



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, TAVŞANLI İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ,
319 ADA, 14 PARSELDE KAYITLI "ÜZERİNDE KANTARI
BULUNAN TARLA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00123

17.05.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	6
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	7
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	7
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	8
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	8
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	8
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	8
4.2. EKONOMİK VERİLER	9
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	9
4.3. BÖLGE VERİLERİ	18
4.3.1. Kütahya İli	18
4.3.2. Tavşanlı İlçesi	20
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	21
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	21
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	22
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	23
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	23
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	24
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	25
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	25
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi	26
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	27
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	27
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	27
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	27
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	27
9. RAPOR EKLERİ	29
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU	29
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	33
10. SERTİFİKASYONLAR	35

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00123
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	37.710,84-TL
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	44.498,79-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	37.710,84-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	44.498,79-TL

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, Ada Mahallesi, Emet Yolu Caddesinde konumlu İstasyon Mahallesi 319 ada 14 parsel ile tapu bilgilerine kain arsadır.



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

Taşınmazın yakın çevresinde Sultan AVM, Tavşanlı Tren Garı, Küçük Sanayi Sitesi, Tavşanlı Adliyesi, Tavşanlı Ada Stadi, çeşitli ticarethaneler, park ve marketler bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta ve üst düzey gelir grubu tarafından yerleşimi yatırım ve ticari amaçlı talep görmekte olup yenilenerek gelişmektedir.

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

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

Arsa vasıflı 319 Ada 14 Parsel, 1.073,16 m² yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. İmar planına göre parselin yaklaşık %94 lük kısmı yol ve park alanında, geriye kalan kısmı Un Fabrikası alanında kalmaktadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde herhangi bir bina bulunmamaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 319 Ada 14 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: KÜTAHYA
İLÇESİ	: TAVŞANLI
MAHALLESİ/KÖYÜ	: İSTASYON MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 319
PARSEL NO	: 14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.073,16 m ²
CİLT NO	: 5
SAYFA NO	: 405
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ÜZERİNDE KANTARI BULUNAN TARLA
MALİK	: KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMİYE	: 21.06.2019 / 5774

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.04.2021 tarih ve saat 11:00 itibarıyla web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesinde

- Karayolları genel müdürlüğünce kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı kanunun 7/B maddesine göre şerh (25.10.1999-1487)

*** İlgili belediyeden taşınmazın karayollarına herhangi bir terkinin halihazırda olmadığına dair şifahi bilgisi alınmıştır.

Serhler Hanesinde

- Şerh kaydı bulunmamaktadır.

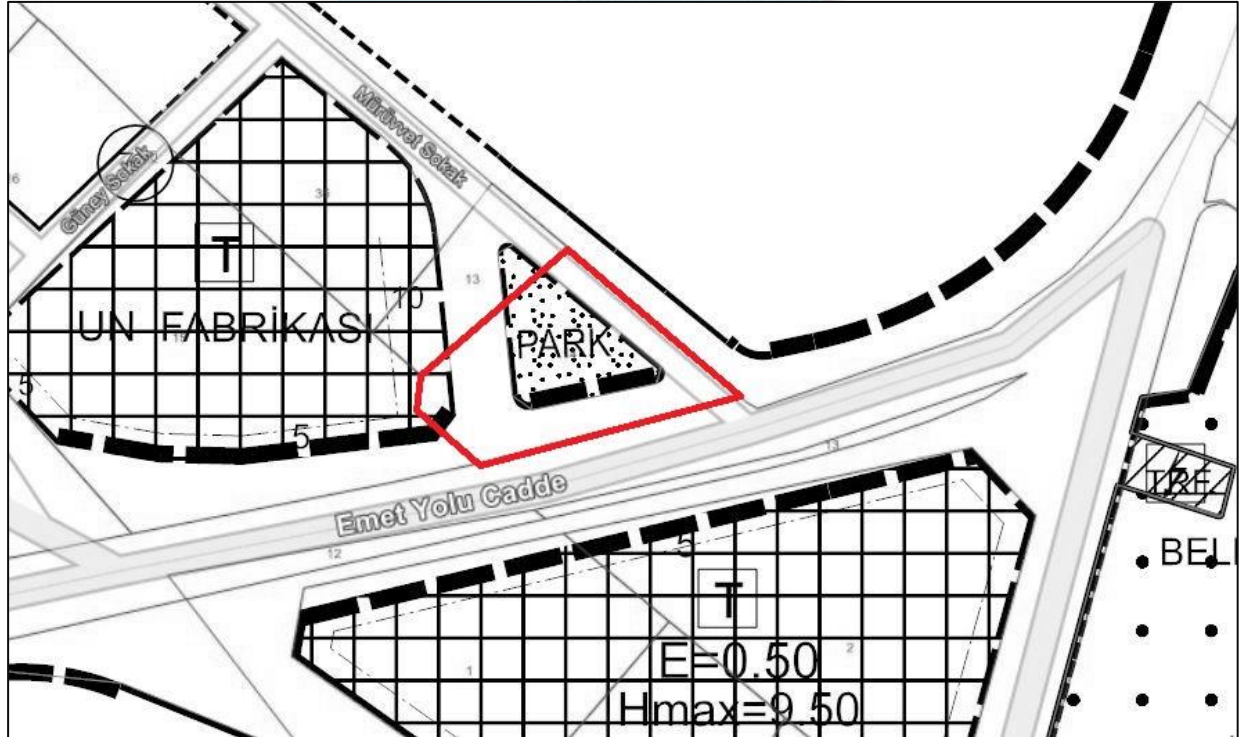
İrtifaklar Hanesinde

- İrtifak kaydı bulunmamaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Tavşanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 27.04.2021 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu 319 ada 14 nolu parsel; 1999 tarihle Tavşanlı Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "kısmen Park", "kısmen Yol" ve "kısmen imar parseli(Un Fabrikası)" Alanı"nda kalmaktadır. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- Parselin 1.016,14 m2 yol ve park alanına terki bulunmaktadır.
- Parselin Un Fabrikası Alanında kalan kısmı çekme mesafesi alanı içinde kalmakta olup parselin herhangi bir şekilde yapılaşma şartı bulunmamaktadır.
- 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır.

