



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, TAVŞANLI İLÇESİ, ADA MAHALLESİ, 183
ADA, 1 PARSELDE KAYITLI "BAHÇELİ KAGİR ANBAR
HANGAR GARAJ LOJMAN VE HİZMET BİNALARI BULUNAN
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ZİRAAT BÖLGE ŞEFLİĞİ"
NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00122

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	9
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	9
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	10
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	11
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	11
4.2. EKONOMİK VERİLER	12
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	12
4.3. BÖLGE VERİLERİ	21
4.3.1. Kütahya İli	21
4.3.2. Tavşanlı İlçesi	23
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	24
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	24
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	25
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	26
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	27
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	28
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	28
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	29
6.3.1. Pazar araştırmaları	29
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	32
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	32
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	33
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	33
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	33
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	33
9. RAPOR EKLERİ	35
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU	35
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	40
9.3. RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI	47
10. SERTİFİKASYONLAR	48

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193 Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00122
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	7.070.000.-TL
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	8.342.600.-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	7.070.000.-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	8.342.600.-TL

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, Yunus Emre Caddesi, No: 1 posta adresinde konumlu 183 ada 1 parsel ile tapu bilgilerine kain Müstakil Binadır.



Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Haşim Benli Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin güney kısmında merkeze yaklaşık 700 metre uzaklıkta, yürüme mesafesinde konumlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sultan AVM, Tavşanlı Tren Garı, Küçük Sanayi Sitesi, Tavşanlı Adliyesi, Tavşanlı Ada Stadi, çeşitli ticarethaneler, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim amaçlı, ana yolun kuzeyi ise ticari yatırımlar için talep görmekle birlikte yenilenerek gelişmektedir.

Taşınmazın kuzey kısmında karayolu üzerinde genel olarak akaryakıt istasyonları, düğün salonları, çeşitli ticari işletmeler, güney kısmında ise 3 katlı apartman tarzı yapılar ile 1-2 katlı müstakil tarzı yapılar hakim olmakla birlikte bölgede her geçen gün müstakil yapıların yerine yeni apartman tarzı yapıların yapıldığı gözlemlenmektedir. Bölgede günlük ihtiyaçlar yürüme mesafesinden karşılanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	700 metre
Tavşanlı Belediyesi	1 km
Kütahya-Tavşanlı Karayolu	115 metre

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas - Yığma	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	3/A – 2/C – 2/A	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	İdari Ofis ve Depolama	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Katı Yakıtlı Soba	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Sandviç Panel Çatı / Kiremit Örtülü	Jeneratör	Yok
Manzarası	Yok	Su	Var
(Bakı Analizi)		Elektrik	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	Yangın Tesisatı	Yok
Deprem Bölgesi	1. Derece		

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 183 ada 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" vasfındaki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş binalar ve müstemilatlarıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede parselin etrafının taş duvar ile çevrili olduğu tespit edilmiştir. Tesis içine giriş parselin batı cephesinde bulunan Yunus Emre Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Arsa Bölümü;

Parsel 8.921,74 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey ve batı cepheleri imar yoluna bitişik olup diğer cepheleri ise imar parsellerine bitişiktir. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Yapılar bölümü;

Değerleme konusu taşınmaz 8.921,74 m2 yüzölçümüne sahip, 183 Ada 1 Parsel üzerinde "Bahçeli Kagir Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" olarak cins tashihi yapılmış Şeker Fabrikası Bölge Binasıdır. Taşınmaz üzerinde 5 adet yasal durumu tespit edilen yapı bulunmaktadır.

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

Yapı-A: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 3/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, bodrum + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere toplamda 3 katlı olarak inşa edilmiş toplamda brüt 552,00 m2 alanlı İdari Bina'dır. Bina geçmiş yıllarda lojman olarak kullanılmakta iken günümüzde idari bina ve depo olarak kullanılmaktadır.

Bodrum Kat: Yerinde yapılan incelemeye göre brüt 100,00 m2 alana sahip olan depo hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Kat: Kadastral paftası ve yerinde yapılan incelemeye göre brüt 220,00 m2 alana sahip olan kat giriş, odalar, hol, mutfak, lavabo/wc ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

1. Kat: Yerinde yapılan incelemeye göre brüt 232,00 m2 alana sahip olan kat 2 adet daireden oluşmaktadır. Dairelerden biri 2 oda, hol, banyo, lvb/wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

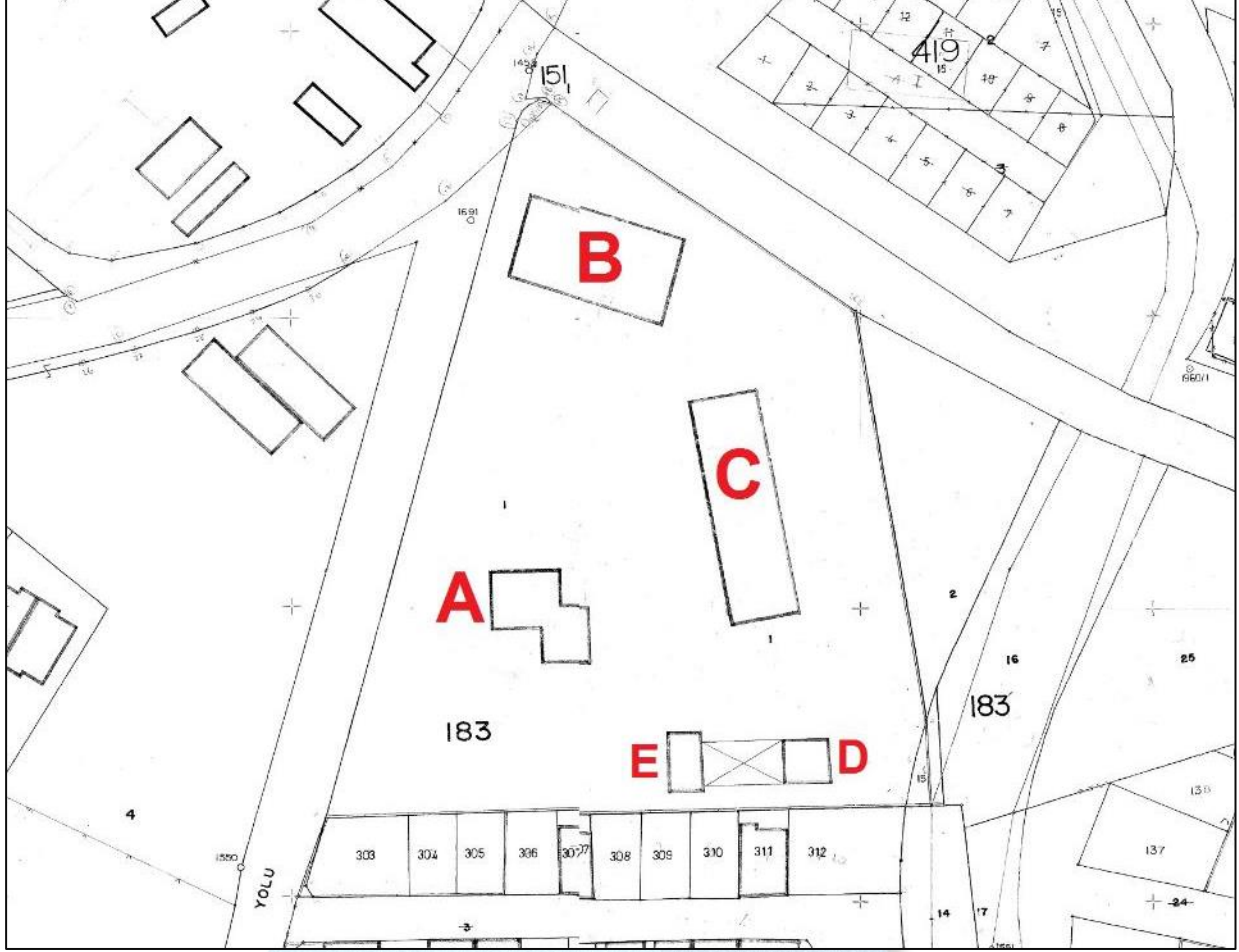
Yapı-B: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 475,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı-C: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/C yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 470,00 m2 alanlı Depodur.

Yapı-D: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı olarak inşa edilmiş brüt 64,00 m2 alanlı Müştemilattır.

Yapı-E: Kadastral paftası ve mahallinde yapılan incelemeye göre 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, zemin kat + 1 normal kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiş brüt 67,00 şer m2 alanlı toplamda brüt 134,00 m2 alanlı Depodur.

Resim 1. Vaziyet Planı



Taşınmazın Konumlu olduğu Vaziyet Planı – (ölçeksizdir)

Yapı Malzeme Özellikleri;

Yapı-A: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları cameranlı demir doğrama, merdivenleri mozaik kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır. Binada asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binanın ısıtma ve sıcak su ihtiyacı katı yakıtlı soba ile sağlanmaktadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür.

İç mekanda hol ve mutfak zeminleri mozaik kaplı, oda zeminleri laminant parke, duvarları plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplı olup vitrifiye ürünleri bulunmaktadır. Binada iç kapılar ve pencereler ahşap doğramadır. Bina değerlendirme günü itibarıyla orta bakımlıdır.

Yapı-B: Binanın dış cepheleri tuğla üzeri sıvalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi sandviç paneldir. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerlendirme günü itibarıyla bakımlıdır.

Yapı-C: Binanın dış cepheleri taş örülü, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi sandviç paneldir. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonudur. Bina değerlendirme günü itibarıyla orta bakımlıdır.

Yapı-D: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapıları demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür. İç mekan özellikleri görülememiştir.

Yapı-E: Binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapısı demir doğramadır. Binanın çatı tipi kiremit örtülüdür. İç mekanda zeminler sertleştirilmiş zemin betonu, duvarlar plastik boyalıdır. Bina değerlendirme günü itibariyle bakımlıdır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagit Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde binalar ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 183 Ada 1 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: KÜTAHYA
İLÇESİ	: TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ADA MAHALLESİ
MEVKİİ	: MEZARLIKALTI
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 183
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.921,74 m ²
CİLT NO	: 8
SAYFA NO	: 779
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: BAHÇELİ KAGİT ANBAR HANGAR GARAJ LOJMAN VE HİZMET BİNALARI BULUNAN KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ZİRAAT BÖLGE ŞEFLİĞİ
MALİK	: KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	: 24.06.2019 / 5842

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 10:54 itibariyle web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- Tasarruf krokisinde görüldüğü şekilde bu parselde ait bahçe duvarı 15 parselde tecavüzden inşa edilmiştir.

Şerhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde

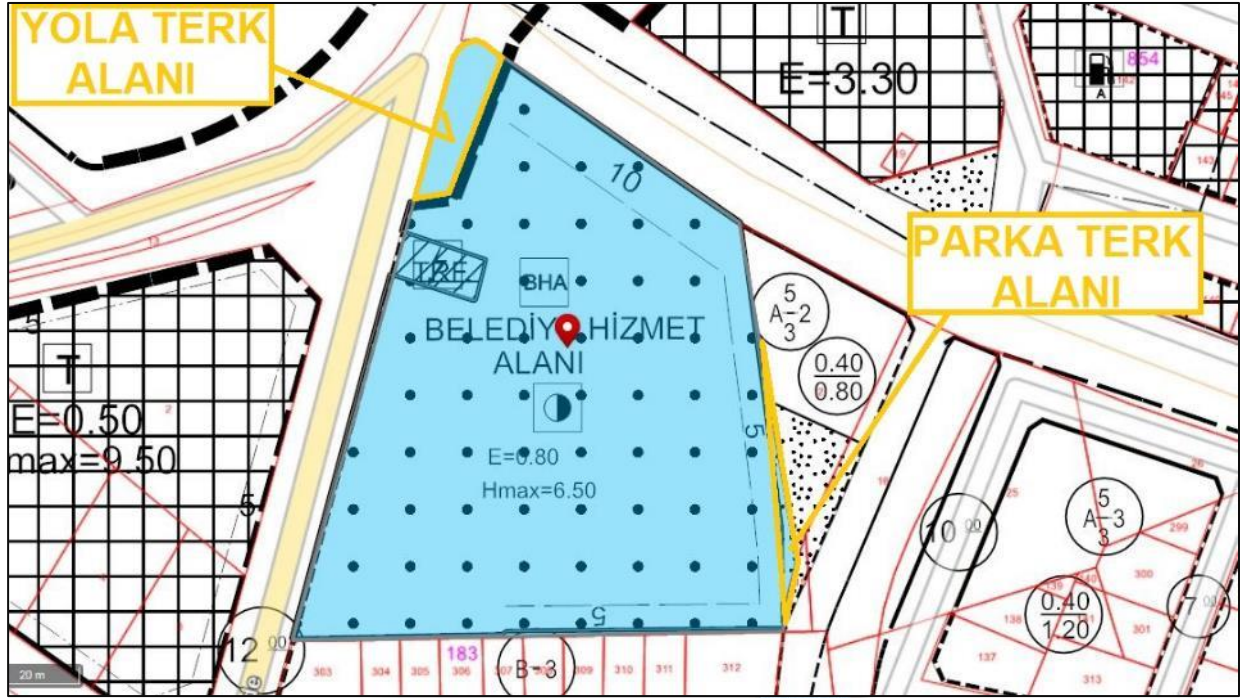
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 10.000.000 TL bedelle 1.dereceden 17.07.2014 tarih ve 4732 yevmiye numaralı ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parsel 1999 tarihli Tavşanlı Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Belediye Hizmet Alanı(Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı)"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 2. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- Yapı emsali E:0.80, Hmaks: 6,50 metredir.
- Parselin 262,00 m2 yola terki, 74,00 m2 parka terki bulunmaktadır.
- 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılaşma koşulları hakkındaki bilgi, Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.05.2021 tarihli dilekçeye cevaben hazırlanmış 17.05.2021 tarihli yazıdan alınmış, ayrıntılı imar durumu için ilgili belediye imar servisine başvurulması tavsiye edilmektedir.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Tavşanlı Belediyesi ve Kütahya İl Özel İdaresi'nde taşınmazın dosyasında ve arşiv kayıtlarında üzerindeki yapılara ait mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Yapılan incelenme sırasında parselde ait 15.07.1957 tarih ve 10/38 belge numaralı yapı ruhsat bilgisine ulaşılabilmektedir. Ancak ruhsatın parselde hangi yapıya ait olduğu tespit

edilememektedir. Ayrıca ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı ve 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Taşanlı Kadastro Müdürlüğünde parselin Kadastral Paftası temin edilmiş olup paftasında işli olan yapılar yasal kabul edilmiştir. Kadastral paftada ve cins tahsisinde yapıların kat adeti bulunmamakta olup mahallinde birden fazla kata sahip olan yapıların mahallinde yapılan teknik incelemelere göre tüm katlarının beraber inşa edildiği tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı vb. evrak bulunmadığının şifahi bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

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

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

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

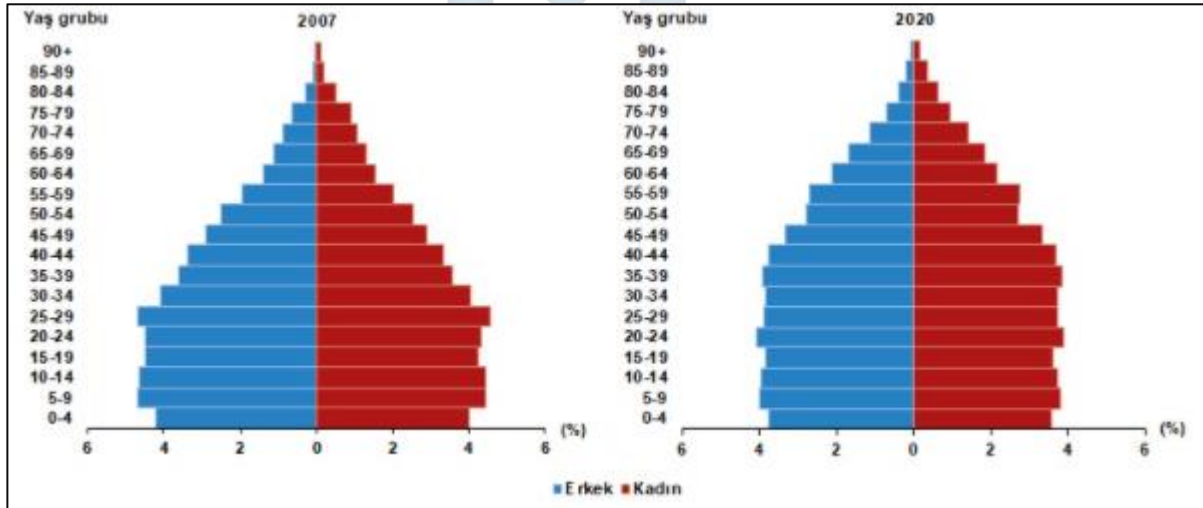
4.1. Demografik Veriler

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

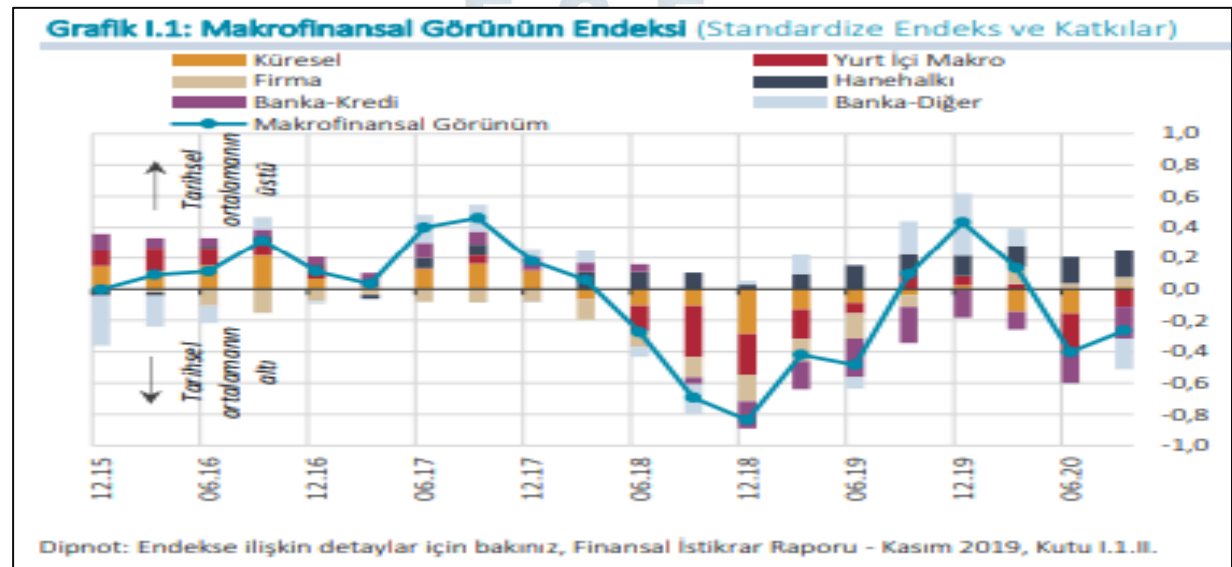
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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.

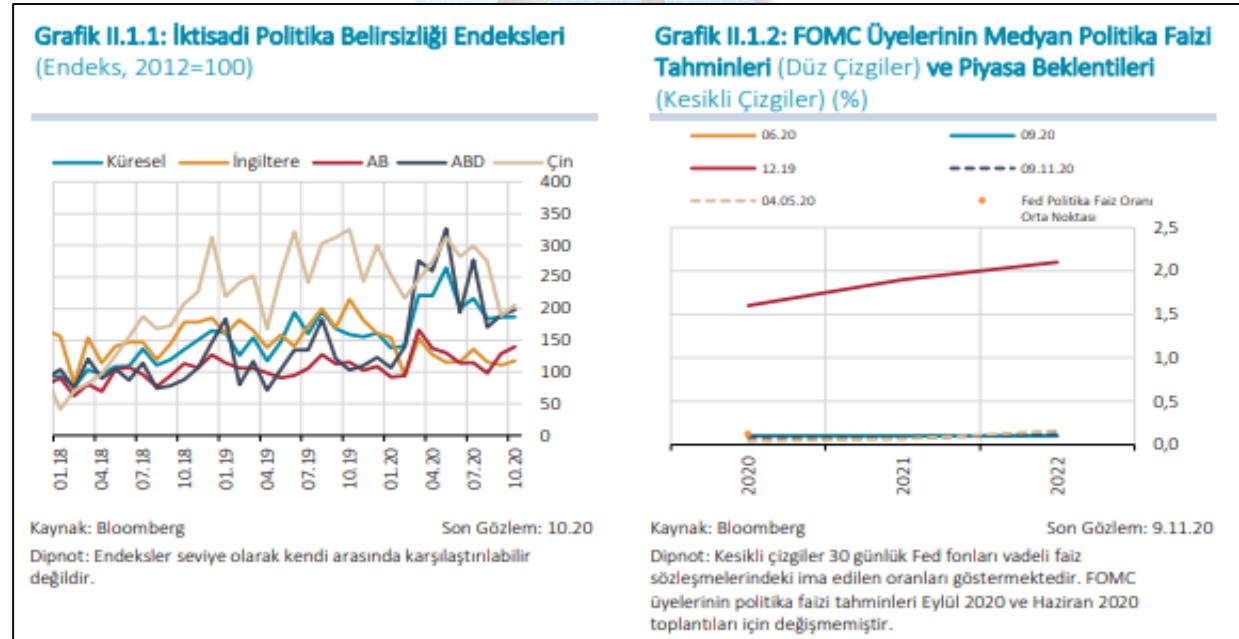
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



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.

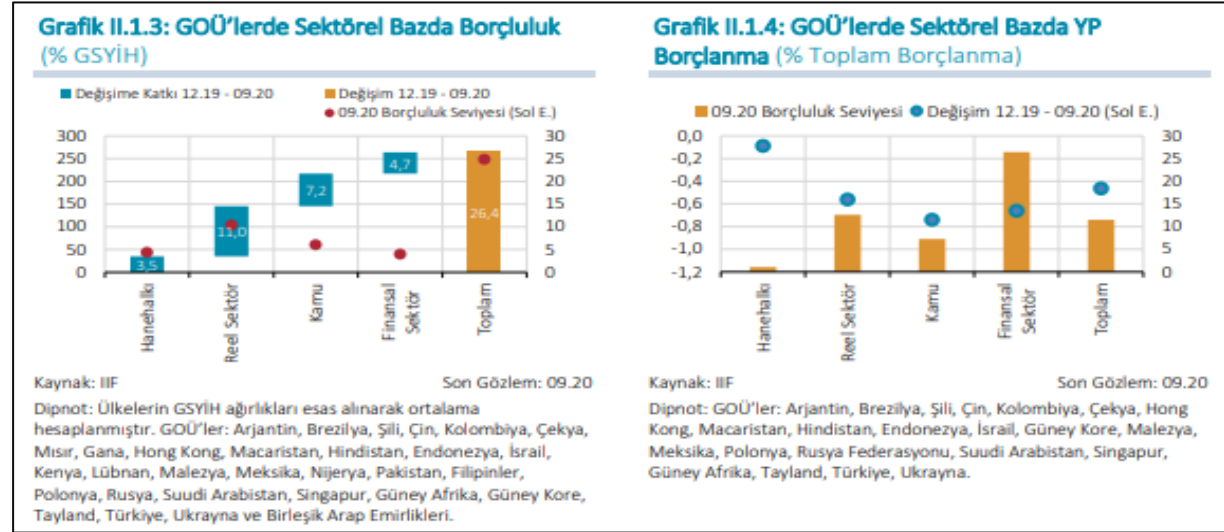
Salgının ve buna bağlı olarak dünya çapında uygulanan karantina önlemlerinin ekonomik ve sosyal etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak, Mart ayından başlayarak gelişmiş ülkeler ve GOÜ’ler tarafından güçlü mali tedbirler ve merkez bankalarınca genişleyici para politikası adımları devreye alınmıştır. 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

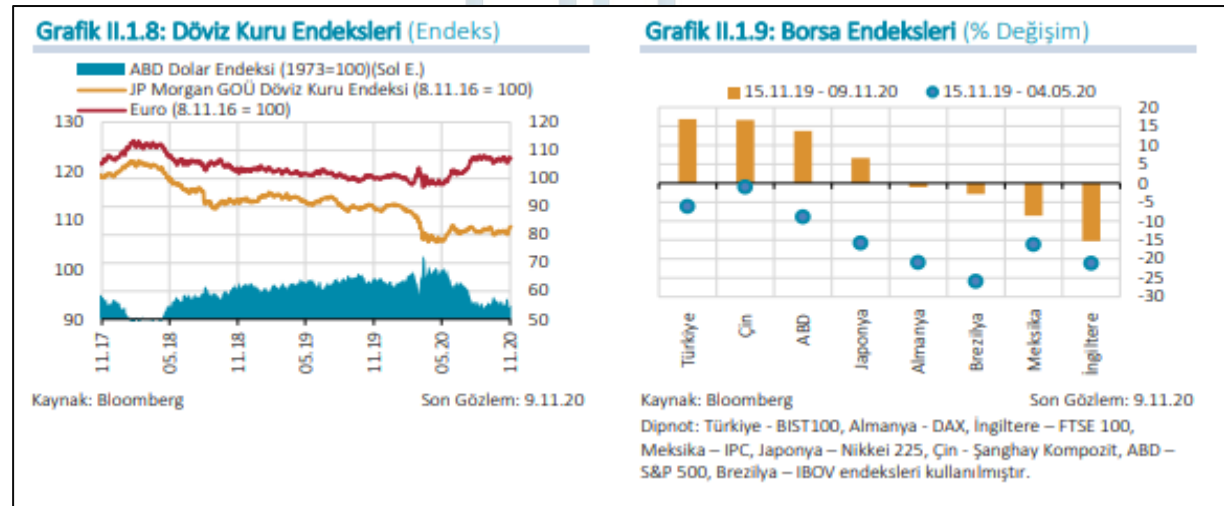
Avrupa Merkez Bankası’nın (ECB), salgın döneminde yaşanan sıra dışı oynaklık ve likidite daralması karşısında, finansal piyasaların etkin çalışmasını hedefleyen, firma ve hanehalkını destekleyici çeşitli önlemlerinden biri olan varlık alım programı, yapılan ilavelerle yıl sonuna kadar uzatılırken, gerekirse 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).



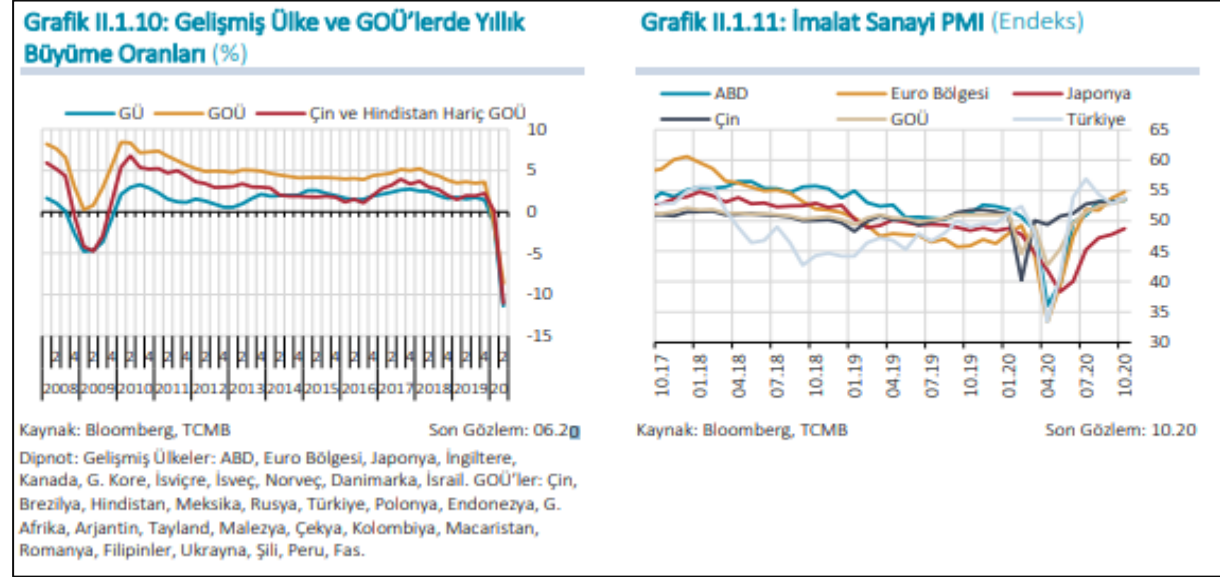
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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.



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

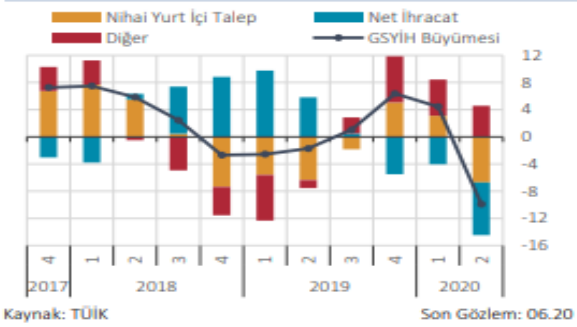


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

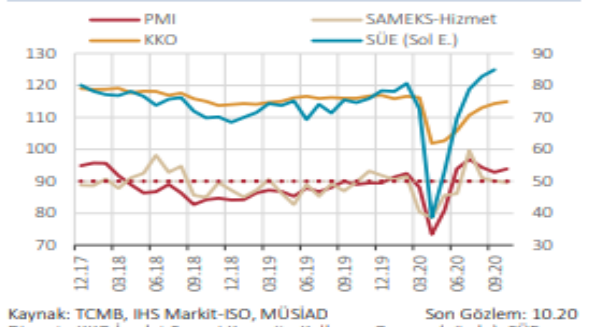
TÜRKİYE

Koronavirüs salgınının küresel ticaret üzerindeki etkisiyle yılın ilk yarısında net ihracat yıllık büyümeye azaltıcı yönde etkiye 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 sıkılaştırma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

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



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

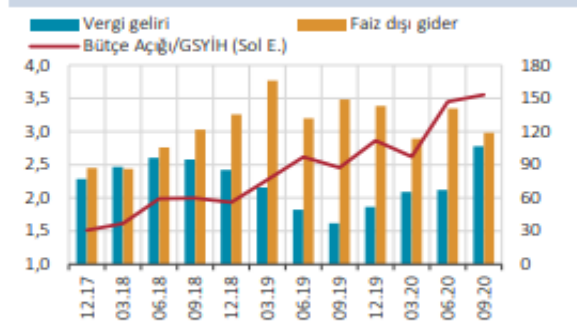


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

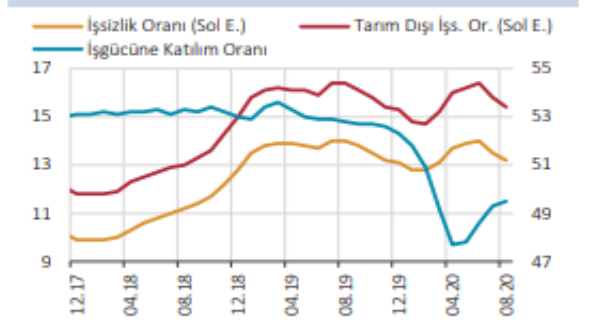
İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak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

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

Grafik II.2.7: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, Milyar TL ve %)



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



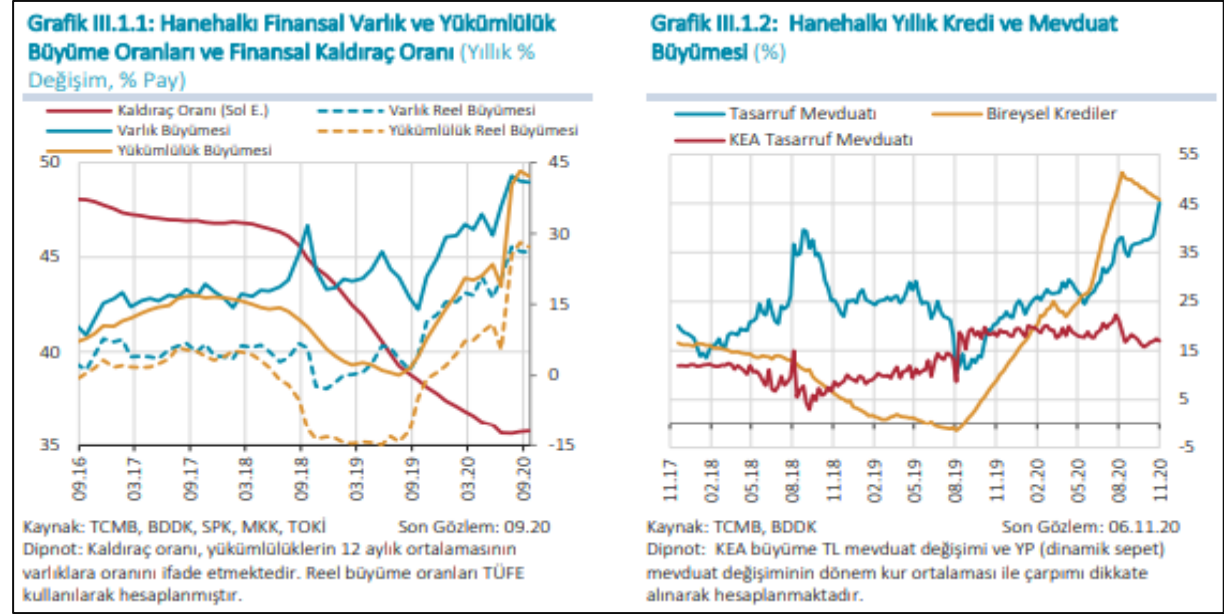
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

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

dörtte üçünü oluşturan tasarruf mevduatındaki artış, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç ve konut kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır. Sonuç olarak, 2014 yılı başından itibaren azalan kaldıraç oranı yüzde 35,8 seviyesinde yataylaşmıştır.

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



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

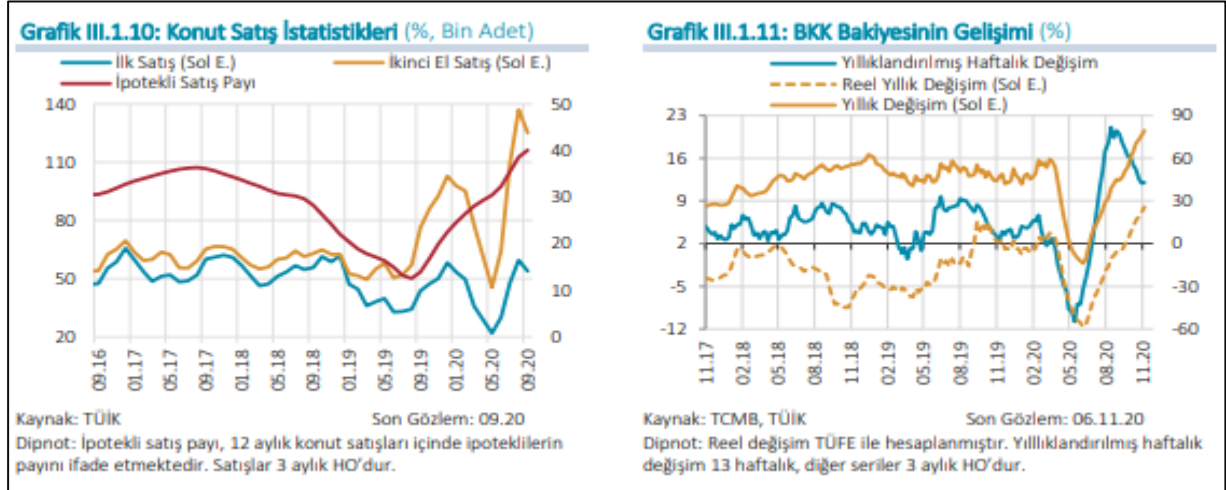
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	622.3	100.0	883.2	100.0	41.9	41.9
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları	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).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

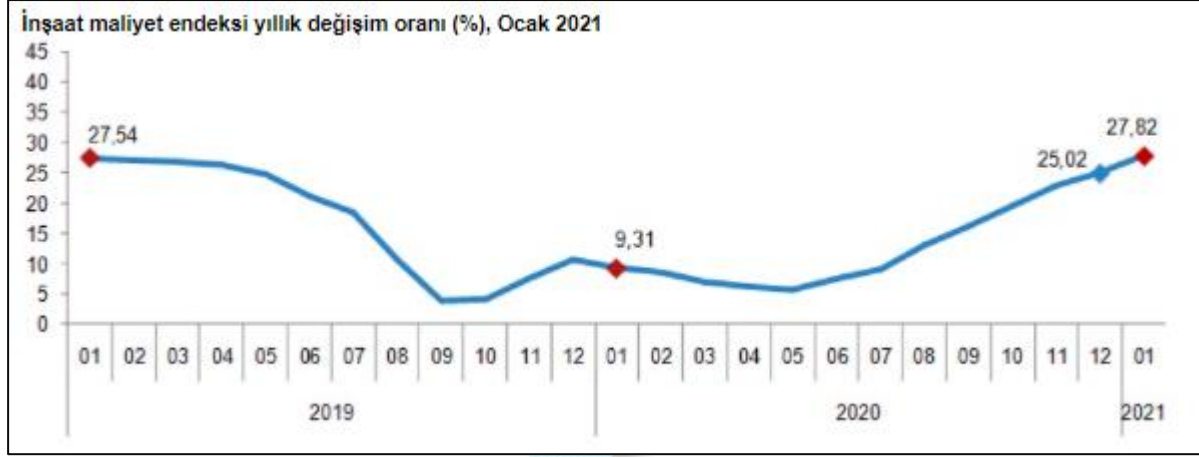
Gayrimenkul Sektörü

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.

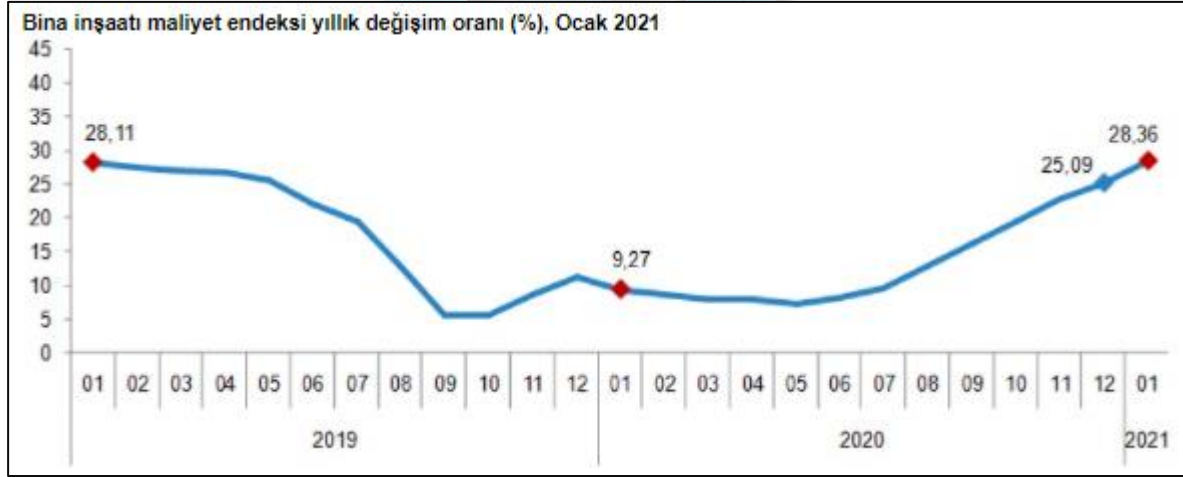
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri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



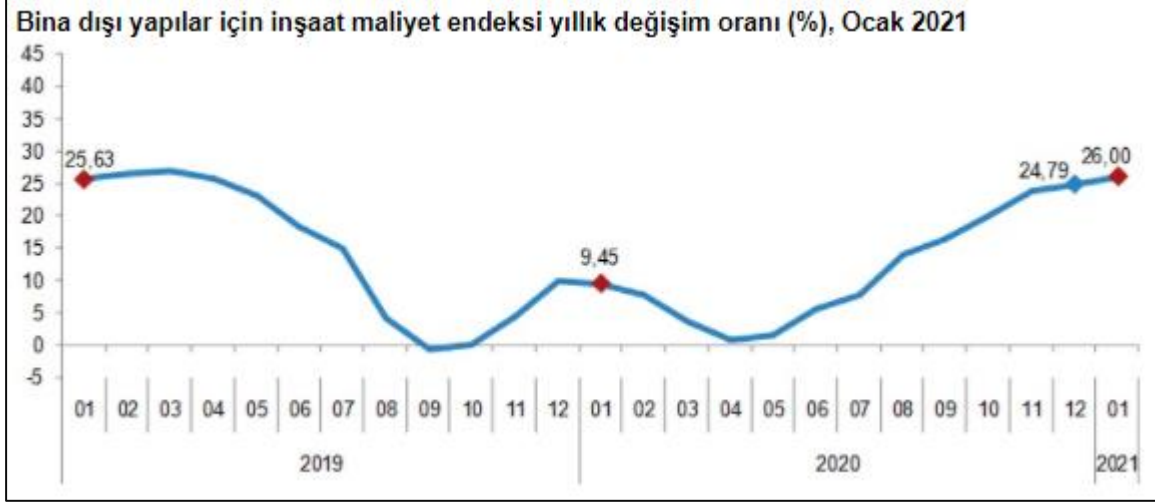
Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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

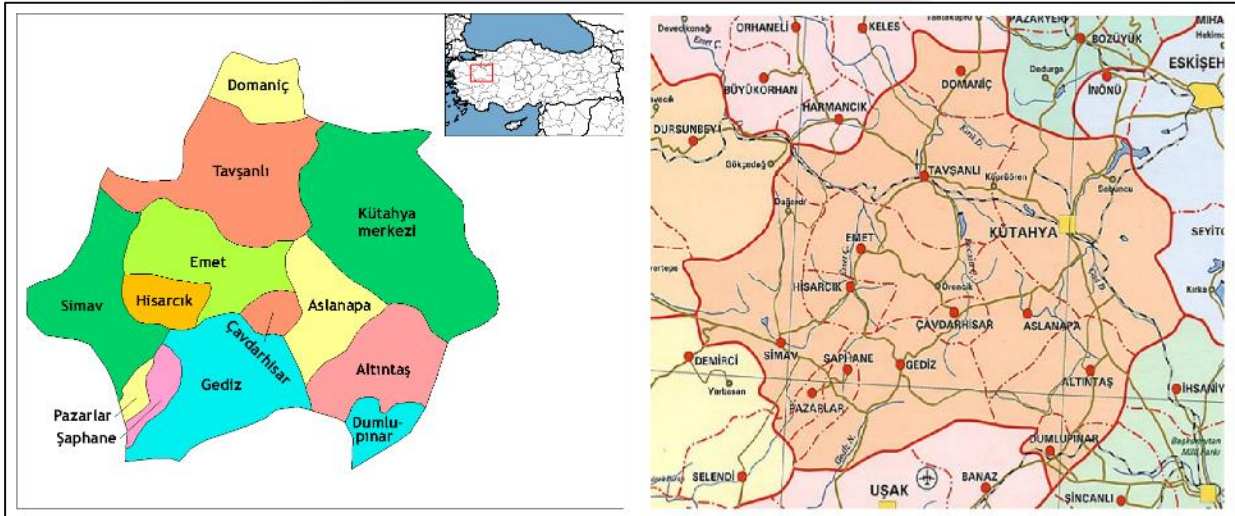
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda 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, Domanıç, Dumlu-pınar, 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.

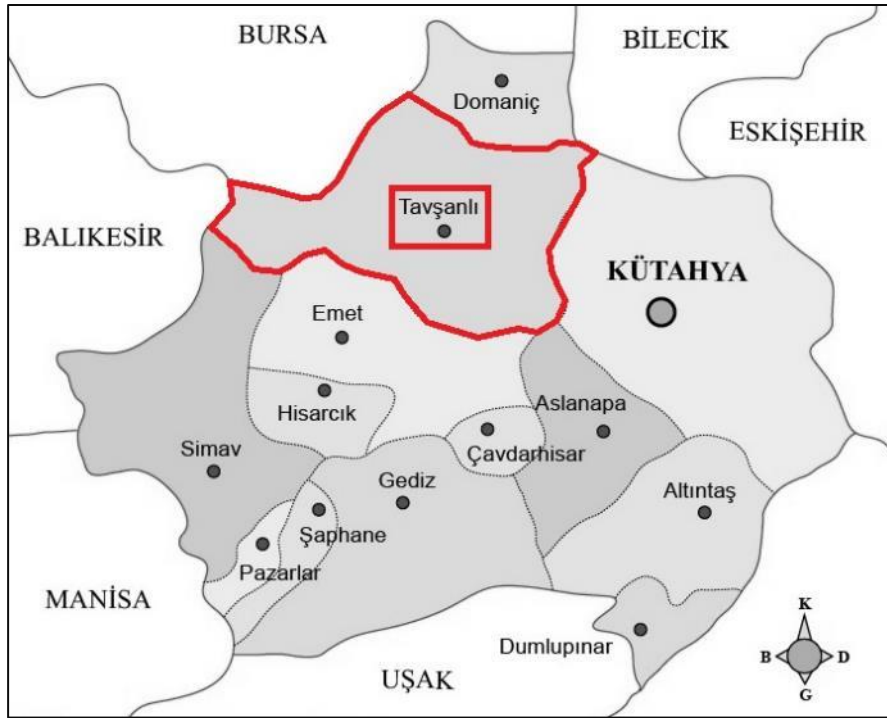
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği 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.

4.3.2. Tavşanlı İlçesi



Tavşanlı İlçesinin Konumu (Kaynak:www.milliyet.com.tr)

Kütahya'nın Kuzeybatısında yer alan Tavşanlı İlçesi Marmara ve Ege Bölgelerinin birleşim yerindedir. Kütahya merkezine 50 km uzaklıkta olan ilçe İzmir demiryolu üzerinde olup Bursa, Emet, Balıkesir'e karayolu bağlantısı bulunmaktadır.

Tavşanlı ilçe nüfusu 101.848 dir. İlçenin yüzölçümü 1804 km² dir. İlçe alanının %56.9 una tekabül eden 102 hektarlık kısmı ormanlık, ve bitki örtüsü olarak da oldukça zengindir. Bölgede karasal ve kısmen Ege ikliminin etkisi görülmektedir.

Tavşanlı, çok eskiye dayanan zengin bir kültürel yapıya sahiptir, İlçenin çeşitli yörelerinde yapılan araştırmalarda yerleşimlerin tarihin ilk çağlarda başladığı, neolitik ve eski tunç dönemlerine ait buluntulara rastlanılmıştır.

İlçe Merkezine 5 km mesafede frig kaya mezarı, henüz kazı yapılmamış Tavşanlı höyüğü ve yakın çevredeki üç höyük mevcut bulunmaktadır. İlçe merkezi yerleşim alanı içerisinde mevcut tarihi binalar, Tavşanlı evleri kültür ve tabiat varlıkları olarak tespit ve tescilleri yapılarak korumaya alınmış kültürel değerlerdir.

İlçe merkezine 6 km mesafede çıkan ve Tavşanlı Belediyesince işletilen Göbel Kaplıcası muhtelif hastalıklara şifa vermektedir.

Tavşanlı ilçesinin temel ekonomik yapısı, madencilik, ticaret, hayvancılık ve az da olsa tarıma dayanmaktadır. Madencilik sektörü ilçenin ticaretinin gelişmesine, çeşitlenmesine ve sonuçta da ilçenin yakın çevre yerleşimlerine hem ticaret merkezi hem de idari merkezi olarak hizmet etmesine neden olmaktadır.

Leblebicilik uzun yıllardır Tavşanlı ve Türkiye ekonomisinde önemli bir yer teşkil etmektedir. İlçe nüfusunun çalıştığı sektörler şöyledir: tarım ve hayvancılık, sanayi ve küçük sanatlar, tek ve gli, özel sektör maden işletmeleri, diğer sanayi kolları, leblebi imalatı, ticaret, ulaşım ve haberleşme, hizmetler sektörüdür.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

“Bir mülk, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

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

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek

pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

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

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

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki 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 piyasadaki 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

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Bölgede benzer özelliklerde arsa olmaması
- Altyapısının tamamlanmış olması
- Şehir merkezi ve sosyal donatı alanlarına yakın mesafede olması

ZAYIF YANLAR

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

FIRSATLAR

- Kamu otoritesinin yatırımcılara devlet desteği ve hibeleri vasıtasıyla teşvik vermesi
- Kütahya İlının yeraltı açısından ülkenin önde gelen şehirlerinden olması nedeniyle sağlık turizmüne olumlu etkisinin olması

TEHDİTLER

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

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve mevcut yapılaşma ve yapıların konumlanması ve yapıların amaçlarına yönelik kullanılması ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Belediye Hizmet Alanı" olduğu düşünülmektedir. Arsa üzerinde imar değişikliğine bağlı olarak en etkin ve verimli kullanım analizleri rapor kapsamında yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

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

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılmış bina emsalleri incelenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaza benzer emsal bölgede rastlanılmamıştır.

Bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından dolayı nihai değer tespitinde piyasa araştırılmasından faydalanılmamıştır. Ancak rapor içeriğinde Pazar araştırmasındaki emsaller arsa ve bina ayrıştırılarak arsa değeri oluşturulmuş ve bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

✓ **SATILMIŞ EMSALLER BİNA**

NO	BİNA KAPALI ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	ARSA ALANI, m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	13042	16.000.000	3566	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahalle 419 ada 18 parselde konumlu AVM nin yakın zamanda 16.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Parsel alanı: 3.566 m ² , Yapı Alanı: 13.042 m ² dir. Arsa yapılaşma şartları: Ticaret, Bitişik Nizam, 4 Kat, Emsal: 3.3 tür. Yapı Değeri: 11.700.000 TL, Arsa Değeri: 4.300.000 TL dir. (1.205 TL/m ²)	İSA DİNÇ 0537 467 9957
Emsal 2		15.000.000	1400	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahalle 929 ada 744 parselde konumlu akaryakıt istasyonunun yaklaşık 2 yıl önce 12.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Arsa yapılaşma şartları: Akaryakıt İstasyonu, Ayrık Nizam, Hmaks: 6,5 metredir. Taşınmazın günümüz değeri: 15.000.000 TL dir. Parsel alanı: 1.400 m ² dir. Yapı Değeri: 13.000.000 TL, Arsa Değeri: 2.000.000 TL dir. (1.428 TL/m ²)	Hakan Şahin 0542 274 88 12

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m ²
Emsal 1	3,566.00	4,300,000.00	1206	-10%	-10%	-30%	0%	603
Emsal 2	1,400.00	2,000,000.00	1429	-10%	-20%	-30%	0%	571

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

✓ **SATILIK EMSALLER – ARSA**

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin çeşitli fonksiyonları göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 3	149	125.000	838	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çirçirçeşme Mahallesi 956 Ada 243 Parselde konumlu 149 m ² alanlı arsanın 125.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Yapılaşma şartları: Konut, Bitişik Nizam, 3 Kattır. (838 TL/m ² - %5 Pazarlık = 796 TL/m ²)	ZANAAT GAYRİMENKUL 0538 083 2425
Emsal 4	117	83.000	709	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karakova Mahallesi 825 Ada 199 Parselde konumlu 117 m ² alanlı arsanın 83.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Yapılaşma şartları: Konut, Bitişik Nizam, 2 Kattır. (709 TL/m ² - %5 Pazarlık = 673 TL/m ²)	BÖLGE HALKI 0536 201 1261
Emsal 5	1000	1.500.000	1500	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ilçede, Çukurköy Mahallesi konumlu 1.000 m ² alanlı arsaların 1.500.000 TL bedeller istendiği bilgisi alınmıştır. Yapılaşma şartları: Ticaret, Emsal: 0.40, Hmaks: 8 metredir. (1.500 TL/m ² - %5 pazarlık = 1.425 TL/m ²)	KADİR ÖZER 0542 615 3550

Beyan	Ana taşınmazı oluşturan yapı taşlarından biri olarak arsa için ticari lejantlı olması durumunda 1.200-1.400,-TL/m2 dolaylarında, mevcut haliyle ise 600 TL/m2 mertebelerinde değer edebileceği bilgisini tarafımıza şifahen beyan etmiştir.	FİF YAPI 0532 601 8180
Beyan	Taşınmaz için arsa birim değerinin 600 – 650 TL/m2 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	İSA DİNÇ 0537 467 9957
Beyan	Taşınmazın belediye hizmet alanı sahasında kaldığı için yakın çevresindeki konut ve ticari imarlı parsellere oranla %50 seviyesinde daha düşük olacağı bilgisi edinilmiştir.	BOZKURLAR İNŞAAT 0544 624 7799
Beyan	Arsa için birim fiyatının 650 TL/m2 seviyesinde olacağı, şehir merkezinde yerleşim alanlarına yakın konumda benzer büyüklükte arsaların bulunmadığı, bu sebeple gerek yatırımcı gerekse bölge halkları tarafından parselin marjinal olarak nitelendirilebilecek taşınmaz olduğu bilgisi alınmıştır.	KADİR ÖZER 0542 615 3550

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek benzer büyüklük ve konumda arazi miktarının kısıtlı olması, taşınmazın belediye hizmet alanı lejantlı olması gibi özellikleri nedeniyle fiyat tespiti açısından zorlayıcı faktör olarak karşımıza çıkmıştır. Bu sebepten dolayı mevki hakkında gerekli teknik ve piyasa bilgisine sahip bölgeye hakim kişilerden bilgi alınarak elde edilen değerlerin bir nevi sağlaması yapılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR- YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m ²
Emsal 3	149.00	125,000	839	-20%	45%	-40%	-12%	612
Emsal 4	117.00	83,000	709	-20%	50%	-40%	-5%	603
Emsal 5	1,000.00	1,500,000	1.500	-10%	-15%	-30%	-5%	600
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m ²								605

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **605,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.



KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
183 ADA 1 PARSEL	8,585.74	605	5.195.539

183 ada 1 parselin arsa değeri, 27.04.2021 tarihi itibarıyla, KDV hariç **5.195.539,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

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

183 ADA 1 PARSEL						
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
Açıklama	YAPI TÜRÜ	SINIF	ALAN, m²	FİYAT, TL	AMORTİSMAN, %	YERİNE KOYMA DEĞERİ
ARSA	-	-	8,921.74	605	-	5.398.865 TL
YAPI-A	YIĞMA	3/A	552.00	1360	40.00	450.432 TL
YAPI-B	BETONARME	2/C	475.00	1030	32.00	332.690 TL
YAPI-C	BETONARME	2/C	470.00	1030	32.00	329.188 TL
YAPI-D	YIĞMA	2/A	64.00	640	40.00	24.576 TL
YAPI-E	YIĞMA	2/A	134.00	640	40.00	51.456 TL
Bina Dışı Maliyetler	Çevre Düzeni		8921.74	45	45	384.858 TL
	Bahçe Duvarı		384.00	200	200	76.800 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DEĞER						7.065.485 TL
TOPLAM TAKTİR EDİLEN YASAL DEĞER						7.070.000 TL

Parsel üzerinde yer alan binaları inşaatında kullanılan yapı malzemeleri kalitesi ve işçilik kalitesi, inşaat maliyeti hesabında dikkate alınmıştır.

183 ada 1 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; 27.04.2021 tarihi itibarıyla, KDV hariç **7.070.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup yerinde komşu parseller ile birlikte taş duvar ile çevrildiği görülmüştür. Ancak maliyetine katlanılarak terkler sonrası komşu parseli de içine alan taş duvar çevirmesinin düzeltebileceği düşünülmektedir. Bu maliyet rapor kapsamında değerlendirilmemiştir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

Taşınmaz uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı içerisinde yer almakta olup plan notları kapsamında parsel üzerine ancak Resmi Kurum binası inşa edilebileceği düşünülmektedir. Mülkiyetin kamu dışında şahıs mülkiyetinde olması durumunda lejanti nedeni ile kamulaştırma riski taşımaktadır.

Mülkiyeti, 24.06.2019 tarih, 5842 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan tapu kütüğünde Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagir Anbar

Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan binalar ve müstemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

183 ADA 1 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	7.070.000

183 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibarıyla, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **7.070.000,-TL** (**Yedimilyonyetmişbin Türk Lirası**) olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, 183 Ada, 1 parselde kayıtlı "Bahçeli Kagit Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği" niteliğindeki ana taşınmaz	7.070.000	8.342.600

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

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

İşbu 2021_OZL_00122 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)	KONTROL EDEN ENCAN AYDOĞDU SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)	KURUM YETKİLİSİ GÖKHAN USLU SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)
---	---	--

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 29-4-2021-10:54

webtapu
tapunun kısayolu

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071728	20210429-48-F03205	7172

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	183/1
Taşınmaz Kimlik No:	106184350	AT Yüzölçümü(m2):	8921.74
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ADA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Mezarlık Altı	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/779	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bahçeli Kagit Anbar Hangar Garaj Lojman Ve Hizmet Binaları Bulunan Kütahya Şeker Fabrikası Ziraat Bölge Şefliği

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TASARRUF KROKİSİNDE GÖRÜLDÜĞÜ ŞEKİLDE BU PARSELE AİT BAHÇE DUVARI 15 PARSELE TECAVÜZEN İNŞA EDİLMİŞTİR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
488008890	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8921.74	8921.74	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 24-06-2019 5842	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Tavşanlı - 17-07-2014 10:39 - 4732

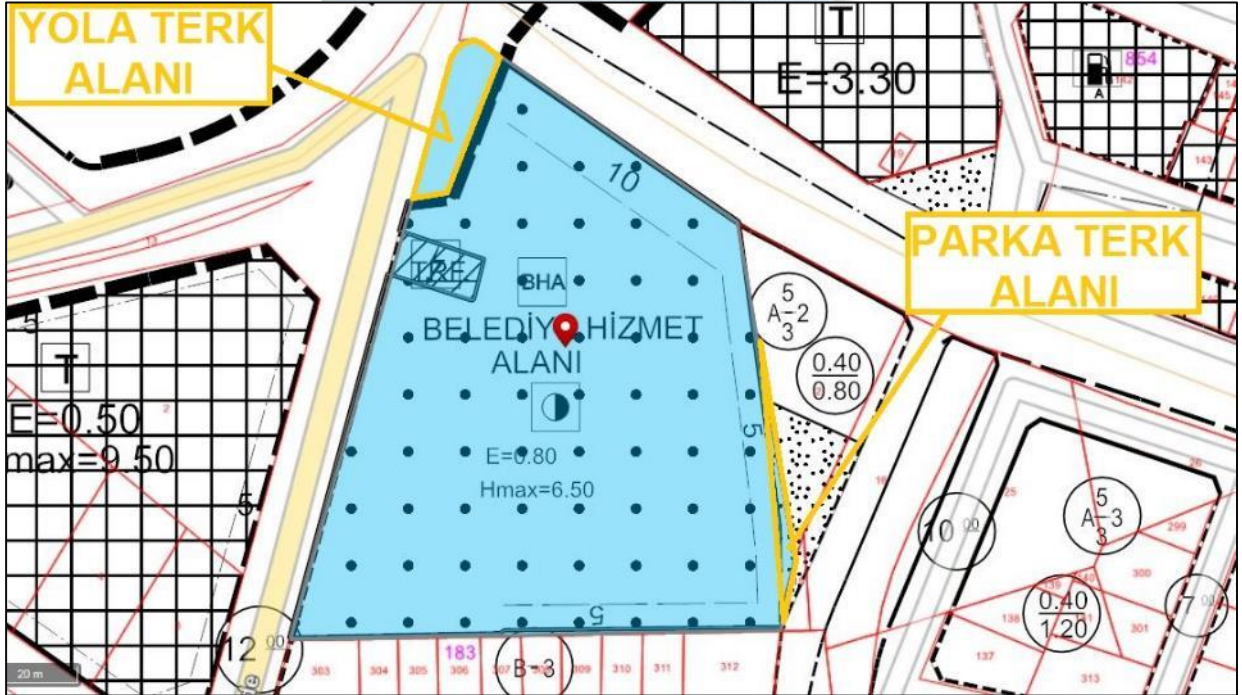
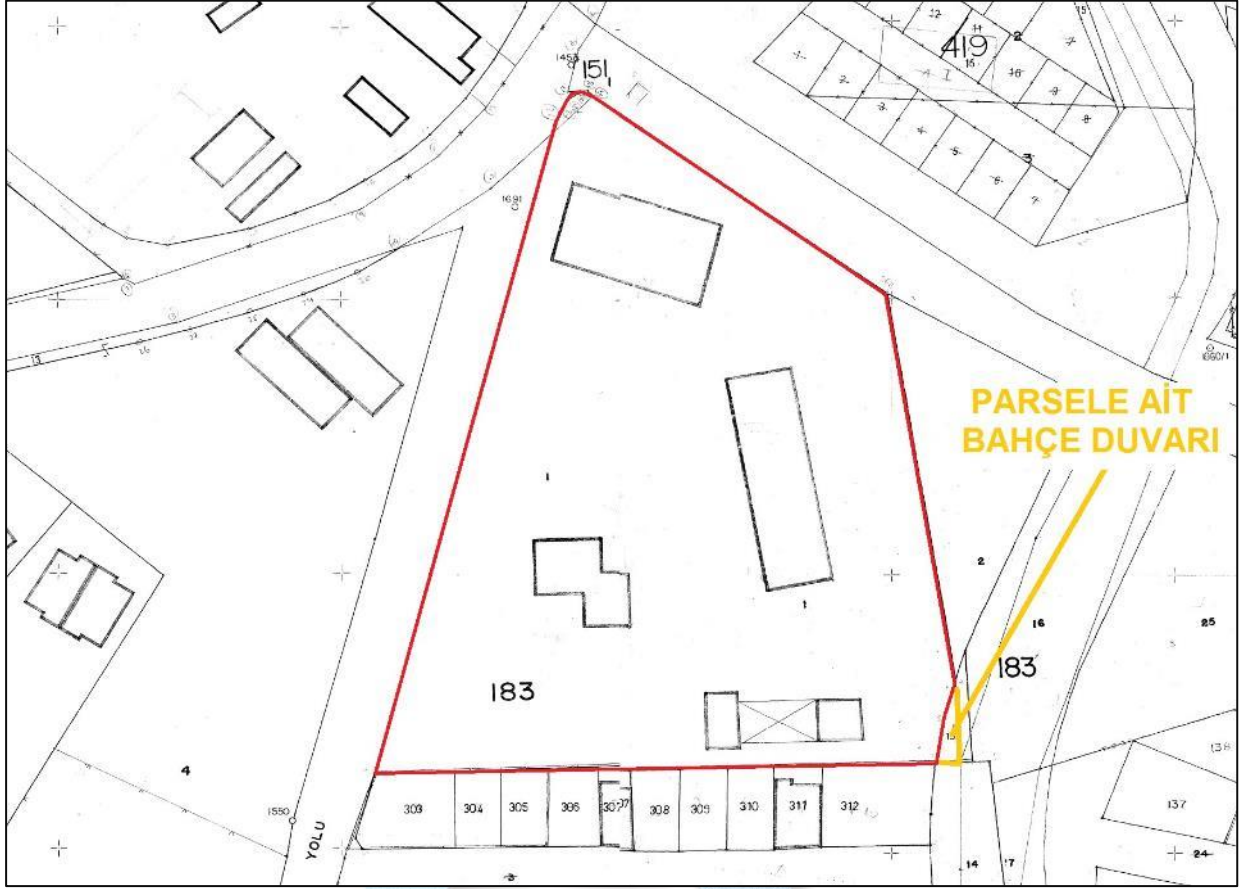
İpotek

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tavşanlı - ADA Mah. - (Aktif) - 183 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Tavşanlı - 17-07-2014 10:39 - 4732	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KecRM1_dtW1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3





T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-21574849-622.03-427/1767
Konu : Bilgi Belge Talebi

17/05/2021

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş

İlgi : 07.05.2021 tarihli ve 873 sayılı yazınız.

İlgi dilekçede bahsedilen tapu bilgileri yazılı taşınmazlarla ilgili olarak;

- 1- Yeni Mahalle ve İstasyon Mahallesi'nde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Tavşanlı geneli 1999 tarihli Revizyon İmar Planı, Çardaklı Mahallesi'nde bulunan parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2003 tarihli'dir.
- 2- Taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir;
 - İlçemiz Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Teknik Hizmetler Alanı) kalmakta olup E:0,80 h:6,50'dir. Bir miktar yola terki mevcuttur.
 - İlçemiz İstasyon Mahallesi (eski Dura Mahallesi) 319 ada 14 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısım park alanında, bir kısım un fabrikası alanında, bir kısım da imar yolunda kalmaktadır.
 - İlçemiz Emirler 124 ada 52 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları dışında kalmaktadır.
 - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2248 ada 2 parsel ve 2249 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaade mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
 - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2268 ada 2 parsel ve 2271 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+4 kata müsaade mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,60 oranlıdır.
 - İlçemiz Çardaklı Mahallesi 2285 ada 5 ve 7 parsel ve 2288 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam Bodrum+3 kata müsaade mesken alanında kalmakta olup TAKS:0,40 KAKS:1,20 oranlıdır.
- 3- Taşınmazların imar plan örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.
- 4- Taşınmazların dahil olduğu imar planına ait plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.
- 5- Söz konusu imar planlarının devam eden iptal davası v.b. süreçleri bulunmaktadır.
- 6- Söz konusu taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel ve İstasyon Mahallesi (eski Dura Mahallesi) 319 ada 14 parseller 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır. Diğer taşınmazlar kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
- 7- Taşınmazların emlak rayiç bedelleri yazımız ekinde sunulmuştur.
- 8- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Çarşıyüz Meydanı No:1 Ph:41000 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0274) 618 15 30 - Fax No: 0274) 618 86 50
E-posta : İletişim Adresi: www.tavsanli.be.tr

Bilgi İçin: İmar Uzmanı
İmar ve Şehircilik Md. V.
Bilgi İçin: Tel No: 1280



T.C.
TAVŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

- 9- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 12.05.1980 tarih ve 2/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- 10- Taşınmazlarla ilgili herhangi bir encümen kararı v.b. bulunmamaktadır.
- 11- Taşınmazlarla ilgili denetim yapan yapı denetim bulunmamaktadır.
- 12- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, diğerleri üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- 13- Taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.
- Bilgilerinize rica ederim.

Naci ERARSLAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
(e-imzalıdır.)

Ek :

- 1-İmar plan örnekleri
2-Emlak vergi bildirimleri
3-İmar plan notları

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Cumhuriyet Meydanı No:1 Pk:0400 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0274) 614 45 00 Fax No: 0274) 614 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

Bilgi için İmar Uzmanı
İmar ve Şehircilik Md. V.
Birim Dahil Tel No: 1200

EMİAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)									
TAVANLIYA		YILI 2023		Bina Adı		Başlangıç Tarihi		Durum	
BELEDİYET BAŞKANLIĞINA		KİTAYIYA - TAVANLIYA		Başlangıç Tarihi		Başlangıç Tarihi		Durum	
KİTAYIYA		Başlangıç Tarihi		Başlangıç Tarihi		Başlangıç Tarihi		Durum	
1. Sıra No		2. Sıra No		3. Sıra No		4. Sıra No		5. Sıra No	
6. Sıra No		7. Sıra No		8. Sıra No		9. Sıra No		10. Sıra No	
11. Sıra No		12. Sıra No		13. Sıra No		14. Sıra No		15. Sıra No	
16. Sıra No		17. Sıra No		18. Sıra No		19. Sıra No		20. Sıra No	
21. Sıra No		22. Sıra No		23. Sıra No		24. Sıra No		25. Sıra No	
26. Sıra No		27. Sıra No		28. Sıra No		29. Sıra No		30. Sıra No	
31. Sıra No		32. Sıra No		33. Sıra No		34. Sıra No		35. Sıra No	
36. Sıra No		37. Sıra No		38. Sıra No		39. Sıra No		40. Sıra No	
41. Sıra No		42. Sıra No		43. Sıra No		44. Sıra No		45. Sıra No	
46. Sıra No		47. Sıra No		48. Sıra No		49. Sıra No		50. Sıra No	
51. Sıra No		52. Sıra No		53. Sıra No		54. Sıra No		55. Sıra No	
56. Sıra No		57. Sıra No		58. Sıra No		59. Sıra No		60. Sıra No	
61. Sıra No		62. Sıra No		63. Sıra No		64. Sıra No		65. Sıra No	
66. Sıra No		67. Sıra No		68. Sıra No		69. Sıra No		70. Sıra No	
71. Sıra No		72. Sıra No		73. Sıra No		74. Sıra No		75. Sıra No	
76. Sıra No		77. Sıra No		78. Sıra No		79. Sıra No		80. Sıra No	
81. Sıra No		82. Sıra No		83. Sıra No		84. Sıra No		85. Sıra No	
86. Sıra No		87. Sıra No		88. Sıra No		89. Sıra No		90. Sıra No	
91. Sıra No		92. Sıra No		93. Sıra No		94. Sıra No		95. Sıra No	
96. Sıra No		97. Sıra No		98. Sıra No		99. Sıra No		100. Sıra No	
101. Sıra No		102. Sıra No		103. Sıra No		104. Sıra No		105. Sıra No	
106. Sıra No		107. Sıra No		108. Sıra No		109. Sıra No		110. Sıra No	
111. Sıra No		112. Sıra No		113. Sıra No		114. Sıra No		115. Sıra No	
116. Sıra No		117. Sıra No		118. Sıra No		119. Sıra No		120. Sıra No	
121. Sıra No		122. Sıra No		123. Sıra No		124. Sıra No		125. Sıra No	
126. Sıra No		127. Sıra No		128. Sıra No		129. Sıra No		130. Sıra No	
131. Sıra No		132. Sıra No		133. Sıra No		134. Sıra No		135. Sıra No	
136. Sıra No		137. Sıra No		138. Sıra No		139. Sıra No		140. Sıra No	
141. Sıra No		142. Sıra No		143. Sıra No		144. Sıra No		145. Sıra No	
146. Sıra No		147. Sıra No		148. Sıra No		149. Sıra No		150. Sıra No	
151. Sıra No		152. Sıra No		153. Sıra No		154. Sıra No		155. Sıra No	
156. Sıra No		157. Sıra No		158. Sıra No		159. Sıra No		160. Sıra No	
161. Sıra No		162. Sıra No		163. Sıra No		164. Sıra No		165. Sıra No	
166. Sıra No		167. Sıra No		168. Sıra No		169. Sıra No		170. Sıra No	
171. Sıra No		172. Sıra No		173. Sıra No		174. Sıra No		175. Sıra No	
176. Sıra No		177. Sıra No		178. Sıra No		179. Sıra No		180. Sıra No	
181. Sıra No		182. Sıra No		183. Sıra No		184. Sıra No		185. Sıra No	
186. Sıra No		187. Sıra No		188. Sıra No		189. Sıra No		190. Sıra No	
191. Sıra No		192. Sıra No		193. Sıra No		194. Sıra No		195. Sıra No	
196. Sıra No		197. Sıra No		198. Sıra No		199. Sıra No		200. Sıra No	
201. Sıra No		202. Sıra No		203. Sıra No		204. Sıra No		205. Sıra No	
206. Sıra No		207. Sıra No		208. Sıra No		209. Sıra No		210. Sıra No	
211. Sıra No		212. Sıra No		213. Sıra No		214. Sıra No		215. Sıra No	
216. Sıra No		217. Sıra No		218. Sıra No		219. Sıra No		220. Sıra No	
221. Sıra No		222. Sıra No		223. Sıra No					

[illegible]

9.2. Mahal Fotoğrafları

















9.3. Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları

28	İSMAIL AYKUL	10 / 28	1	7	1957			BİNA	X
29	AHMET KOCABEY	10 / 31	2	7	1957			BİNA	X
30	ALİ ALTINER	10 / 32	3	7	1957			BİNA	X
31	TAHIR DUMAN	10 / 33	4	7	1957			BİNA	X
32	KAMİL KURT	10 / 35	12	7	1957			BİNA	X
33	G.L.I	10 / 36	12	7	1957			BİNA	X
34	ENVER ÜFTADEOĞLU	10 / 37	6	7	1957			BİNA	X
35	PANCAR DAİRESİ	10 / 38	15	7	1957			BİNA	X
36	ÖMER BOYACI	10 / 39	10	8	1957			BİNA	X
37	ARIF CAM	10 / 40	12	8	1957			BİNA	X
38	H. HÜSEYİN DALMAZ	10 / 41	14	8	1957			DÜKKAN	X
39	ABDULLAH ESER	10 / 42	19	8	1957			DÜKKAN	X
40	AYŞE KUTLU	10 / 44	27	8	1957			DÜKKAN	X
41	EMİN GÜREN	10 / 46	10	9	1957			DÜKKAN	X
42	İHSAN ÇAĞATAY	10 / 47	10	9	1957			DÜKKAN	X

10. SERTİFİKASYONLAR

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014

No : 403193

No 17694

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

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

Ömer KESKİN


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

BEYOĞLU 20. NOTERİ
ÖMER KESKİN
Vakur Bulvarı
HÜSEYİN ÖZTÜRK

19 Ekim 2017



Tarih : 30.12.2014

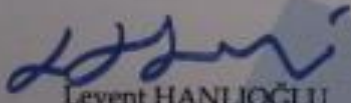
No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Tarih : 15.02.2016

No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.04.2020

Belge No: 2019-01.3207

Sayın Özge SIVAKCI

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1936

Sayın Encan AYDOĞDU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019

Belge No: 2019-01.1969

Sayın Gökhan USLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan