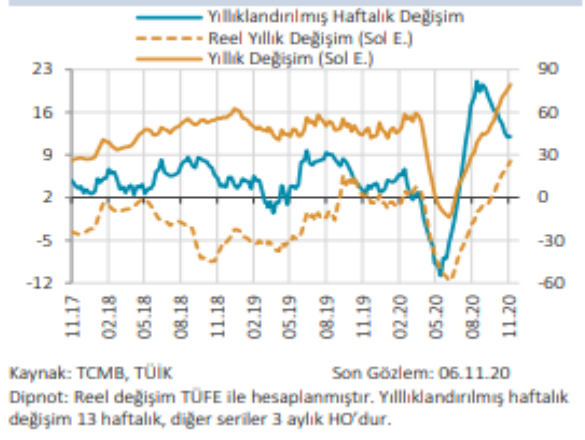
2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan düşük faizli konut kredisi kampanyalarıyla bu dönemde konut satışlarında önemli artış yaşanmıştır. İpotekli konut satışlarının payındaki artış eğilimi devam etmiş; ilk konut satışları dönemsel ortalamasına ulaşırken ikinci el konut 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)



Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



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.

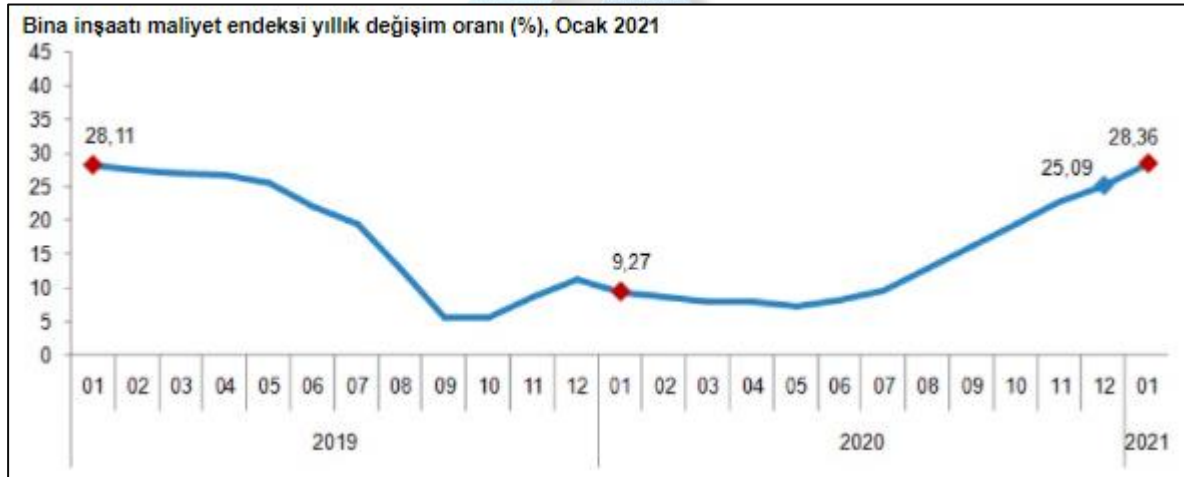
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri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



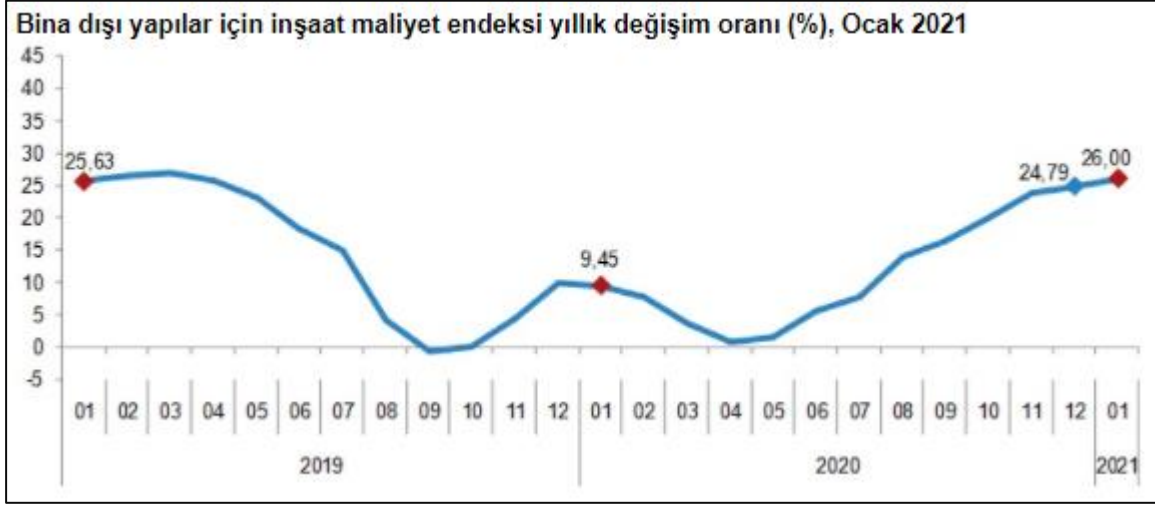
Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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

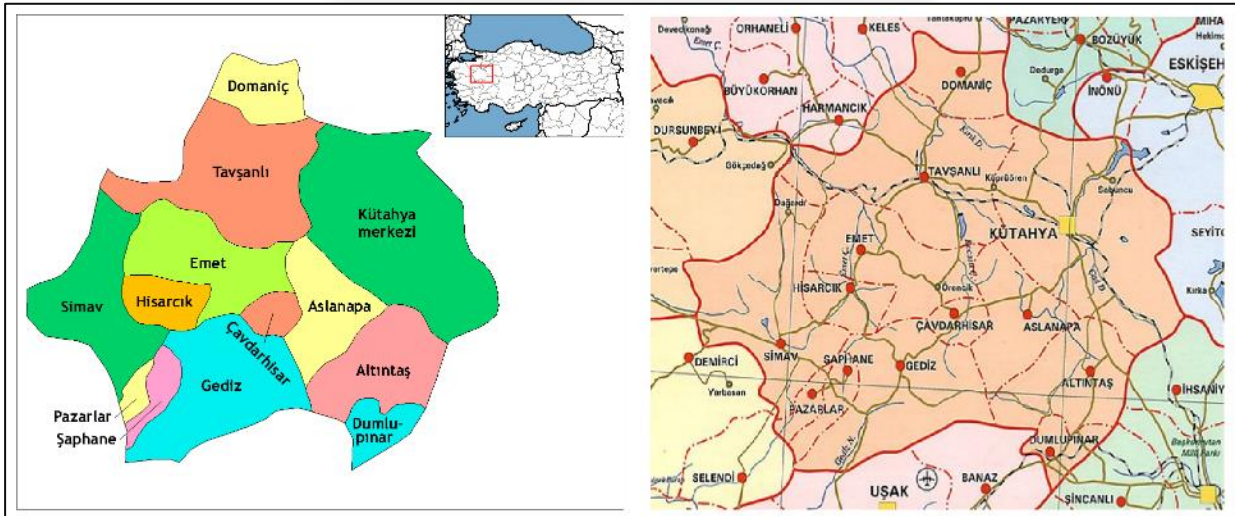
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda 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 ili nüfusu 576.688'dir. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır. İlin yüzölçümü 11.632 km2'dir. 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe, 28 belediye, bu belediyelerde 222 mahalle, ayrıca 546 köy bulunmaktadır. Kütahya' nın İlçeleri Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kütahya'da 6 organize sanayi bölgesi (OSB) mevcuttur. Bu OSB'lerden Simav OSB resmi olarak ilan edilmiş ancak OSB için belirlenen arazilerin büyük çoğunluğu şahıs arazilerinden 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 malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 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 satışları ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

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

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

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

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, 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 çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

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

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

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda 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 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 yatırmının sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamının (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

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

ZAYIF YANLAR

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

FIRSATLAR

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

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Son dönemdeki döviz 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 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 mantıklı 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, mevcut yapılaşma ve yapıların konumlanması ve üretilen ürüne yönelik arsa üzerindeki yapılanmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “Sanayi Tesisi” olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede 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**

NO	ALAN, m ²	SATIŞ FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	6.600,00	3.000.000,	454,54	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında yer alan Toki konutları yolu üzerinde yola cepheli 6.600 m ² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2021 yılı Ocak ayında 3.000.000,-TL bedelle satıldığı alınmıştır.	LEVENT SARIKAYA (ENES EMLAK) 0 542 312 24 77
Emsal 2	12.465,00	6.000.000,	481,34	Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında yer alan Toki konutları yolu üzerinde yola cepheli 12.465 m ² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2020 yılında 5.600.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüz değeri 6.000.000,-TL	İBRAHİM BİLGİN (CEVHER EMLAK) 0 541 423 40 12
Emsal 3	2.000,00	1.250.000	625,00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.000 m ² alanlı Ticaret Lejantlı arsa vasıflı taşınmazın 2019 yılında 950.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüz değeri 1.250.000,-TL	H. SADİ YARDIM (SAFİR EMLAK) 0 544 223 22 88
Emsal 4	7.485,13	8.500.000,	1.135,58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İnköy Mahallesi 0 ada 5563 parselde konumlu, Otel lejantına sahip 10 kat yapılaşma şartlarına sahip 7.485,13 m ² yüzölçümüne sahip arsanın 2018 yılı Ağustos ayında Kütahya Belediyesi tarafından 6.100.000,TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüz değeri 8.500.000,-TL/m²	KÜTAHYA BELEDİYESİ 0 850 283 4343
Emsal 5	3.265,81	3.500.000,	1.071,70	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İnköy Mahallesi K.D.K.Ç.A lejantlı Emsal:1,00 Hmak8,50 metre yapılaşma şartlarına 3591 ada 3 parselde konumlu 3.265,81 m ² yüzölçümüne sahip arsanın 2018 yılında 2.300.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Günümüz değeri 3.500.000,-TL	AHMET BEY (İNŞ.MÜH.) 0535 338 32 43
Beyan	Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük ve konumda arazi miktarının kısıtlı olması, fiyat tespiti açısından zorlayıcı faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebepten dolayı mevki hakkında gerekli teknik ve piyasa bilgisine sahip bölgeye hakim kişilerden bilgi alınarak elde edilen değerlerin bir nevi sağlaması yapılmıştır. İnşaat Mühendisi ve bölge bilirkişisi Ahmet Bey güncel piyasa şartlarında göre parseller hakkında bir takım detaylı analizler yapıp arsaların değerinin yaklaşık 800,-TL/m ² dolaylarında değer edebileceği bilgisini tarafımıza şifahen beyan etmiştir. Ayrıca şehir merkezinde yerleşim alanlarına yakın konumda benzer büyüklükte arsaların bulunmadığı, bu sebeple gerek yatırımcı gerekse bölge halkları tarafından parsellerin marjinal olarak nitelendirilebilecek taşınmazlar olduğu bilgisi alınmıştır.				AHMET BEY (İNŞ.MÜH.) 0535 338 32 43

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

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

SATILIK EMSALLER – ARSA

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

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



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

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
437 ADA 17 PARSEL	218.196,80	800	174.557.440
437 ADA 18 PARSEL	115.201,49	800	92.161.192

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

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

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

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

Yasal Durum Değeri;

437 ADA 17 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	191.940.000

437 ADA 18 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	93.890.000

Mevcut Durum Değeri;

437 ADA 17 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	199.920.000

437 ADA 18 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	94.960.000

437 ada 17 parselin 23.04.2021 tarihi itibarıyla, yasal durum değeri KDV hariç **191.940.000,-TL** (**Yüzdoksanbirmilyondokuzyüz kırkbin Türk Lirası**), mevcut durum değeri KDV hariç **199.920.000,-TL** (**Yüzdoksandokuzmilyondokuzyüz yirmibin Türk Lirası**), olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

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

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

Mevcut;

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 23.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)	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: 29-4-2021-10:18

webtapu
tapunun kısayolu

Kayıd Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

GEÇİRME HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) prJn8rllhJ7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-10:18



Kaydı Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	437/18
Taşınmaz Kimlik No:	21548510	AT Yüzölçümü(m2):	115201.49
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAYBİ EFENDİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2952	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR ŞEKER FABRİKASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) keHc7o0ixK7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

25.05.2021

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKALARI A.Ş.

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

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

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

2- Bahse konu taşınmazlardan;

- Gaybıfendi Mahallesi-437 ada, 17 parsel imar planında 15 - 20 m ve planda belirlenen yapı yaklaşma mesafeli, Yengeç: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Kısmen önemli alan (ÖA-1), kısmen de önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir. Taşınmazın bir bölümü Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı karar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Belediye Meclis Kararı yazımız ekinde.

- Gaybıfendi Mahallesi 437 ada, 18 parsel imar planında 15 - 20 m yapı yaklaşma mesafeli, Yengeç: 5 kat (20.00 m), T.A.K.S:0.30, K.A.K.S: 0.60 olan Şeker Fabrikası alanında kalmaktadır. Önemli Alan (ÖA-1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

- Gaybıfendi Mahallesi 437 ada, 19 parsel imar planında taşkın nedeniyle yapı yasak uygulanacak alan lejandlı sahada kalmaktadır. Taşınmazın tamamı Belediye Meclisinin 02/09/2014 tarih, 286 sayılı karar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Alan içerisinde kalmaktadır. Önemli alan (ÖA-5.1) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmada mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967 - 967 m'dir.

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

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

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

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

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

3- Taşınmazların imar planı örnekleri ektedir.

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Behadır Hakkı BAŞI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :

- 1 Adet Belediye Meclis Kararı
- 3 adet imar plan örneği
- 1 adet imar plan notları örneği

Belge - Asıl Elektronik
Tarih: 13.04.2021

HATİCE GÜNGÖR
BİRE PERSONELİ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 1341802-NTT000-0000000000

Belge Doğrulama Adresi: https://belge.doğrulama.kutahya.bel.tr/verisayfasi.html

Gaybıefendi Mah. Anıtkol Bulvarı No: 83

Bilgi İşleri : Abdukkadir GÜMÜŞ

Tel/No: (0 850) 283 43 43 Faks No: (0 274) 223 80 44

Tekniker

e-Posta : İmar@kutahya.bel.tr

Tel.No: 1502

Kayıt Adresi: kutahyabelediyeyasli@halki.kutahya.bel.tr

EBYS NO: 1341803













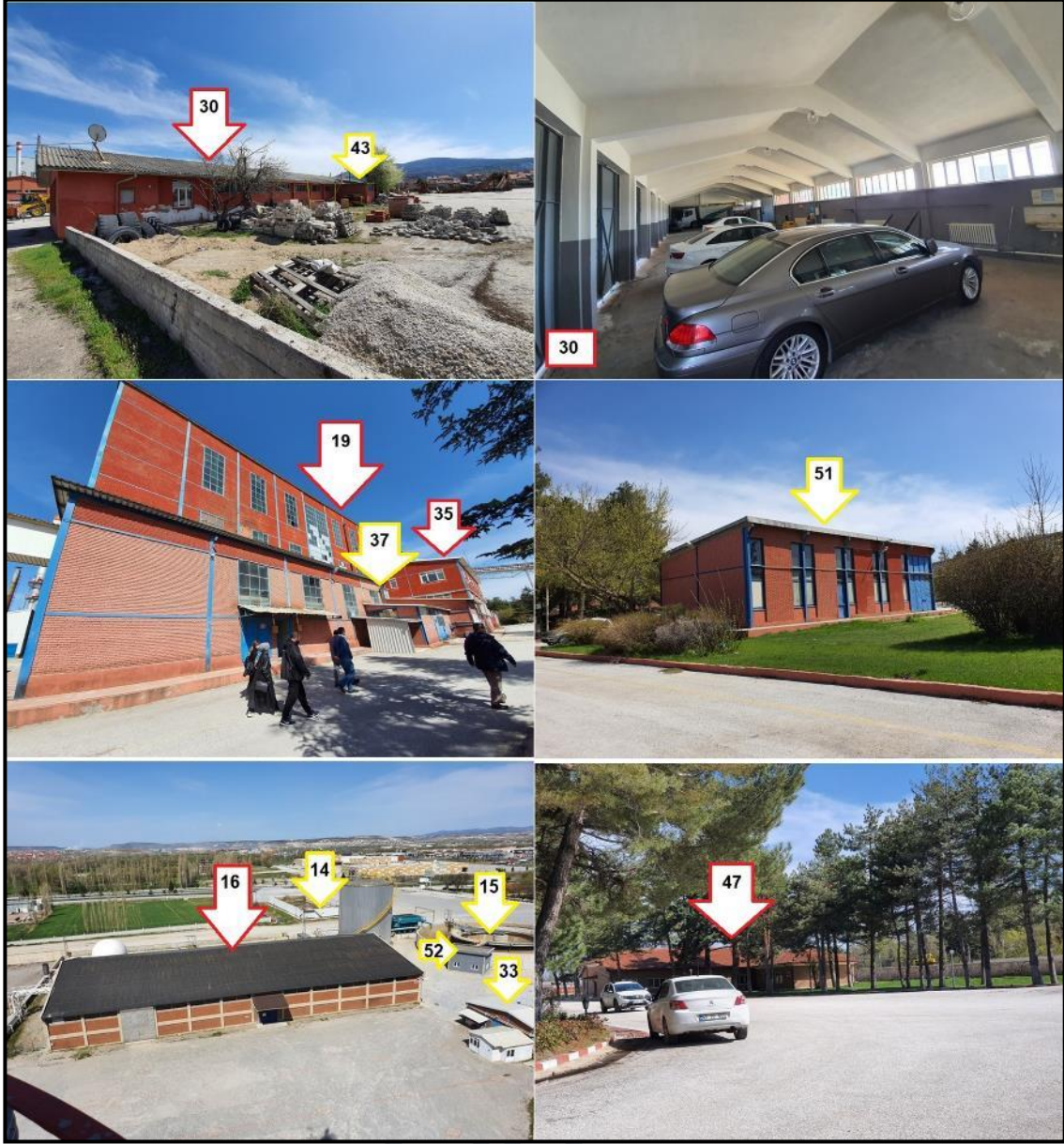








EĞE
TAŞINMAZ DEĞERLEME



9.3. Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

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

Yapının sahibi
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : SEÇER EĞİTİM
Yapı kooperatifi ise, ünvanı : KİRSİ T.A.Ş.
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise ad, Soyadı, Adresi : SÜKRÜ

BÖLÜM : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı
1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☐
2. İlâve yapı için verilmiştir. ☒
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su
1. Esas ruhsatnamenin :
a) Tarihi : 11.1.1979
b) Cilt No. : 1
c) Sahife No. : 3
d) Dosya No. :
2. Varsa ek ruhsatnamenin :
a) Tarihi :
b) Cilt No. :
c) Sahife No. :
d) Dosya No. :

BÖLÜM : III — Kullanma amacı ve yüzölçümü
Kullanma amacı Yüzölçümü (m²) Kullanma amacı Yüzölçümü (m²) KOD
1. Ev
2. Apartman
3. Dükkan, mağaza
4. Pasaj
5. İşbaşı Büro
6. Depo, ardiye
7. Garaj, hangar
8. Sinema tiyatro
9. Otel, motel
10. Lokanta gazino
11. Fabrika
12. Atölye
13. İmalâthane
14. Hastahane
15. Okul
16. Cami
17. Resmî daire
18.
19.
Toplam 2440.00

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

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)
Taşıyıcı Sistem
a) İskelet ☒ b) Yığma ☐
İskeletin cinsi :
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐
NOT : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karışık kullanılmış ise, miktar itibarıyla fazla kullanılan karşısındaki içine (X) konunuz.

BÖLÜM : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği
a. Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı : 7
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı : 7
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b. Yapının yüksekliği (metre) : 6.50mt

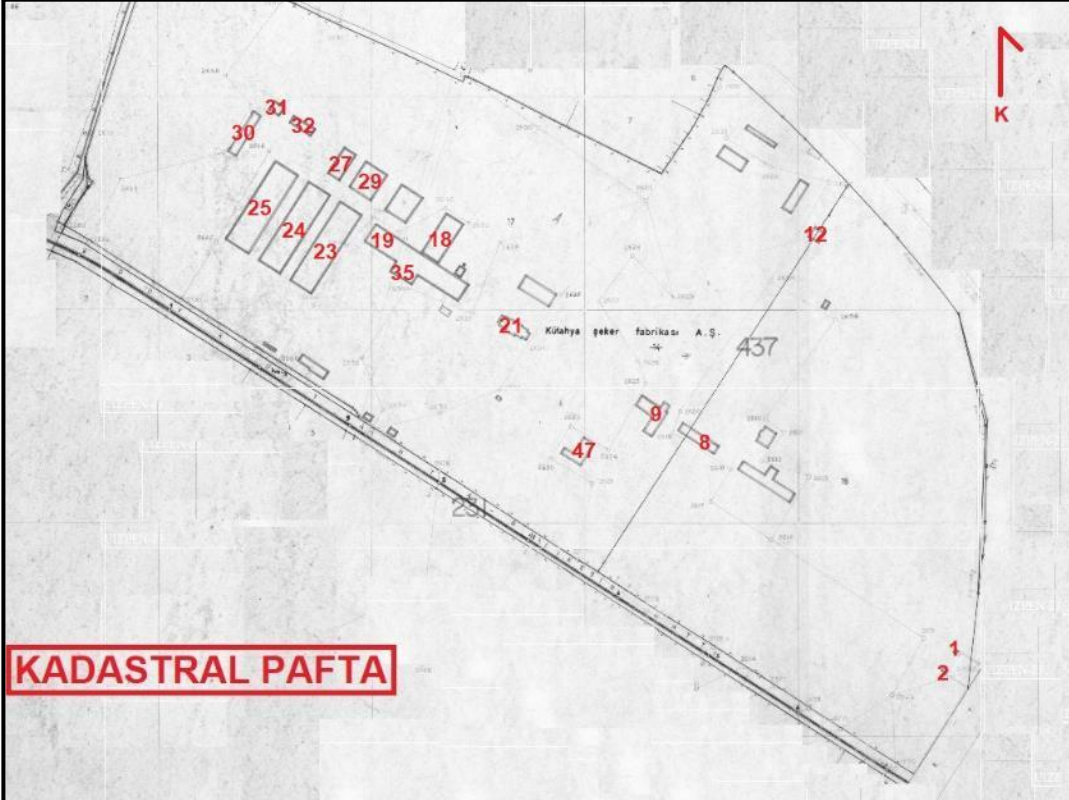
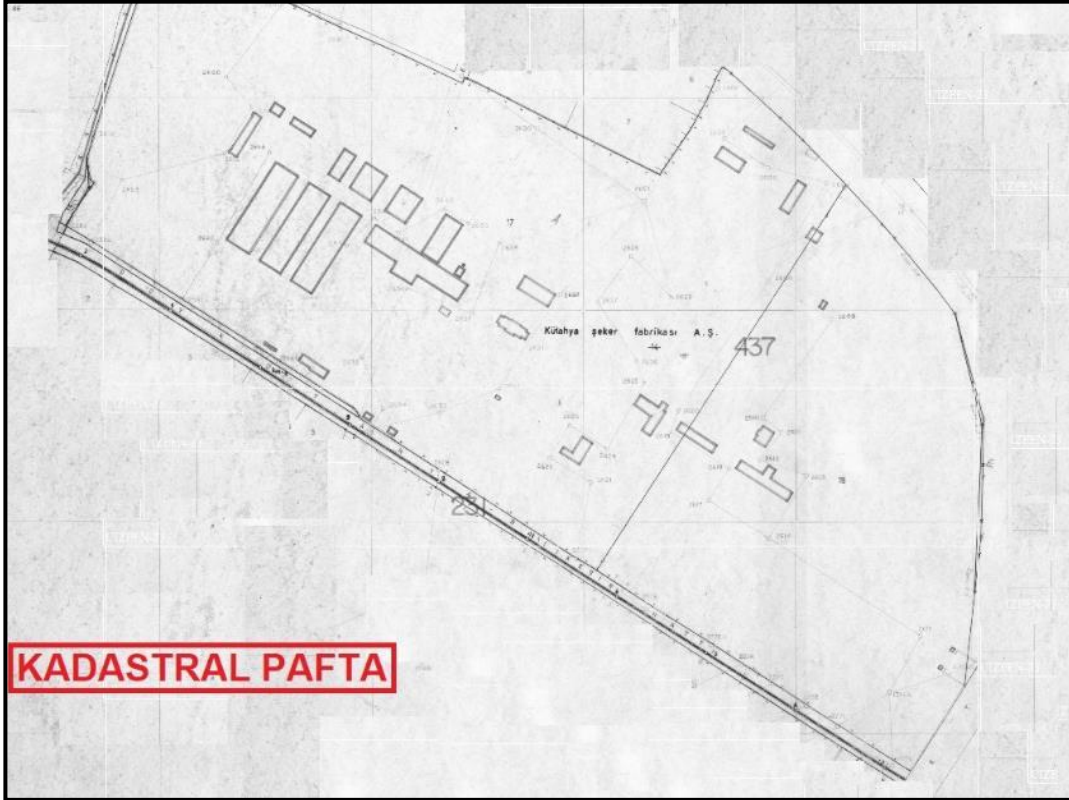
BÖLÜM : VI — Yapının inşaat süresi
Yapının inşasına başlandığı tarih : 11.1.1979
Yapının inşasının bittiği tarih : 11.6.1981

BÖLÜM : VII — Yapının maliyeti ve yapılaşma şekli
Yapının tüm maliyet değeri (Arasa hariç) : 3.000.000
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır. ☐
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır. ☒
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır. ☐

BÖLÜM : VIII — Konutların özellikleri
a) Bina ile ilgili özellikler
Özellikler Var Yok KOD
Elektrik
Havagazı
Şehir suyu
İçeride
Avluda
Dışarda
Kaldırım
Sıcak su
Kanalizasyon
Fosseptik
Asansör
b) Daire ile ilgili özellikler
Dairelerin özellikleri Olan Olmayan Toplam
Daire sayıları
1. Odalı
2. Banyo
3. Mutfak
4. Hava (WC)
5. Parke döşeme
6. Marley
7. Diğer

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

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrolü Amirliği
Belediye Kalkınma İşleri Müdürü
Tasdik
Belediye İnşaat Kontrolü Amirliği
Belediye Kalkınma İşleri Müdürü



10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU 20. NOTERLİĞİ
Çağlayan Vatan Cad. No: 102 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: 102 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

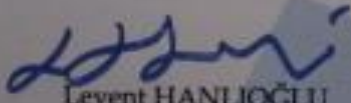
No : 403271

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

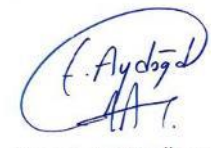
Sayın Encan AYDOĞDU

(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 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