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

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Taşınmazın, ada/parsel bazında yerlerinin doğruluğu Tavşanlı Belediyesi imar servisinden alınan parselasyon planı ile CBS görüntülerinin zemine aplane edilmesiyle tespit ve teyit edilmiştir.

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

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

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

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

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

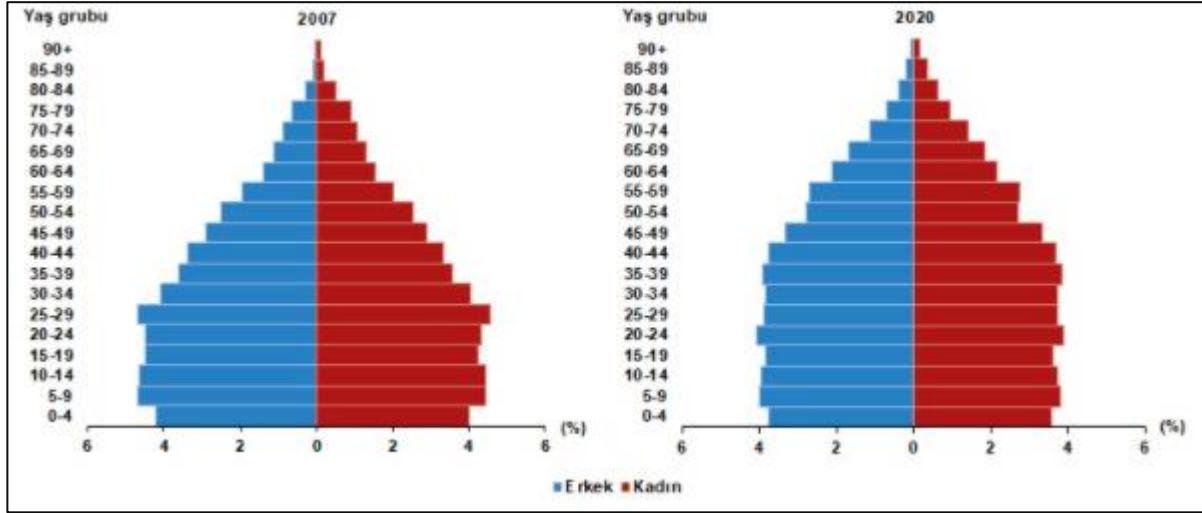
4.1. Demografik Veriler

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. 3 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

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

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

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

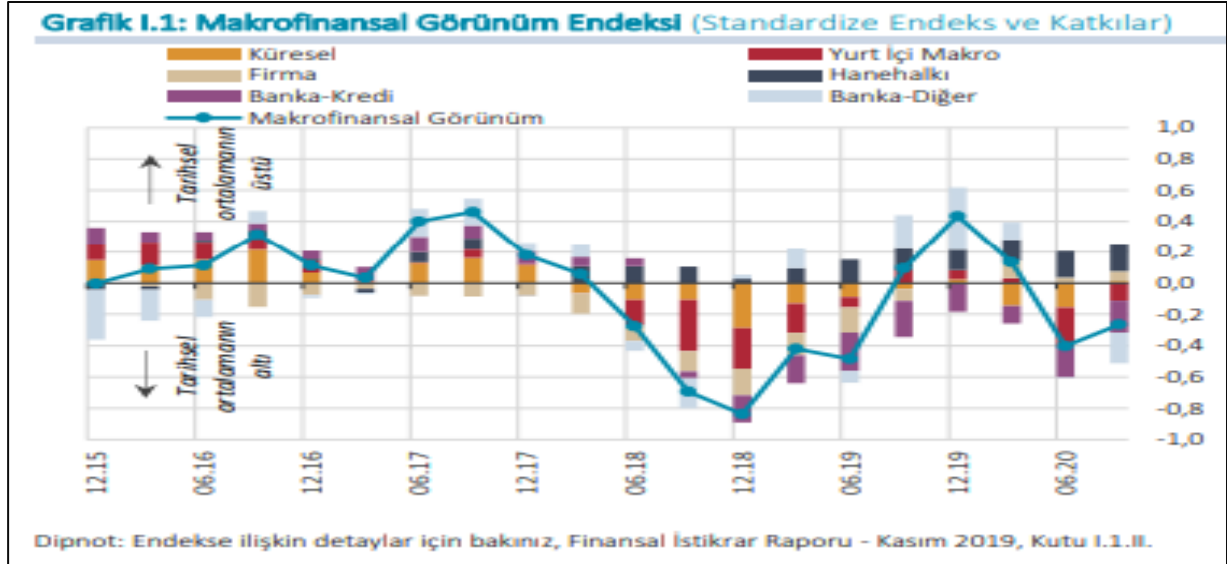
DÜNYA

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

Sektörün sermaye yapısı güçlü bir görünüm sergilemektedir. 2020 yılı Mart-Mayıs döneminde sermaye yeterlilik rasyosunda (SYR) belirgin artış gözlenmiştir. Bu gelişmede, SYR hesaplamasına ilişkin düzenlemeler ve kamu

bankalarına sağlanan sermaye desteği etkili olmuştur. Kredi piyasasındaki ivmelenmeyle sektör SYR'sinde bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, son dönemde kredilerde görülen yavaşlama sonucunda SYR yataylaşmıştır.

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

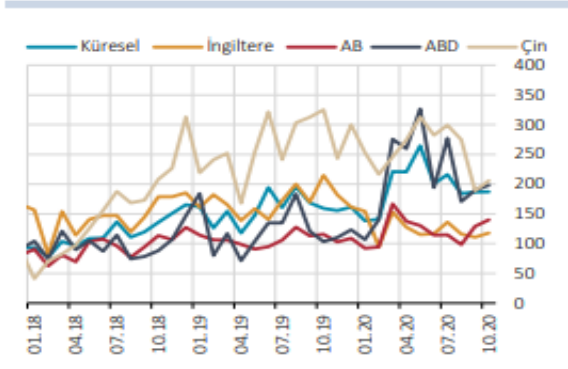


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

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

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

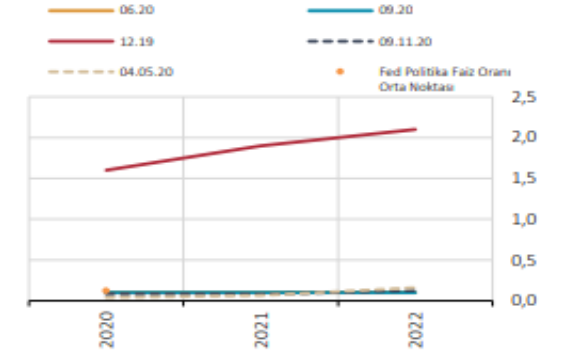


Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 10.20

Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

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



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 9.11.20

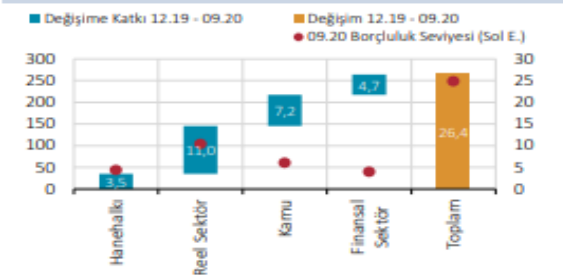
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerindeki ima edilen oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020 ve Haziran 2020 toplantıları için değişmemiştir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

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

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

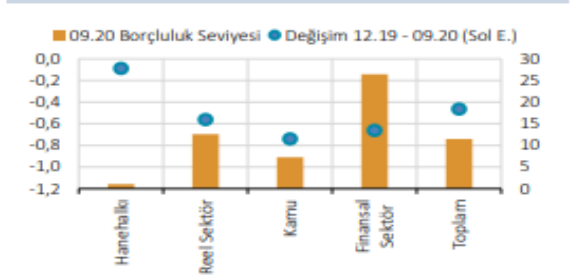


Kaynak: IIF

Son Gözlem: 09.20

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

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



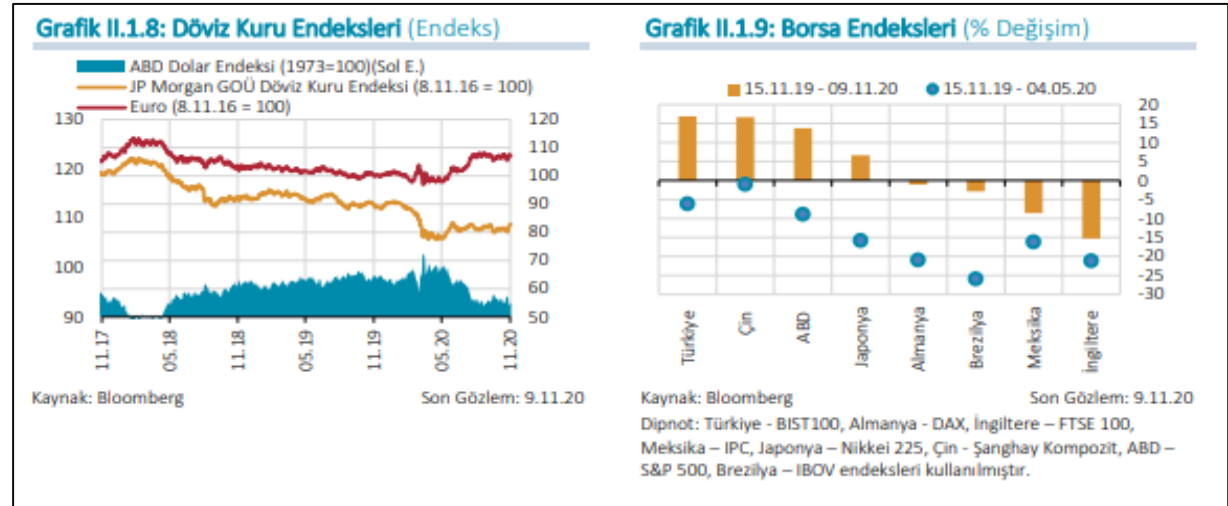
Kaynak: IIF

Son Gözlem: 09.20

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

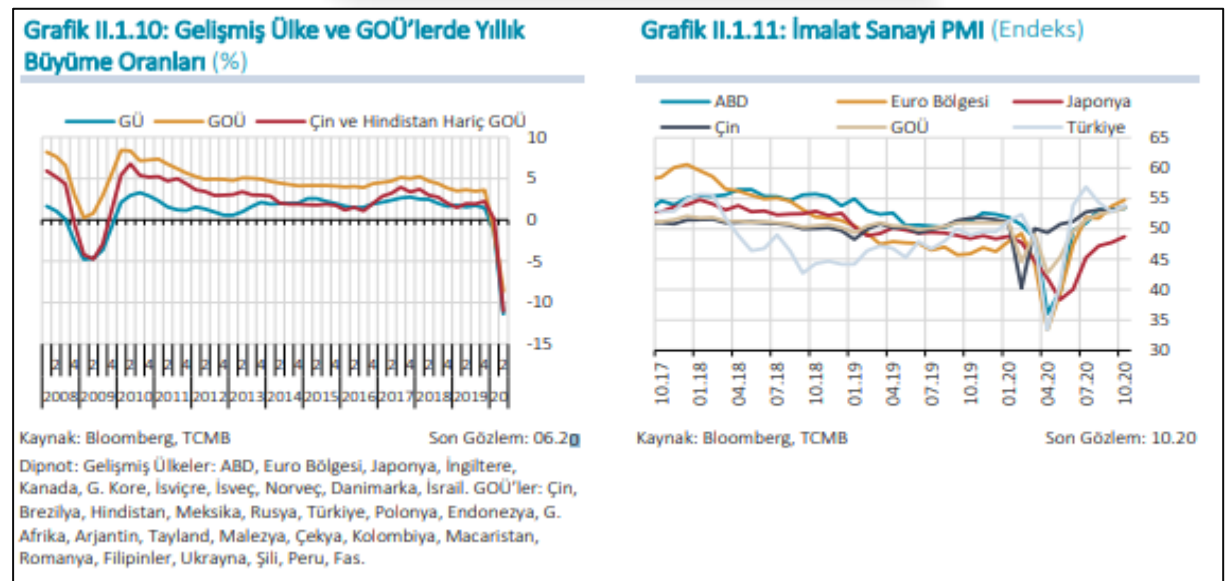
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

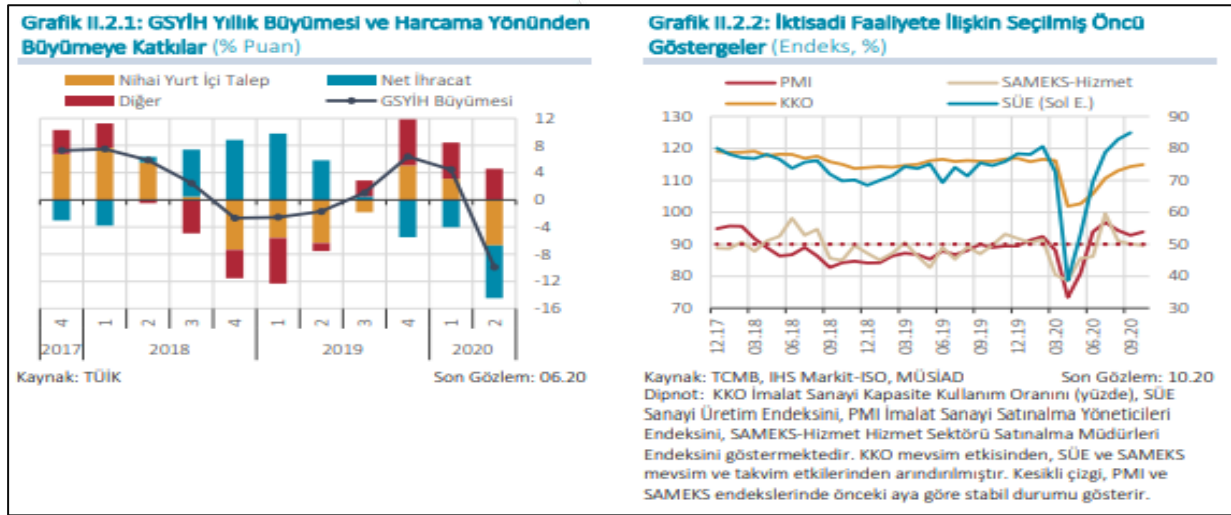
2020 yılının ilk yarısında, salgın ve karantina tedbirlerinin olumsuz yansımalarının etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır (Grafik II.1.10). Büyümeye ilişkin öncü göstergelerde Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılmasıyla başlayan küresel iktisadi faaliyette 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 etkide bulunurken, yılın ilk çeyreğinde nispeten güçlü seyreden yurt içi talep de ikinci çeyrekte gerilemiştir (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, gerek ülkemizde, gerekse küresel ölçekte uygulanan parasal ve mali tedbirler ile hızlı kredi büyümesinin katkısıyla iktisadi faaliyette Mayıs ayından itibaren V-tipi bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, özellikle küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesinin turizm faaliyetlerine olumsuz etkisinin ve hizmet sektöründe salgın kaynaklı kısıtlı hareketliliğin bir yansıması olarak, hizmet sektöründeki toparlanmanın daha sınırlı olması beklenmektedir. İktisadi faaliyetin belirgin şekilde toparlanmaya başlamasıyla, salgının etkilerini sınırlamaya yönelik alınan önlemlerin cari denge, finansal piyasalar ve tasarruf tercihleri üzerindeki yan etkileri göz önünde bulundurularak Ağustos ayında başlayan parasal sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

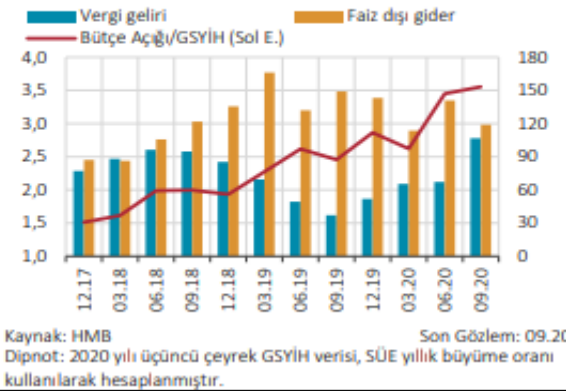


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

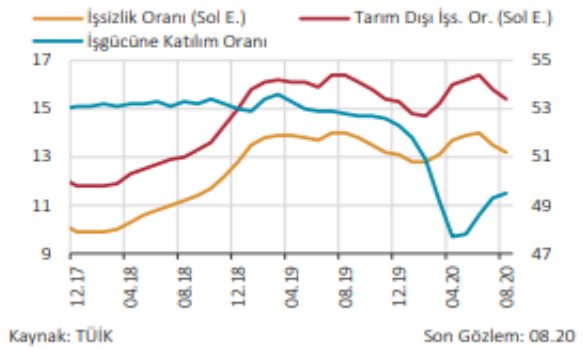
İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak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

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

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



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



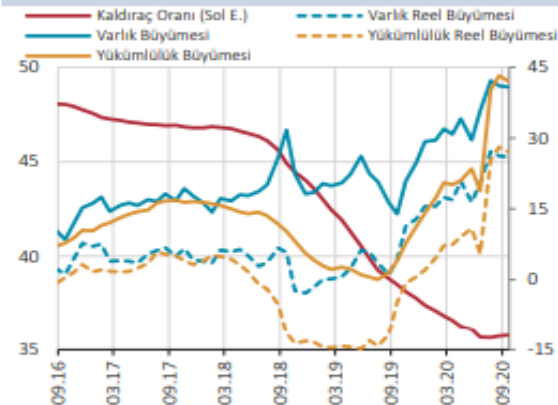
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

Hanehalkı Gelişmeleri

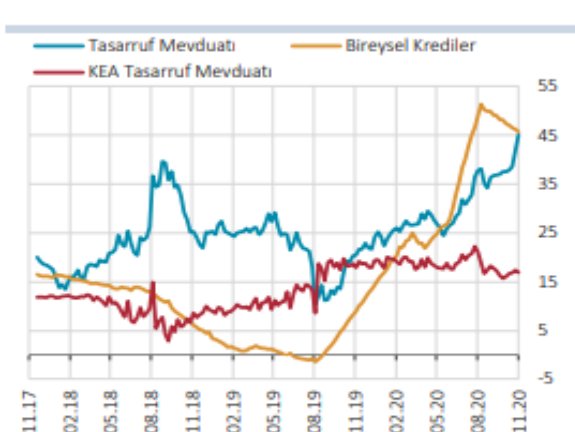
Koronavirüs salgını döneminde kredi kampanyalarının belirleyici etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülük büyümesi ivmelenerek 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla varlık büyümesinin sınırlı bir oranda üstünde gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Varlık ve yükümlülük büyüme oranları bu sayede birbirine yakınsarken,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

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

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



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



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

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

Kaynak: TCMB, TOKİ

Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir.

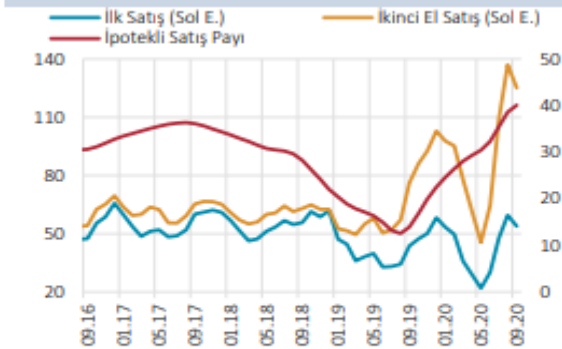
Son Gözlem: 09.20

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

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

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

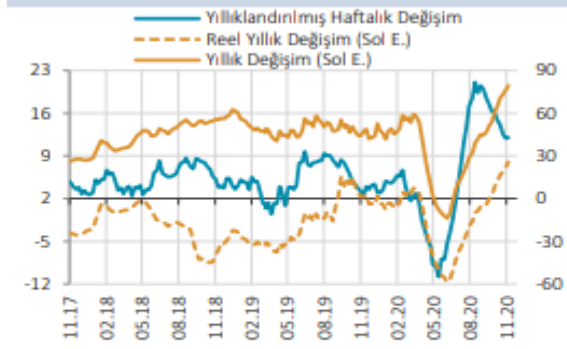


Kaynak: TÜİK

Son Gözlem: 09.20

Dipnot: İpotekli satış payı, 12 aylık konut satışları içinde ipoteklilerin payını ifade etmektedir. Satışlar 3 aylık HO'dur.

Grafik III.1.11: BKK Bakiyesinin Gelişimi (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK

Son Gözlem: 06.11.20

Dipnot: Reel değişim TÜFE ile hesaplanmıştır. Yıllıklandırılmış haftalık değişim 13 haftalık, diğer seriler 3 aylık HO'dur.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

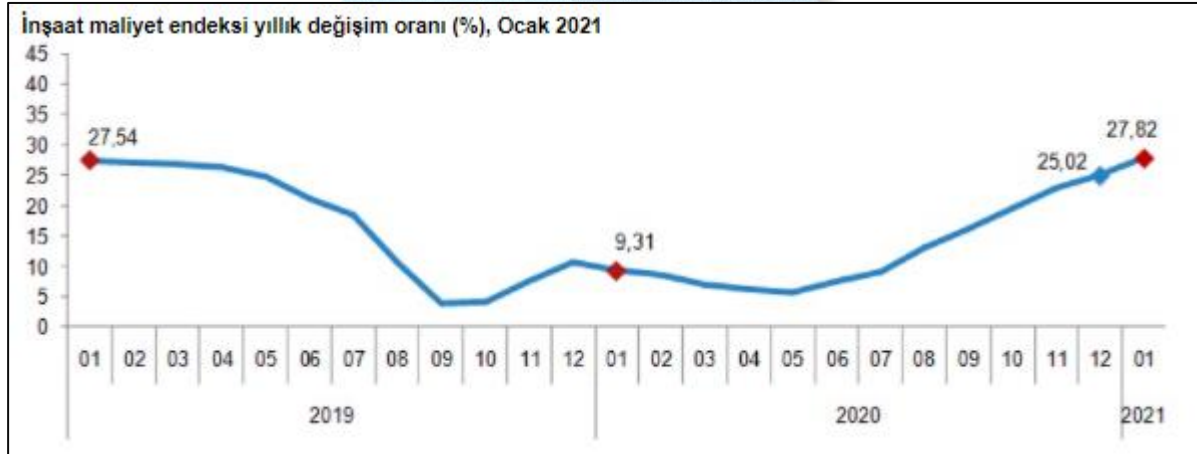
Gayrimenkul Sektörü

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

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

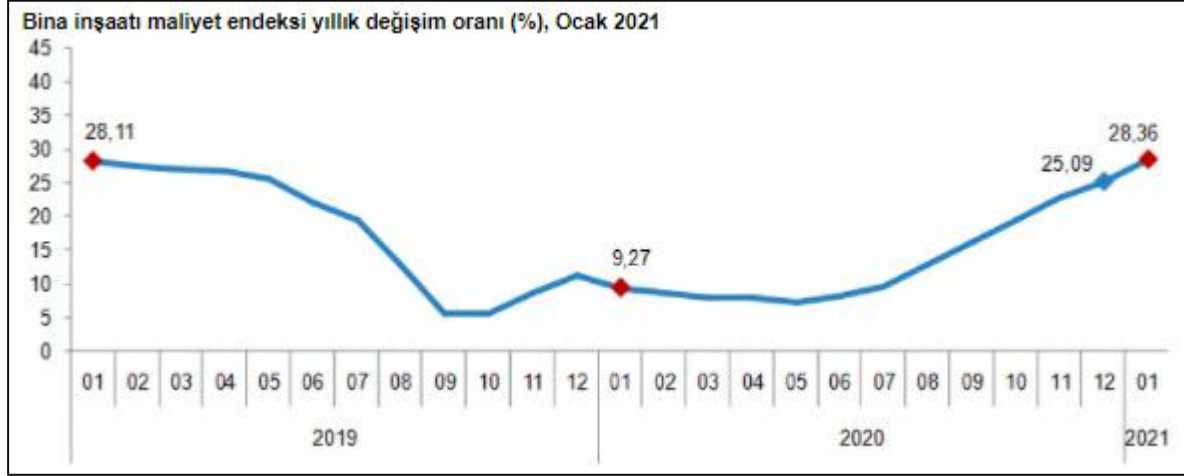
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri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

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



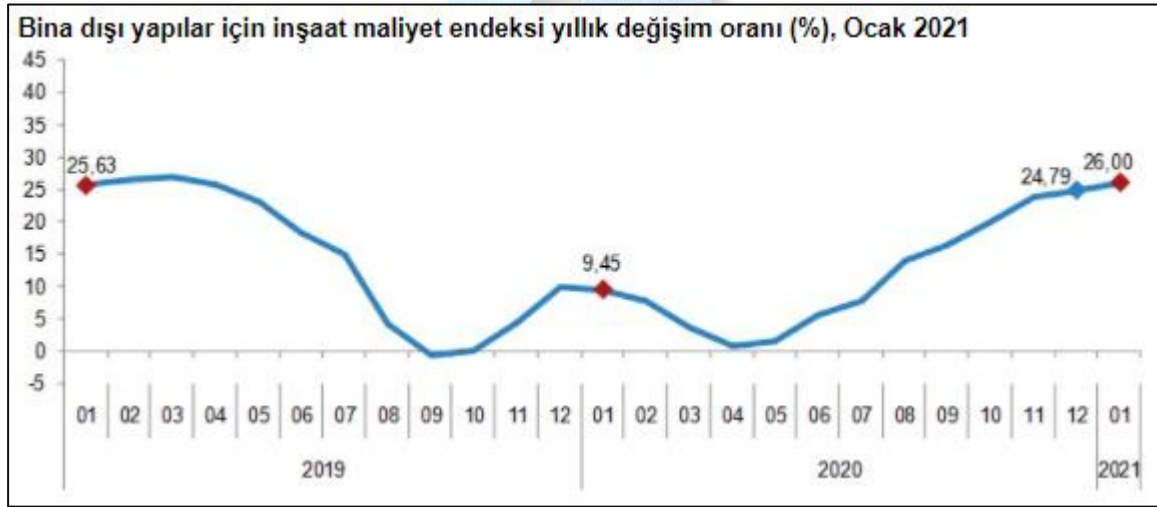
Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

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

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



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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.

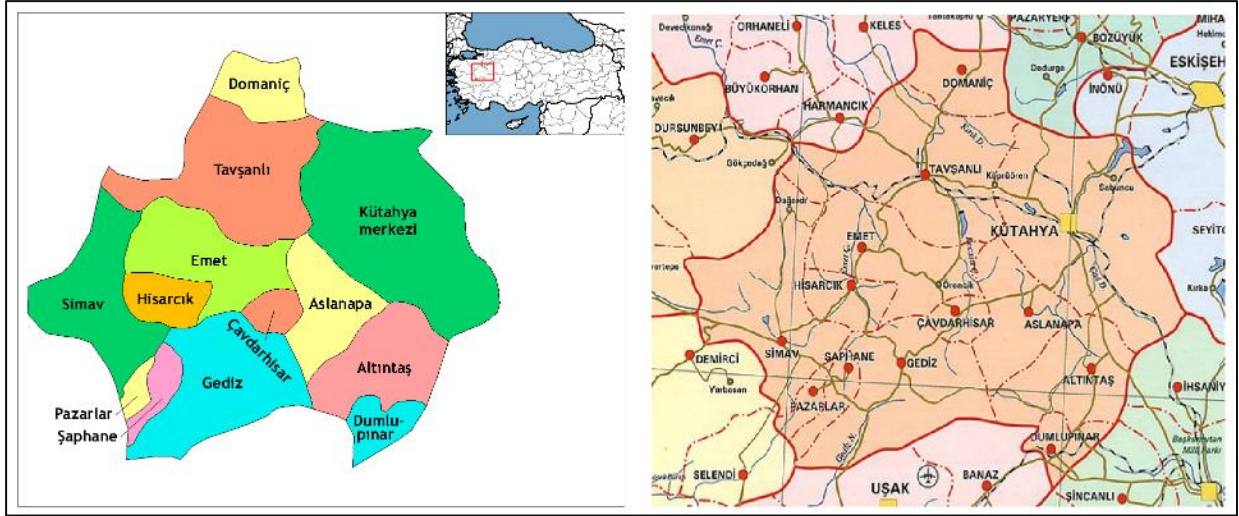
4.3.1. Kütahya İli



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, Dumlupınar, Emet, Gediz, Pazarlar, Şaphane, Hisarcık, Simav ve Tavşanlı'dır.



Kütahya'nın İlçeleri

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Kütahya'nın Ulaşım Haritası

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

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

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

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

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

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

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

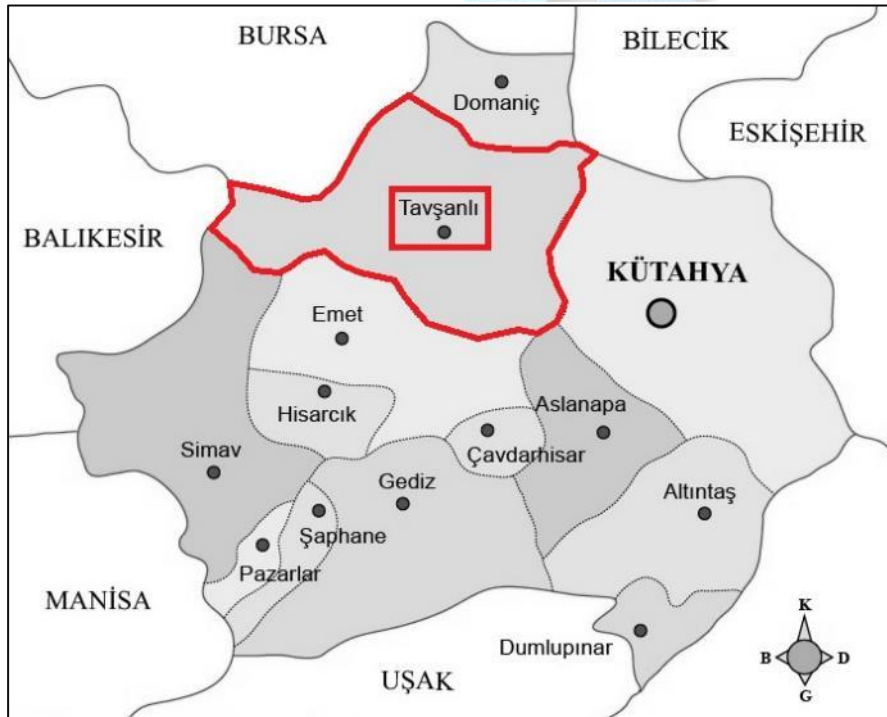
Kütahya sanayisi, ildeki yeraltı ve yer üstü kaynaklarına bağlı olarak şekillenmiştir. Buna bağlı olarak sanayi yapısını; seramik, porselen, madencilik, orman ürünleri ve hayvancılığa dayalı sanayi tesisleri oluşturmaktadır. Kütahya'da en çok kişinin istihdam edildiği ve %77,4'lük ihracat gerçekleştirdiği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

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

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

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

4.3.2. Tavşanlı İlçesi



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

Kütahya'nın Kuzeybatısında yer alan Tavşanlı 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 malveya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan dakaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

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

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

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit

girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

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

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

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

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

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

- Hepsisi 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 uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

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

ZAYIF YANLAR

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

FIRSATLAR

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

TEHDİTLER

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

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının kamulaştırma işlemlerinin yaptırılarak taşınmazı nakde dönüştürmektir.

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları kapsamında en iyi ve en verimli kullanımının kamulaştırma işlemlerinin yaptırılmasıdır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

Arsa vasıflı taşınmazların yol, park gibi kamulaştırılacak alanda kalması tarla vasıflı taşınmazın yapılaşma hakkı bulunmadığından ve kamulaştırma esnasındaki ödenecek rakamın kesinlik kazanmamıştır. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde rayiç bedeller esas alınmıştır.

Taşınanli Belediyesinden temin 2021 emlak rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM RAYİÇ DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM RAYİÇ DEĞERİ (TL)
319 ADA 14 PARSEL	1,073.16	35.14	37.710,84

319 ada 14 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibarıyla, KDV hariç **37.710,84-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların üstünde yapı bulunmadığından Maliyet Yaklaşım Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda imar paftaları esas alınarak rayiç değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakildir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rapor kapsamında taşınmazlar için yapılan incelemeler raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmaz uygulama imar planında Park ve Yol Alanı içerisinde yer almaktadır. Mülkiyetin kamu dışında şahıs mülkiyetinde olması durumunda lejanti nedeni ile kamulaştırma riski taşımaktadır. Bu nedenle taşınmaz için emlak rayiç değeri arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

Mülkiyeti, 21.06.2019 tarih, 5774 yevmiye numarası ile Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz için arsa tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut Durum Değeri	DEĞER, TL
319 ADA 14 PARSEL	37.710,84

319 ada 14 parselin 27.04.2021 tarihi itibarıyla, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç **37.710,84-TL (Otuzyedibinyediyüzon Türk Lirası Seksendört Kuruş)** olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi, İstasyon Mahallesi, 319 Ada, 14 parselde kayıtlı "Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla" niteliğindeki ana taşınmaz	37.710,84	44.498,79

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

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

İşbu 2021_OZL_00123 no.lu rapor, KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 17.05.2021
(Ekspertiz tarihi: 27.04.2021)

Saygılarımızla,

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

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-4-2021-11:00




Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085721071748	20210429-48-F03223	7174

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	319/14
Taşınmaz Kimlik No:	106181503	AT Yüzölçüm(m2):	1073.16
İl/İlçe:	KÜTAHYA/TAVŞANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tavşanlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/405	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üzerinde Kantarı Bulunan Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487986346	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1073.16	1073.16	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

1 / 2

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 21-06-2019 5774	
--	--	--	--	--	--	---	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP 2942 SAYILI KANUNUN 7/B MADDESİNE GÖRE ŞERH	KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Tavşanlı - 25-10-1999 00:00 - 1487	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mKrQD8wuPwS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



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 ya da 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 Durak Mahallesi) 319 ada 14 parsel numaralı taşınmaz; Belediyemiz sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısım park alanında, bir kısmı 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 ile 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 ile 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 ile 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 Durak Mahallesi) 319 ada 14 parseller 03.08.2012 tarih ve 7153-3 sayılı Belediye Meclisi kararınca 6306 sayılı Afet Riski Alanlar kapsamında kalmaktadır. Diğer taşınmazlar kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalmamaktadır.
- 7- Taşınmazların emlak rayiç bedelleri yazımız ekinde sunulmuştur.
- 8- Taşınmazlardan Yeni Mahalle 183 ada 1 parsel üzerindeki ambar binasının 02.11.1978 tarih ve 06/25 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup, diğer parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeni Mah. Çarşıyüz Meydanı No:1 Ph:41000 Tavşanlı/Kütahya
Tel No: 0274) 614 15 30 - Fax No: 0274) 614 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: 0(274) 614 45 00 Fax No: 0(274) 614 86 50
E-posta: İnternet Adresi: www.tavsanli.bel.tr

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

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

TAŞANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KÜTAHYA - TAŞANLI

Emlak Vergisi Sicil No : 7266
Emlak Vergisi Arşiv No :
T.C. Kimlik Numarası :

TABLO I-KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFİN	Soyadı				İKAME TGAH ADRESİ	Mahalle / Semt	GAYBİ EFENDİ ATATÜRK BULVARI
	Adı (Kurum İse Ünvanı)	KÜTAHYA ŞEKER Fİ. KÜTAHYA ŞEKER				Cadde / Sokak	KÜTAHYA/ KÜTAHYA ŞEKER
	Baba Adı					Kapı No	Daire No
	Ana Adı					İl - İlçe	
	Doğum Yeri - Tarihi	- BÜÇ -				Telefon	02742236487
	Nüfus Kayıtlı Olduğu Yer				İŞYERİ ADRESİ	Mahalle / Semt	
	Uyruğu					Cadde / Sokak	
	Çift No					Kapı No	Daire No
	Aile Sıra No					İl - İlçe	
	Sıra No					Telefon	
	Cinsiyet	Kadın	☐				
		Erkek	☐				

TABLO II-BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER				VERGİ DEĞERİ HESABI (2021)			
ADRES BİLGİLERİ	1	Belediye sınırları veya mücavir alanlar içinde ise Belediyenin adı		TAŞANLI	1	m ² Milyet Bedeli (Tür. sınıf. kullanımı göre göre)	443.72
	2	Bulunduğu köy veya mahallenin adı		ADA MAHALLESİ	2	Binanın Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü	67
	3	Cadde veya sokak (değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)		YUNUS EMRE CADESİ	3	İnşaat Milyet Bedeli (1x2)	29.729.27
	4	Kapı ve Daire No		- PANCARIK	4	Varsa Kalorifer Parkı	0.00
TAPU BİLGİLERİ	5	Tapuda kayıtlı olduğu	Pafta No	30	5	Varsa Asansör Parkı	0.00
			Ada - Parsel No	319 - 14	6	Kalorifer Akasatır Dahil İnşaat Milyet Bedeli (3+4+5)	29.729.27
			Çift - Sahife No		7	Ağırma Payı İndirimi	17.837.56
	6	Binanın anaazının alanı (m ²)		1.069	8	Binanın Toplam İnşaat Milyet Bedeli (6+7)	11.891.71
7	Binaya ait ana payının oranı ve metrekaresi		1/1 - 1.069	9	Arsa m ² Birim Değeri	22.13	
VERGİLENDİRME VE İLİŞKİN BİLGİLER	8	İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme Karkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taşduvarı-Camurlu, G.kondu, Basit)		YIĞMA KAGIR	10	Arsanın Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü	1.069
	9	İnşaatın sınıfı (İlk, birinci, ikinci, üçüncü, basit)		3. SINIF	11	Arsa Değeri (9x10)	23.654.83
	10	Kullanış şekli (Mekân, İyken, Depo, Fabrika, Hastane, Okul vs.)		DİĞER TİCARİTHANE VE İŞYERLERİ	12	Hesaplanan Değer (8+11)	35.548.54
	11	İnşaatın bitim tarihi		01.01.1956	İhtisaklı Olup Olmadığı		YOK
	12	İktisap tarihi		01.01.1956	Bildirim Veriliş Tarihi		08.06.1999
	13	Kırsaklık hali varsa başlangıç tarihi					
	14	Varsa müfeyyetin başlangıç yılı ve uygulama sınıfı		Daimi			
	15	Bina hasatlı ise hose nispeti		TAM			
	16	Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m ²) (Hasatlı ise hisseye isalet eden yüzölçümü)		67			
	17	Kaloriferli olup olmadığı		YOK	Adı Soyadı	KÜTAHYA ŞEKER Fİ. KÜTAHYA	
18	Asansörlü olup olmadığı		YOK	İmza	ASLİNIN AYNIĞI		
Vergi Değeri (2021)				35.000.00			

Bu belge, "1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu" nun 11. maddesine göre mükellefin bildirmesi üzerine düzenlenmiştir.

T.C.K. 206. maddesine göre bir resmi belgeyi düzenlemek yetkisine sahip olan kamu görevlisine yatan beyanda bulunan kişi, 3 aydan 2 yıla kadar hapis veya 300 para cezası ile cezalandırılır.

2006/2 sen nolu Emlak Vergisi Kanunu 10. Gencelgesi gereği vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

10.05.2021

Rasim İNANÇ AKGÖREŞ







EGE
TAŞINMAZ DEĞERLEME

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

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

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

Ömer KEŞKİN

BEYOĞLU 20. NOTERİ
ÖMER KEŞKİN
Vakur Bulvarı
HÜSEYİN ÖZTÜRK

19 Ekim 2017



Tarih : 30.12.2014

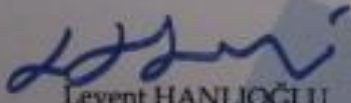
No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Tarih : 15.02.2016

No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.04.2020

Belge No: 2019-01.3207

Sayın Özge SIVAKCI

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1936

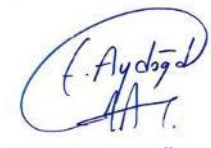
Sayın Encan AYDOĞDU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019

Belge No: 2019-01.1969

Sayın Gökhan USLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan