



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

KÜTAHYA İLİ, HİSARCIK İLÇESİ, 82.YIL MAHALLESİ,
403 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI
ANA TAŞINMAZ

2021_OZL_00134

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	8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	8
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	10
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	10
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	10
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	10
4.2. EKONOMİK VERİLER	11
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	11
4.3. BÖLGE VERİLERİ	20
4.3.1. Kütahya İli	20
4.3.2. Hisarcık İlçesi	22
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	23
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	23
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	24
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	25
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	26
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	27
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	27
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
6.3.1. Pazar araştırmaları	28
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı	31
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	31
6.3.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukukî Durumunun Analizi	31
6.3.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	31
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	31
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	32
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	32
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	32
9. RAPOR EKLERİ	34
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU	34
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	39
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 değerleme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.04.2020 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazın KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı 616/50359 hissesi 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.

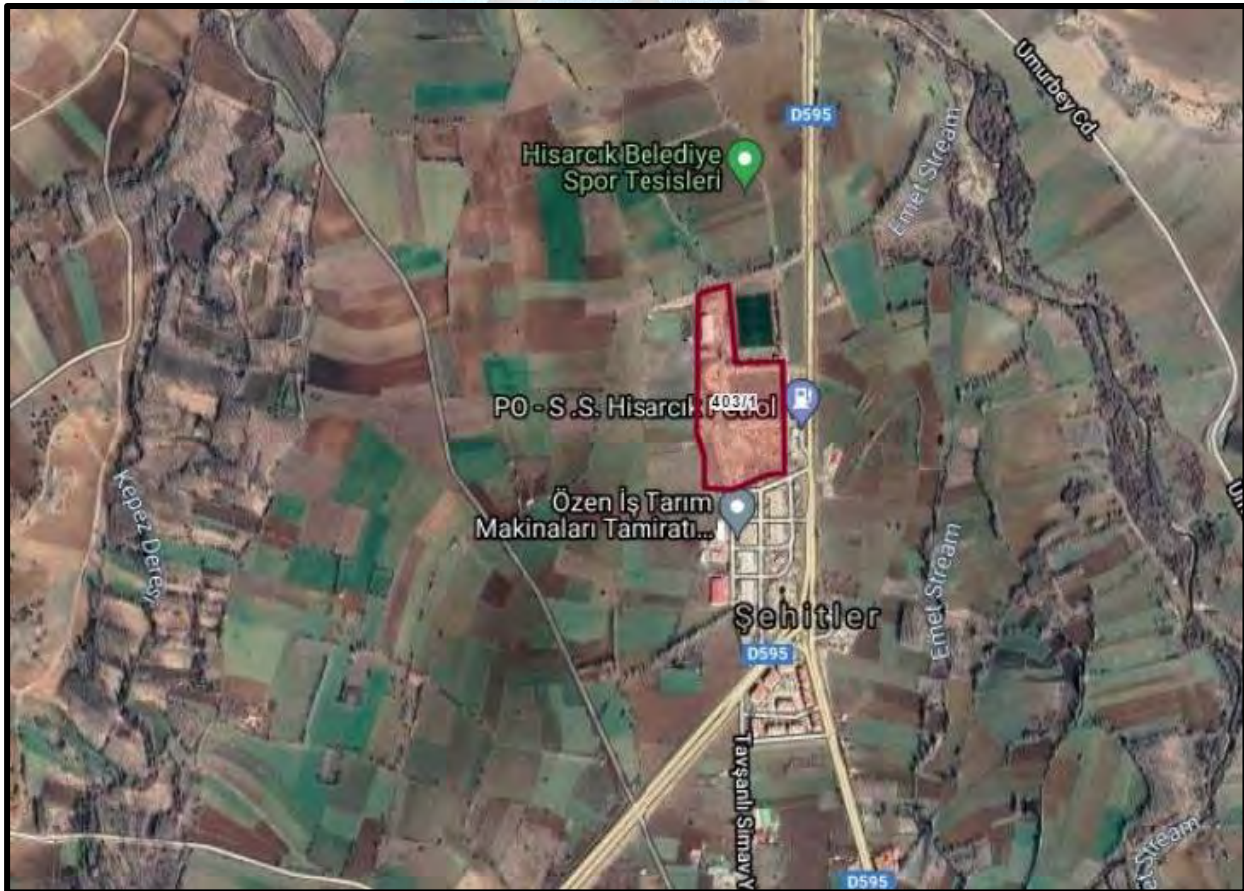
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021_OZL_00134
SÖZLEŞME TARİHİ	:	22.04.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	27.04.2021
RAPOR TARİHİ	:	17.05.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Kütahya İli,Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz
GAYRİMENKULÜN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	1.460.000,00 TL
GAYRİMENKULLERİN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	1.722.800,00 TL
GAYRİMENKULÜN HİSSE BAZINDA (6166/50359 HİSSE) YASAL VE MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	178.763,68 TL
GAYRİMENKULÜN HİSSE BAZINDA (6166/50359 HİSSE) YASAL VE MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	210.941,14 TL

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Emet Caddesi, No: 9 posta adresinde konumlu, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada, 1 Parsel ile tapu bilgilerine kain müstakil binadır.



Taşınmaza ulaşım ilçe merkezinin ana ulaşım arterlerinden biri olan Kadılar Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezinin kuzey kısmında yer almakta olup merkeze 2 km mesafede konumlanmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde Hisarcık küçük sanayi sitesi, halı saha, boş arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Bölge genel olarak orta düzey gelir grubu tarafından yerleşim ve yatırım amaçlı olarak talep görmekte olup gelişimi durağan seviyededir. Günlük ihtiyaçlar ilçe merkezinden karşılanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz, genel itibarıyla 1-2 katlı sanayi yapılarından oluşan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Hisarcık ilçesinde nüfusa bağlı olarak bölge gelişimi durağan seviyededir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
İlçe Merkezi	2 km
Emet-Hisarcık Karayolu	50 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

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 – Çelik Konstrüksiyon	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Yok
Yapı Sınıfı	3/A – 2/A – 2/B	Hidrofor	Yok
Kullanım Amacı	Çok Amaçlı Salon – Soyunma Odaları – İdari Bina – Kantar Binası – Halı Saha	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	-	Paratoner	Yok
Çatı Tipi	Kiremit – Çadır Örtü	Jeneratör	Yok
Manzarası	Yok	Su	Var
(Bakı Analizi)			
Cephesi	Güneydoğu-Güneybatı-Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisatı	Yok

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 403 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazdır. Taşınmaz üzerinde yasal durumu tespit edilemeyen 4 adet yapı bulunmaktadır. Hisarcık Belediyesinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir proje, ruhsat ve iskan bilgi ve belgesinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların yasal durumu tespit edilememiştir.

*****Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan**

incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerlendirme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Arsa Bölümü;

50.359 m² yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Doğu yönünde 222 metre, güney yönünde 165 metre, batı yönünde 390 metre, kuzey yönünde 68 metre imar yoluna cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafını çevreleyen herhangi bir nesne bulunmamaktadır. Parsel içinde gezinim alanları asfaltlanmıştır. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Kantar Binası bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede parselin doğusunda ayırık nizamda, 2/A yapı sınıfında, yığma yapı tarzında, tek katlı brüt 50 m² alanlı inşa edilmiş yaklaşık 50 yaşındaki kantar binasıdır. Taşınmaz boş durumda olup gözlemsel incelemelere göre ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı gözlemlenmiştir.

Çok Amaçlı Salon bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede parselin orta kısmında batı cephesine yakın konumda ayırık nizamda, 3/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, tek katlı brüt 100 m² alanlı inşa edilmiş yaklaşık 20 yaşındaki çok amaçlı salon binasıdır. Binanın dış cepheleri sıva üzeri plastik boyalı, çatısı kiremit kaplı, pencereleri pvc doğrama, girişi kapıları camekanlı demir doğramadır. Taşınmazın muhtesat bilgisinin kime ait olduğu tespit edilememiş olup Hisarcık Belediyesi tarafından kullanıldığı görülmüştür. Ayrıca taşınmaza bitişik halde çok katlı açık tiyatro ve konser salonunun inşa edildiği, ancak fiilen kullanılmadığı yapının bakımsız olduğu görülmüştür.

Soyunma Odası, Kafeterya, İdari Bina bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede parselin kuzeyinde ayırık nizamda, 3/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, zemin + 1 normal katlı olmak üzere toplamda brüt 310 m² alanlı inşa edilmiş yaklaşık 20 yaşındaki müstakil binadır. Taşınmaz zemin katta brüt 180 m² alanlı, 1. Normal katta brüt 130 m² alanlıdır. Binanın dış cepheleri sıva üzeri plastik boyalı, çatısı kiremit kaplı, pencereleri pvc doğrama, girişi kapısı camekanlı demir doğramadır.

Halı Saha bölümü;

Mahallinde yapılan incelemede soyunma odalarına bitişik halde, çelik konstrüksiyon yapı tarzında tek katlı brüt 1.100 m² alanlı inşa edilmiş halı sahadır. Taşınmazın çelik konstrüksiyon üzeri çadır kaplı olduğu görülmüştür.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Mahallinde yapılan incelemede kantar binasının ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamladığı bu nedenle amortisman oranının yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede çok amaçlı salonun Hisarcık Belediyesi tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapı fiilen kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede halı saha ve soyunma odalarının muhtesat bilgisi ve kullanıcı bilgileri tespit edilememiş olup pandemi nedeniyle değerlendirme gününde kullanılmadığı görülmüştür.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerlemeye konu olan taşınmaz Kütahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmazdır. Parsel üzerinde binalar ve müstemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: KÜTAHYA
İLÇESİ	: HİSARCIK
MAHALLESİ/KÖYÜ	: 82. YIL MAHALLESİ
MEVKİİ	: OVA
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 403
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 50.359,00 m ²
CİLT NO	: 17
SAYFA NO	: 1632
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK	: KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (6166/50359 HİSSE)
TARİH / YEVMİYE	: 16.03.2011 / 178

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

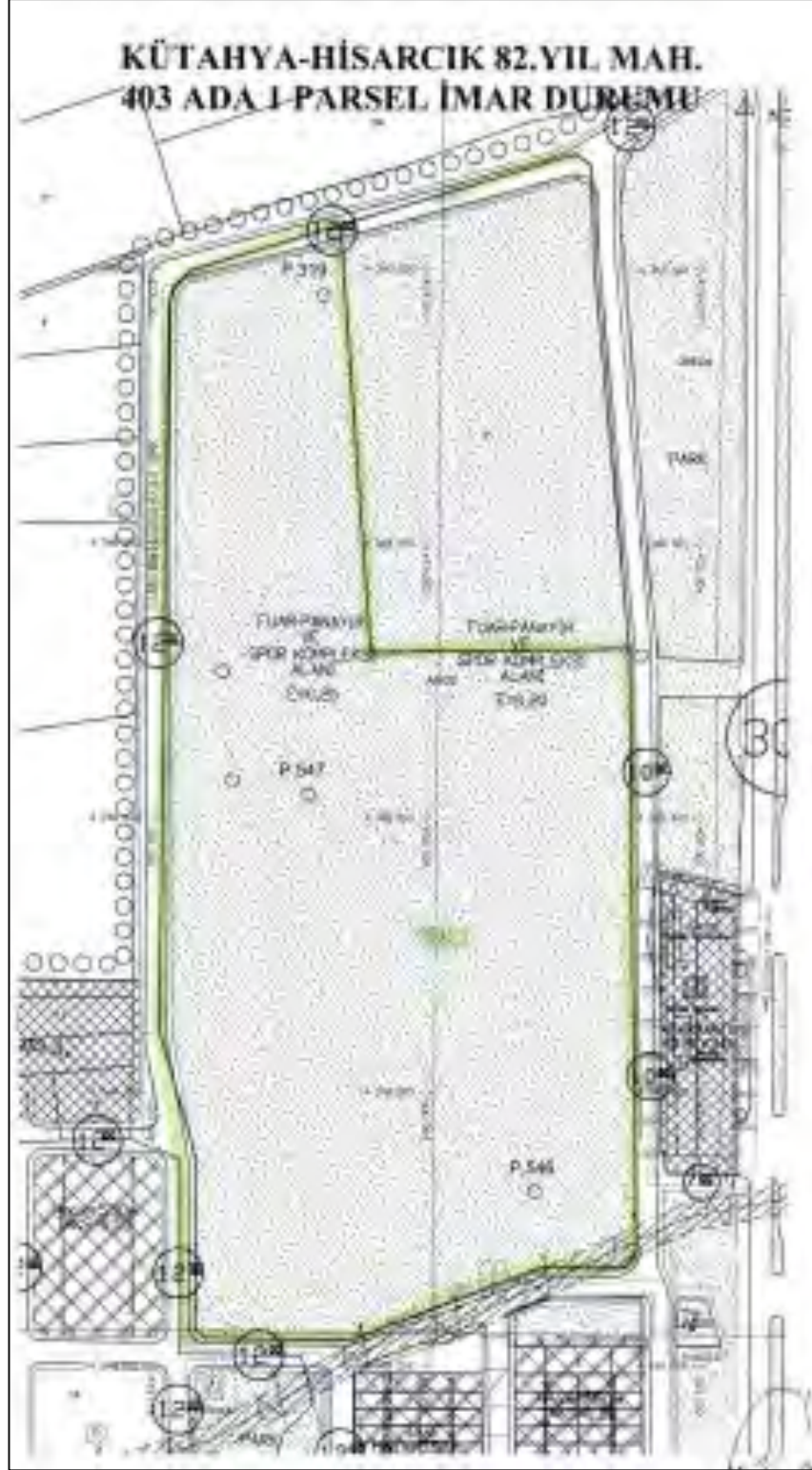
28.04.2021 tarih ve saat 16:38 itibarıyla web tapu sistemi üzerinden alınan takbis belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde 6 ayrı hissedar kaydı bulunmakta olup Erdoğan Köse hissesi üzerinde icrai haciz kayıtları ile ipotek kaydı bulunmaktadır. Detaylı takyidat kaydı eklerde yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde

Bakanlar kurulunun 01.12.2006 tarih ve 2006/11371 sayılı kararı ile yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılamaz ve sınırlı aynı hak tesis edilemez. (08.02.2007-75) kaydı bulunmaktadır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Hisarcık Belediyesi İmar Servisinde 27.04.2021 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 25.03.2002 tarihli Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Fuar-Panayır ve Spor Kompleksi" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yola ve kamusal alanlara terki bulunmamakta olup Emsal:0,20 yapılaşma şartına sahiptir. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

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

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

Hisarcık Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Ruhsar biriminde yapılan görüşmede parsel üzerinde inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir arşiv kaydının bulunmadığı, proje, ruhsat, iskan v.b. evrak kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemede ruhsatsız inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir resmi evrağa (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır. Emet Kadastro Müdürlüğündeyapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmaza ait tarafımıza ibraz edilen kadastral paftasında yapıların paftasına işli olmadıkları görülmüş paftadan örnek alınamamıştır.

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

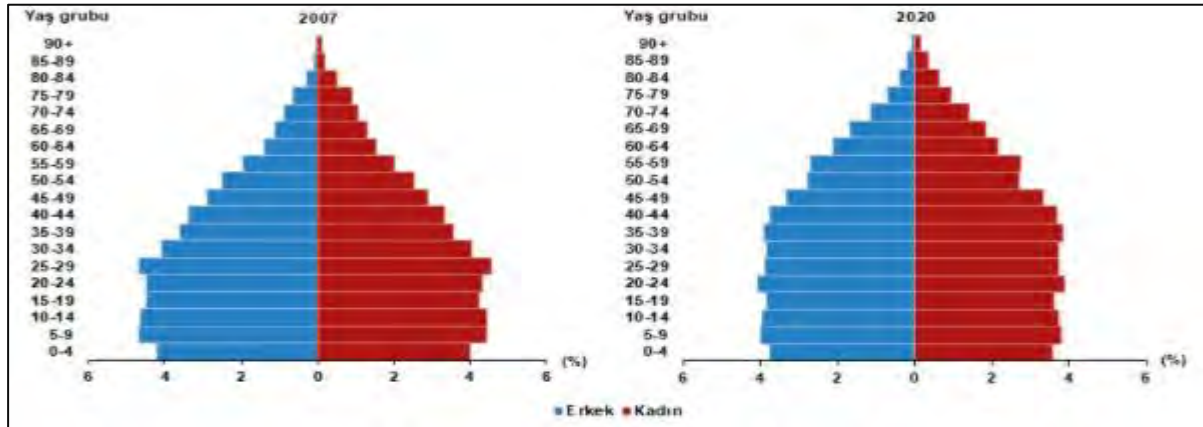
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) 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

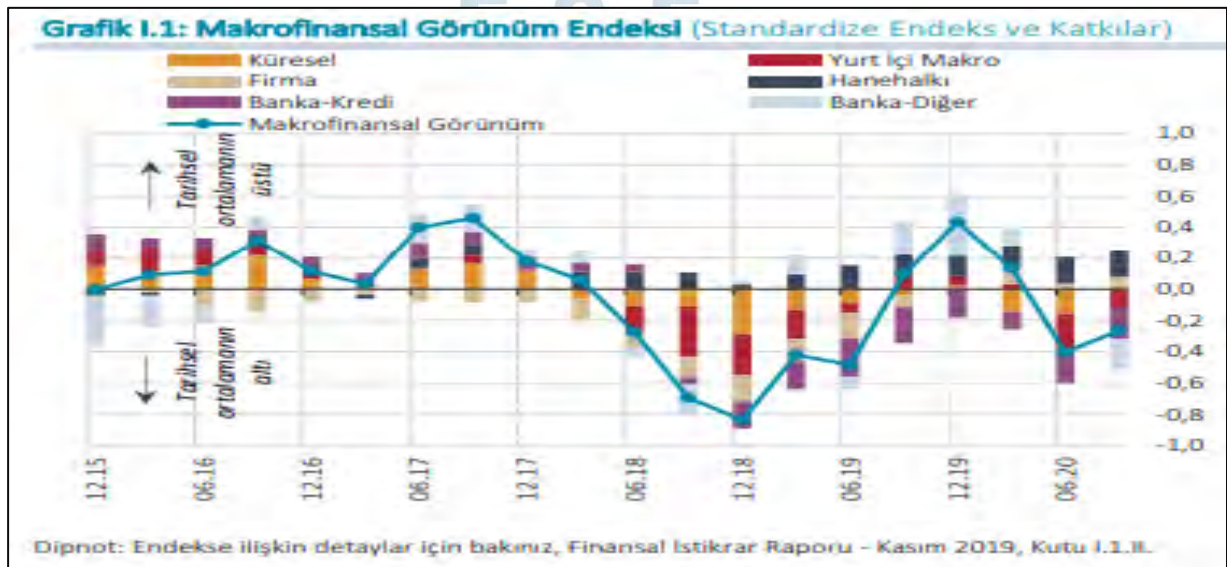
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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.

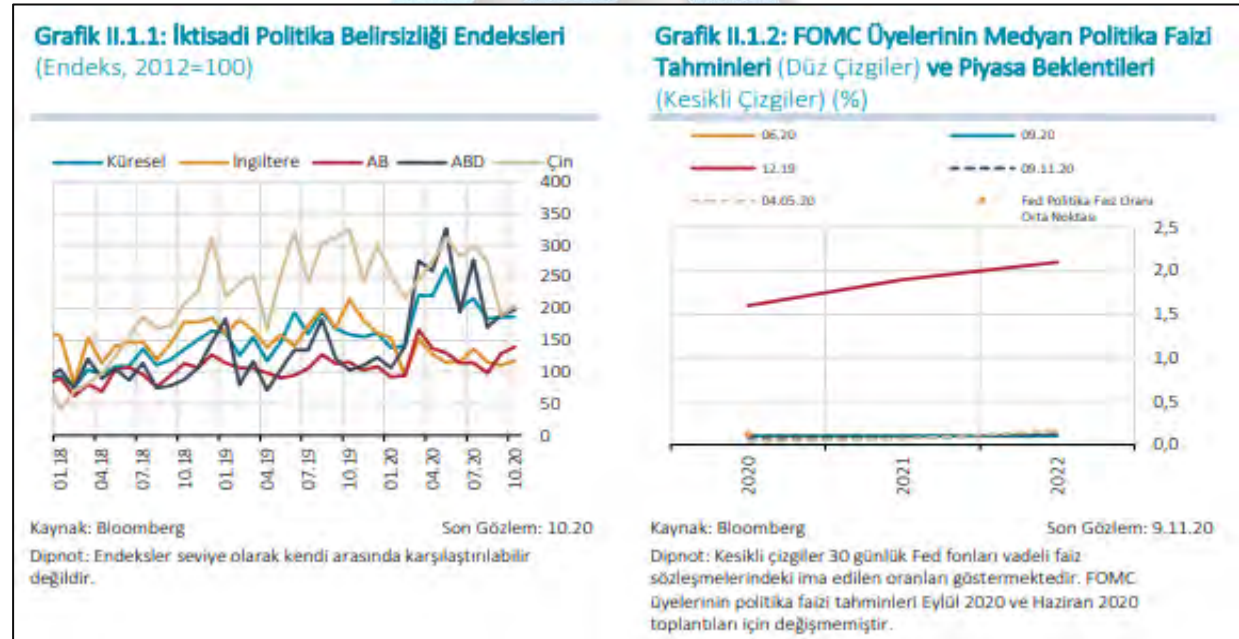
Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk iki çeyreğinde gerilemiş olup; yılın üçüncü çeyreğinde sınırlı miktarda yükselmekle birlikte halen uzun dönem ortalamasının altında seyretmektedir (Grafik I.1).



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).

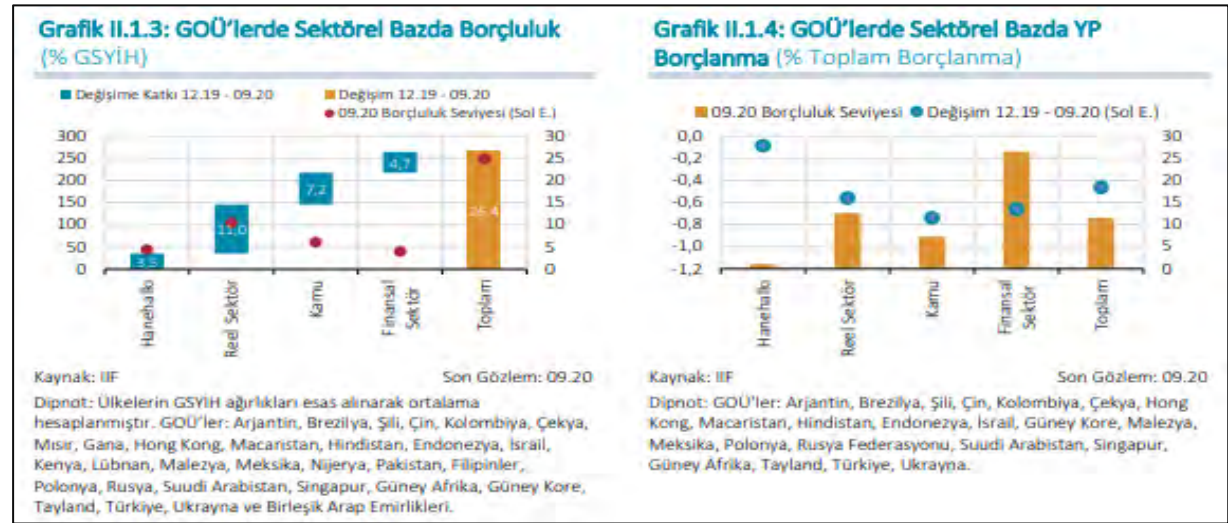


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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

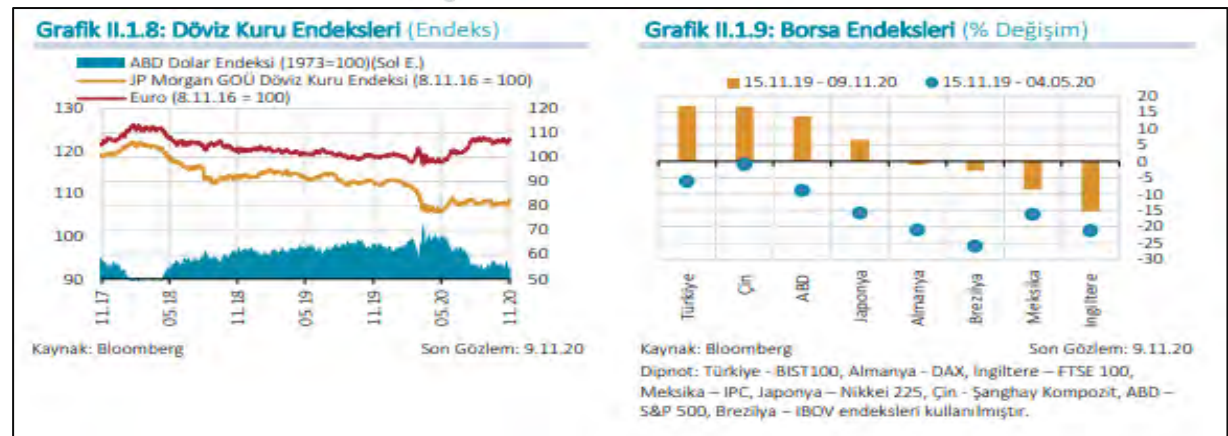
güncellenmiştir. Alınan önlemlerle euro sistemi bilanço büyüklüğü 2020 yılı başından bu yana yüzde 40'ın üzerinde artış göstermiştir.

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



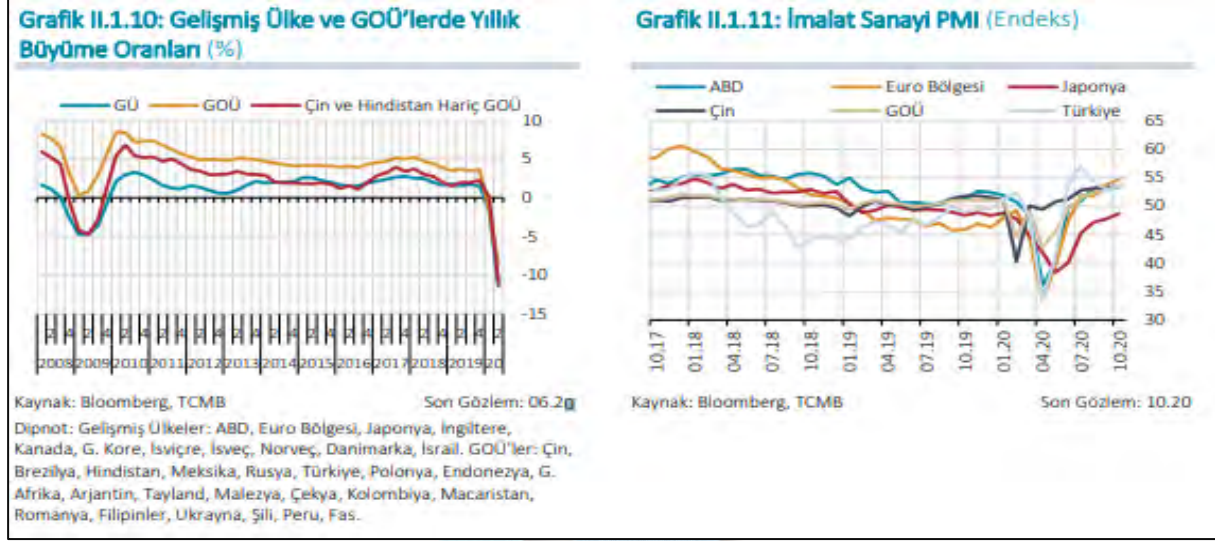
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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



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).

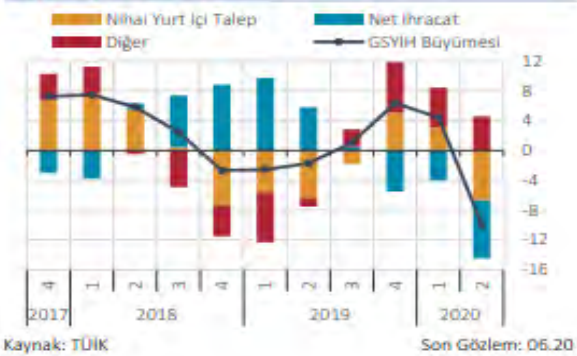


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

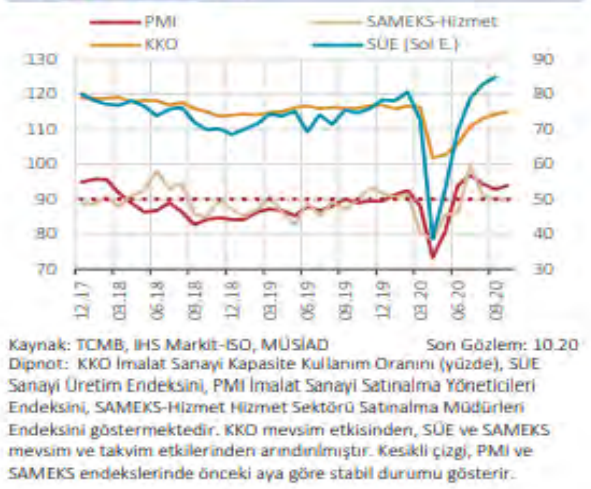
TÜRKİYE

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 sıkılaşma süreciyle birlikte, iktisadi faaliyetteki toparlanmanın iç ve dış talep katkısıyla son çeyrekte ılımlı bir oranda süreceği öngörülmektedir.

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



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

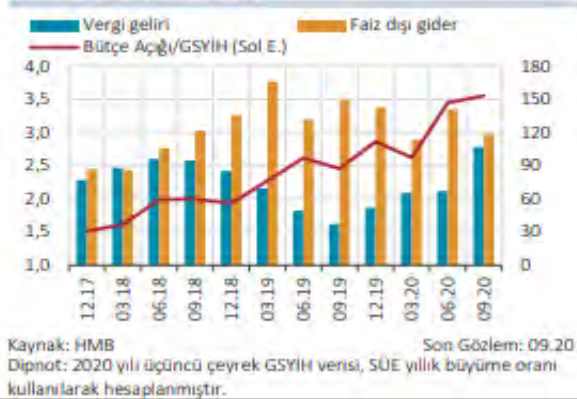


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

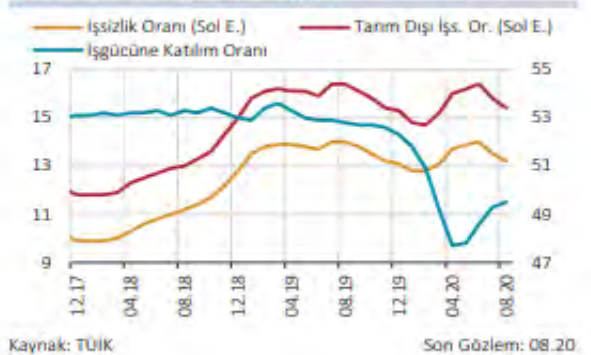
İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, faiz dışı harcamalar 2020 yılı ilk yarısında vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, iç talepteki hızlı toparlanmaya bağlı olarak 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 (Mevsimellikten Arındırılmış, %)

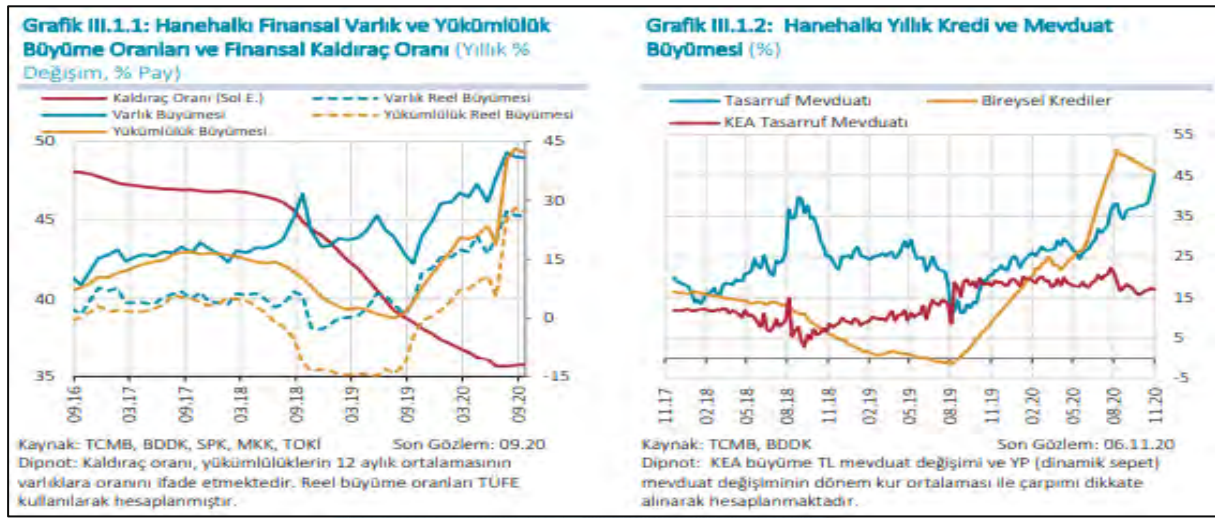


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2020

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 büyümeye sergilemiştir.

Tablo III.1.2: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

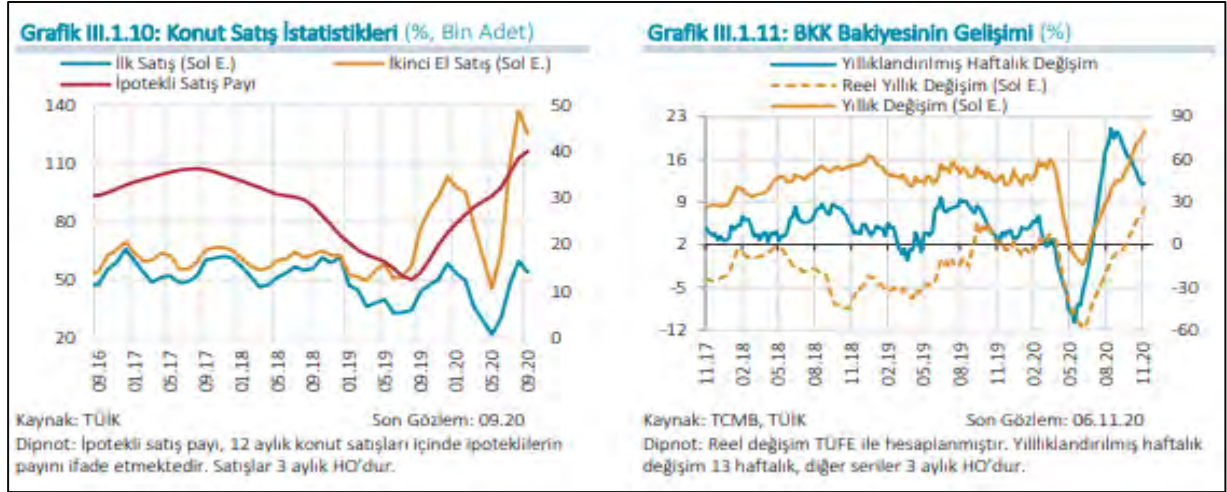
	09.19		09.20		Yüzde Değişim	Değişime Katkı (Puan)
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
Toplam Yükümlülükler (Tür Bazında)	622.3	100.0	883.2	100.0	41.9	41.9
Konut	213.4	34.3	302.1	34.2	41.6	14.3
Taşıt	13.0	2.1	19.5	2.2	50.5	1.1
İhtiyaç + Diğer	246.4	39.6	391.7	44.3	59.0	23.4
Bireysel Kredi Kartları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

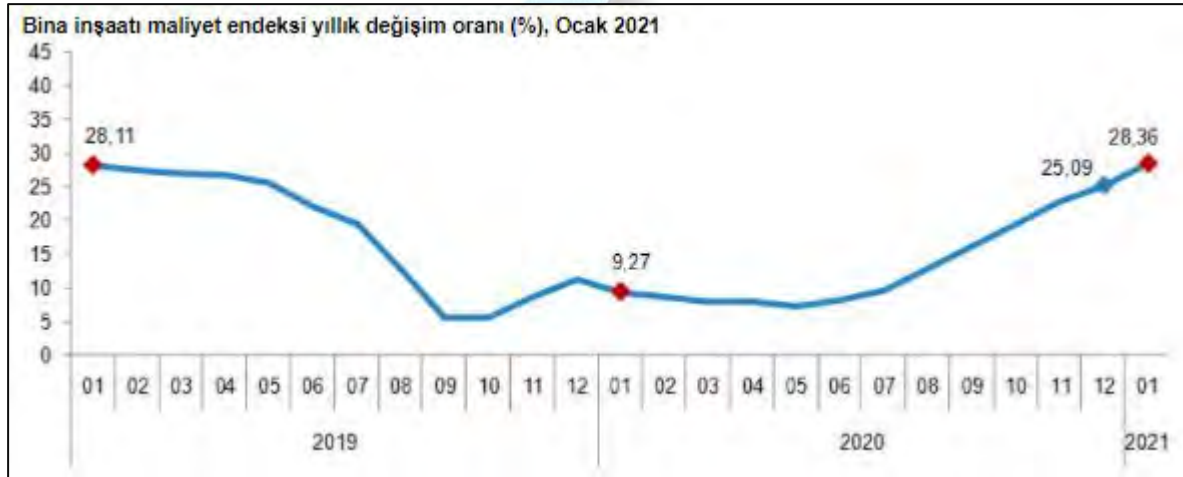
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri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

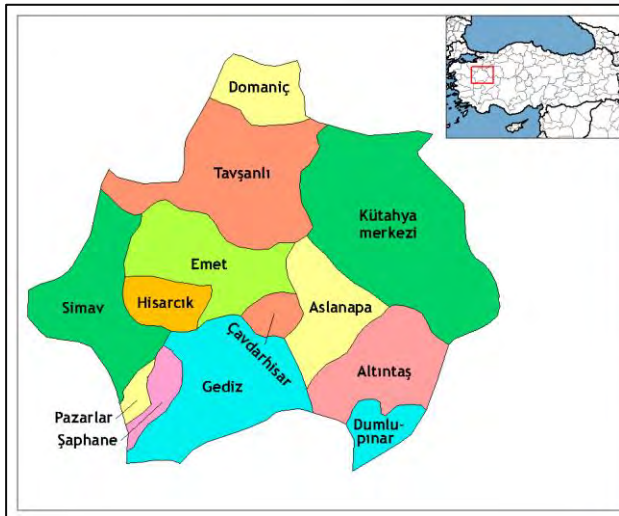
4.3.1. Kütahya İli



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

Kütahya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir.

Kütahya 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 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 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. Hisarcık İlçesi



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

Hisarcık ilçesi Kütahya il merkezine 108 km uzaklıktadır. İlçe nüfusu 11.772 dir.

Cumhuriyet döneminde Hisarcık Kütahya İli Emet İlçesine bağlı kalmıştır. 1958 yılında Bor madeninin işletmeye açılmasıyla yerleşim hızla kalkınmıştır. 1967 yılında kasaba olan yerleşim, 1987 yılında 3392 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

İlçe arazi dağlık ve engebeli bir görünümündedir. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 330 km² dir. İlçe alanın %36,8' i tarım arazisi, %3,3' ü çayır-mera, %59,2' si orman, %0,7' si diğer alanlardan oluşmaktadır. İlçe merkezine 10 km uzaklıkta, Esire kaplıcaları olarak bilinen jeotermal kaynak sularına bulunmaktadır. İlçe topraklarında Bor kaynakları bulunmaktadır.

Kütahya'nın büyük bir bölümü yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı tipik kara ikliminin etkisi altındadır.

İlçede yaşayanların başlıca gelir kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Hayvancılık olarak sığır, koyun, keçi ve tavuk yetiştiriciliği yapılmaktadır. Tarımsal faaliyet olarak Hisarcık ilçesinde Kurtdere Tarımsal Kalkınma Kooperatifi kurulmuştur. İlçede traverten, kaolen ve mermer ocakları bulunmaktadır. Ayrıca ilçede termal turizm tesisleri ve Eti Maden İşletmeleri tesisleri bulunmaktadır. Tarımsal üretim olarak hububat, meyve, sebze, sanayi ve yem bitkileri yetiştirilmektedir.

İlçe nüfusu önemli ölçüde göç vermektedir. Göç verdiği yerler arasında önemli ölçüde Kütahya merkez, Tavşanlı vardır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer 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 takdridir. 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 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 bağdaşırlar. 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 Değeri 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 Değeri tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

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

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve 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 değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

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

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç

olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

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

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

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Sanayi bölgesi içinde yer alması
- Tüm cephelerinden imar yoluna cepheli olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların yasal durumunun tespit edilememesi
- Çok hisseli olması

FİRSATLAR

- Bölgede maden sahalarının olması
- Sanayi alanı içinde olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Binaların yasal durumunun tespit edilememesi

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 Meslek Yüksek Okuluna yakın konumda olması, büyük alanlı olması ve mevcut imar planı koşulları ile çevresindeki yapılaşmalarla uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Fuar-Panayır ve Spor kompleksi Alanı" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar yapılaşma koşulları, konumu, fiziki özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerlendirme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahi belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar değerlemede dikkate alınmamış bu nedenle maliyet yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede arsa kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık arsalar araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları 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.

6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış arsa emsalleri incelenmiş, ayrıyeten bölgeye hakim emlakçılardan, kişilerden ve belediye yetkililerinden baynlar alınmış ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

SATILMIŞ EMSALLER – ARSA

NO	ARSA ALANI, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1.498	240.000	160,21	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 82.Yıl Mahallesi hmax 8 metre, küçük sanayi alanı imarlı, 144 ada 3 parselde konumlu üzerinde iki katlı 150,00 m2 yapı bulunan 1.498 m2 alanlı arsanın 2021 ocak ayında 300.000-TL bedel ile belediye tarafından satıldığı bilgisi alınmıştır. Bina Değeri: 60.000 TL Arsa Değeri:240.000 TL dir.	Özkan ATAK (Belediye Fen İşleri) 0530 827 84 86

SATILIK EMSALLER – ARSA - BEYAN

NO	ARSA ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 2	239	38.500	161,09	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha iyi konum ve yapılaşma şartlarına sahip Yenidoğan Mahallesinde 245 ada 5 parselde konumlu 239 m2 alanlı arsa vasıflı 3 kat konut alanı imarlı taşınmazın uzun zamandır 38.500 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	KEY SİSTEM DANIŞMANLIK 0534 277 66 76
Emsal 3 (Beyan)	1	27,50	27,50	Değerleme konusu taşınmazın fuar alanı lejantlı ve çok hisseli olması, konumu, alanı, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 25,-TL/m2 ile 30,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ÖZKAN ATAK (BELEDİYE FEN İŞLERİ) 0530 827 84 86
Emsal 4 (Beyan)	1	30,00	30,00	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 30,-TL/m2 mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ŞEN KARDEŞLER (SANAYİ ESNAFI) 0530 973 37 96
Emsal 5 (Beyan)	50.359	1.350.000	27	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 1.200.000-1.500.000,TL mertebesinde değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	İSMAİL KARADANA (SANAYİ ESNAFI) 0546 973 37 96
Emsal 6 (Beyan)	1	25	25	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 20,-TL/m2 ile 30,-TL/m2 aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	ÖMER KOYUN (BÖLGE HALKI) 05418309108
Emsal 7 (Beyan)	50.359	1.350.000	27	Değerleme konusu taşınmazın konumu, ulaşımı, yapılaşma koşulları, bölgedeki alım satım piyasası ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alındığında arsa değerinin 1.200.000,-TL ile 1.500.000,-TL aralığında değer edebileceği bilgisi alınmıştır.	OSMAN İNAN (BÖLGE HALKI) 0533 768 82 09

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	1.498	240.000	160	-40%	-10%	-30%	0%	32
Emsal 2	239,00	38.500	161	-50%	-5%	-25%	-10%	32
Emsal 3 (Beyan)	1,00	27,50	27	0%	0%	0%	0%	27
Emsal 4 (Beyan)	1,00	30,00	30	0%	0%	0%	0%	30
Emsal 5 (Beyan)	50.359,00	1.350.000	24	0%	0%	0%	0%	27
Emsal 6 (Beyan)	1,00	25	25	0%	0%	0%	0%	25
Emsal 7 (Beyan)	50.359	1.350.000,00	27	0%	0%	0%	0%	27
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m²								29



Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri 29,-TL/m² emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
403 ADA 1 PARSEL	50.359	29	1.460.411	1.460.000

403 ada 1 parselin değeri, 27.04.2021 tarihi itibarıyla, KDV hariç 1.460.000,-TL olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ			
Açıklama	ALAN (m ²)	FİYAT (TL/m ²)	TUTAR
ARSA	50.359	29,00	1.460.411, TL
TOPLAM TAKDİR EDİLEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ			1.460.000, TL
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (6166/50359 HİSSE)			178.763,68 TL

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerlendirme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır.

27.04.2021 tarihi itibarıyla, 403 ada 1 parselin emsal karşılaştırma yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri; KDV hariç 1.460.000,-TL ve Küthya Şeker Fabrikası A.Ş. nin **Hisse Değeri (6166/50359 Hisse)** 178.763,68-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerlendirme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamış olup değerlemede maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan resmi kurum araştırmaları esas alınarak yasal durum değeri verilmiş, yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiştir. İnşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmamış ve arsa değeri olarak mevcut durum değeri verilmiştir.

6.3.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup taşınmaz içerisinde yer alan yapılar hissedarlar tarafından kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerlendirme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayrı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan yapıların ruhsatsız inşa edildiği, parsel üzerinde inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir arşiv kaydının bulunmadığı, proje, ruhsat, iskan v.b. evrak kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediyesinde yapılan incelemede ruhsatsız inşa edilmiş yapılara ilişkin herhangi bir resmi evrağa (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır. Emet Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmaza ait tarafımıza ibraz edilen kadastral paftasında yapıların paftasına işli olmadıkları görülmüş paftadan örnek alınamamıştır. Taşınmazın 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, 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" analiz edilerek yapılmıştır.

Parsel üzerinde ruhsatsız inşa edilmiş yasal dayanağı olmayan; kantar binası, çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı saha inşa edildiği tespit edilmiş olup yapılara ilişkin muhtesat kaydı bulunmamaktadır. Hisarcık Belediyesi Emlak ve İmar servisinde yapılan incelemede çok amaçlı salon, soyunma odası, kafeterya ve idari bölümlü bina, halı sahanın hissedarlardan Hisarcık Belediyesine ait olduğu şifahi olarak tarafımıza belirtilmiştir. Kantar binasının değerlendirme konusu hissedara ait olduğu firma yetkilisi tarafından şifahen belirtilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıların resmi muhtesat kaydının olmaması, taşınmazın 6 ayı hissedara ait olması, diğer hissedarlardan parsel üzerindeki yapıların mülkiyetine ilişkin beyan alınamamış olması nedeni ile yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmamıştır.

6166/50359 Hisse oranı ile mülkiyeti, 16.03.2011 tarih, 178 yevmiye numarası ile KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Kutahya İli, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, Ova Mevkii, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz için tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal ve Mevcut **Durum Değeri**;

403 ADA 1 PARSEL	DEĞER, TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ YÖNTEMİ	1.460.000,00
KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI A.Ş. NİN HİSSE DEĞERİ (6166/50359 HİSSE)	178.763,68

403 ada 1 parselin 27.04.2021 tarihi itibarıyla, yasal ve mevcut durum değeri KDV hariç 1.460.000,00 TL (Birmilyondörtyüzaltmışbin Türk Lirası), Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. nin Hisse Değeri (6166/50359 Hisse) 178.763,68-TL (Yüzyetmişsekizbinyediyüzaltmışüç Türk Lirası Altmışsekiz Kuruş) olarak hesaplanmıştır.

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, Hisarcık İlçesi, 82. Yıl Mahallesi, 403 Ada, 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasfındaki ana taşınmaz	1.460.000,00	1.722.800,00
Kütahya Şeker Fabrikası A.Ş. nin Hisse Değeri (6166/50359 Hisse)	178.763,68	210.941,14

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

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

İşbu 2021_OZLPR_00134 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 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 28-4-2021-16:38

webtapu
Tapunun İhtiyacı

Kayıd Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
086121010957	20210428-48-F06289	1095

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	403/1
Taşınmaz Kimlik No:	45220095	AT Yüzölçüm(m2):	50359.00
İl/ilçe:	KÜTAHYA/HİSARCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hisarcık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	82.YIL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OVA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1632	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BAKANLAR KURULUNUN 01/12/2006 TARİH 2006/11371 SAYILI KARARI İLE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ VE SINIRLI AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Hisarcık - 08-02-2007 00:00 - 75	-

1 / 5

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
128542193	(SN:83604438) YÜKSEL DURMAZ : HALİT Oğlu	-	547/50359	547.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542194	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	14320/50359	14320.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542202	(SN:7451143) KÜTAHYA ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	6166/50359	6166.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542203	(SN:83604433) UMAHAN AKSULU : MEMİŞ Kızı	-	2718/50359	2718.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
128542205	(SN:83604437) ERDOĞAN KÖSE : SÜLEYMAN Oğlu	-	399/50359	399.00	50359.00	İmar (TSM) 16-03-2011 178	-
313550090	(SN:2859643) HİSARCİK BELEDİYESİ - (KÜTAHYA) V	-	26209/50359	26209.00	50359.00	Kamulaştırma 03-09-2015 806	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İCRAİ HACİZ:27.04.2009 YEV:1135 BORÇ:49374,52TL	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 27-04-2009 00:00 -	

2 / 5

				1135	
Serh	İcrai Haciz : UŞAK 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/12/2011 tarih 2011/1421 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11.715,78 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 06-12-2011 16:01 - 1050	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/02/2013 tarih 2012/10377 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8945.22 TL bedel ile Alacaklı : FİNANSBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 19-03-2013 10:31 - 202	
Serh	İcrai Haciz : TAVŞANLI 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2014 tarih 2013/4953 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1659.51 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK T.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 25-02-2014 13:17 - 164	
Serh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. TAVŞANLI 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2015 tarih 2013/4953 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 2040.71 , Alacaklı: - , Borçlu: -), Dosya No: -	128542205		Hisarcık - 12-02-2015 11:16 - 109	-
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/03/2014 tarih 2013/4225 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 13-03-2014 10:59 - 225	
Serh	İcrai Haciz : KÜTAHYA 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/04/2014 tarih 2013/7238 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 171.70 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOM lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 06-05-2014 12:12 - 363	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 7. İCRA	ERDOĞAN		Hisarcık -	

3 / 5

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/04/2014 tarih 2012/10377E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18150.00 TL bedel ile Alacaklı : FİNANSBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	KÖSE		13-05-2014 11:02 - 386	
Serh	İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/04/2014 tarih 2013/1442E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14618.62 TL bedel ile Alacaklı : FİNANSBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 26-05-2014 16:33 - 419	
Serh	İcrai Haciz : Uşak 2. İcra Dairesi nin 30/09/2020 tarih 2020/2975 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91059.04 TL bedel ile Alacaklı : Birikim Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Denizbank A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	ERDOĞAN KÖSE		Hisarcık - 01-10-2020 17:30 - 1458	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6418365) SINIRLI SORUMLU EMET ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:	Hayır	60000.00 ETL	AKDİ	1/0	FBK	Hisarcık - 16-02-2009 00:00 - 101
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Hisarcık - 82.YIL Mah. - (Aktif) - 403 Ada - 1 Parsel	399/50359	(SN:83604437) ERDOĞAN KÖSE : SÜLEYMAN Oğlu	60000.00 ETL	Hisarcık - 16-02-2009 00:00 - 101	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) h10LQZ-J0C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





İ.C.
HİSARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



Says: E-98357205-AZ2-164/283
Kron: Item Main ID

250152121

KUTAYIYAZ ŞEKER FABRİKASI A.Ş.

llaj 07.05.2021 hashtati yč 870 nasarali dildogzma.

İlgi yazınız ile Mülkiyeti şirketinize ait olan 82 Yıl Mükalliyetinde Tapınmaz 495 Ada; 1 Parsel topra hakkında haklarda bilgi talep etmektedir.

Söz konusu 403 Ada, 1 Parçel nolu değildir;

1-47000 Revizyon listesi Planında yer almaktadır, önce plan tarihi 25.03.2002'dir.

2-Tayınmaz Fuar Pavyonu ve Spor Kompleksi altında yer almakta olup E=0,20'dir

* Turşelin bütch funksiyolarında (ökarot, korot, saney, yol, park v.b.) kadem kısmı yoknu.

- Parsel üzerinde terk yoktur

* Parselle levhet, illaz, sonu alina vb. gero yoktur.

3-İncü plan ürege ekör varaklımlar.

4-Plan neto čke samostanar

5-İlerhangı bir dava bilgisi beladry emz kayıtlarında bulunmamaktadır.

6-Tajmınaz kentsel dönüşüm, tahki alan veya rezerv yapı otan sınırları göstermektedir.

7-Enilak rıyık bedeli ekte sunulmaktadır.

8- Tazminata air vapo ritbeati bulcunnamaktadır

9-Tayınmaya hak yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

10-Tayınmaz ile ilgili herhangi bir tutanak veya zabıt bulunmamaktadır.

11-Yaşı dextin kuralıya bakılmamaktadır.

[2] Tassamuz üzerinde 1 Adet Kapalı Balıca (1196 m2), 1 Adet Anlık Tıynet (iki adet banyo (240 m2) bulunan)laire. Herhangi bir projeye yotir.

13-Tasni'atga an hestangi bir plus qo'shilishi yoki ayirilmesi

Gereşirli rica edenin

Fast Çalışkan
Dinamik Bakış
(e-kronikler)

1-İmar Planı Çıartı
2-Plan Notları
3-Raylı Beşerî Belgeler

5070) sayılı kanuna göre görevli elektronik kutu ile yazmaktadır.

[illegible]

© 1999 by John Wiley & Sons, Inc.
 Printed in the United States of America
 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

[illegible]

9.2. Mahal Fotoğrafları

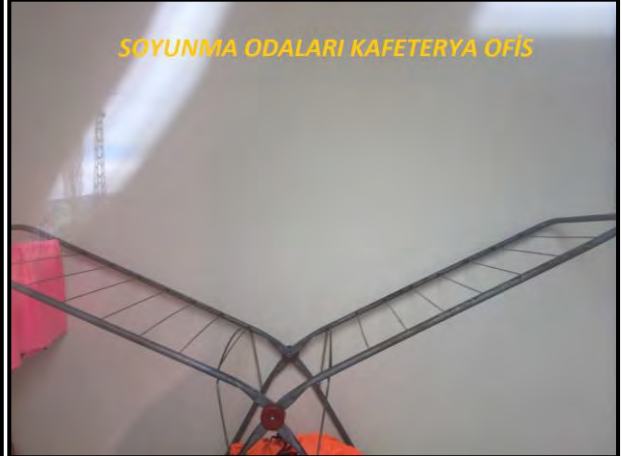




















Tarih : 30.12.2014

№ 17694

No. 403193

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
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

[illegible]

BEYOĞLU ZARFI
ÖNCEKİ
MARA ZARFI
HÜSEYİN ÖZTÜRK
19 Ekim 2017



Tarih : 30.12.2014

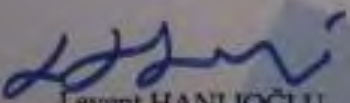
No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 15.02.2016

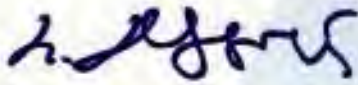
No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.04.2020

Belge No: 2019-01.3207

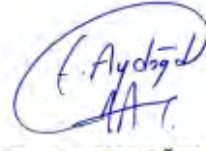
Sayın Özge SIVAKCI

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1936

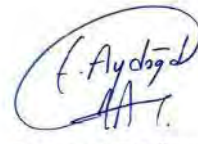
Sayın Encan AYDOĞDU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019

Belge No: 2019-01.1969

Sayın Gökhan USLU

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan