

# **TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.**

**AFYONKARAHİSAR İLİ, ÇAY İLÇESİ, GÖCEN  
KÖYÜ, TARLA NİTELİKLİ 152 ADA, 1 PARSEL**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	8.08.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	9.08.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	22.08.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.08.2023
<b>RAPOR NO</b>	TTM-2308021
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GÖCEN KÖYÜ, 152 ADA, 1 PARSEL ÇAY/AFYONKARAHİSAR
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
  - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - İmar Durum Yazısı ( Kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi, 152 Ada, 1 Parselin 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

#### **TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.**

Organize Sanayi Bölgesi 1. Cad 5. Sok No:8 Afyon Karahisar Merkez / AFYONKARAHİSAR

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

#### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi, 152 Ada, 1 Parselin 30.06.2023 tarihli pazar değeri tespiti için hazırlanmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308021 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan rapor ve dtayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	TTM-2301147		
<b>Rapor Tarihi</b>	28.03.2023		
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A.Özgün HERGÜL, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.100.000.-TL		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

152 ADA 1 PARSEL	
İli	: AFYONKARAHİSAR
İlçesi	: ÇAY
Bucağı	:
Mahallesi	: -
Köyü	: GÖCEN
Sokağı	:
Mevkii	: HAMAZ
Pafta No	: -
Ada No	: 152
Parsel No	: 1
Alanı	: 7.372,35
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: -
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 6340
Cilt No	: 7
Sayfa No	: 611
Tapu Tarihi	: 6.12.2019

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 09.08.2023 tarihinde alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

\*Beyanlar Hanesinde: 3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (18.12.2018 tarih, 5673 yevmiye)

*(Toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğünce mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Şerh tarihinden sonra araziyi devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır. Konu taşınmazın sailabilirliğine herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.)*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir alım-satım olmamıştır

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz (152 ada, 1 parsel) ilişkin İl Çevre Müdürlüğü'nden alına şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar Afyonkarahisar-Uşak-Kütahya Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uyarınca "Maden Çıkarım Alanı" ve "Tarımsal Nitelikli Arazi" olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca "köy yerleşim alanı" dışında yer almaktadır.

Afyonkarahisar İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre plan dışı alanda kalmaktadır.

#### **TARIM ARAZİSİ:**

Tarımsal üretime açık ve uygun olan veya imar ya da ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale getirilebilen arazilere tarım arazisi adı verilir. Tarım arazileri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından türlere ayrılır. Bu ayırım yapılırken de toprağın tuz oranı, drenaj, alkalilik ve taşlılık gibi özellikleri dikkate alınır.

#### **MADEN ÇIKARIM ALANI:**

Maden arama ve çıkarma alanı olarak tanımlanmıştır.







#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Halihazırda maden alanı olarak kullanılmaktadır.

#### **2.3.5 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmaz maden alanı olarak kullanılmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Çay İlçesi, Göcen Köyü, tarla nitelikli 152 ada, 1 parseldir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Konya-Afonkarahisar Yolu üzerinden Şuhut Yolu üzerinden İcikli Köyü üzerinden sağlanmaktadır. Göcen Köyü; Köy, 1923 yılından beri aynı adı taşımaktadır. Daha önceleri Çayıryazı köyüne bağlı bir mahalle iken, 22 Temmuz 1959'da köy statüsü kazanmıştır. Konu taşınmaz Göcen Köy sınırları içinde, İcikli Köy Merkezi'ne yakın mesafede yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu mevkiide çok sayıda maden ocağı bulunmaktadır. Karamık Barajı ve Selevir Barajı yakın çevrede yer alan nirengi niteliğindeki birimlerdir.



#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım İcikli Köyü üzerinden stabilize yol vasıtası ile sağlanmaktadır. Afyonkarahisar il merkezine 45 km, Şuhut ilçe merkezine 16 km uzaklıktadır. Konu taşınmaz İcikli Köy Merkezi'ne yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İlçesi, Çay İlçesi, Göcen Köyü, tarla nitelikli 152 ada, 1 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 7.372,35m<sup>2</sup>'dir. Konu taşınmazın bulunduğu alan 1331 Metre yükseklikte yer almaktadır. Halihazırda maden arama bölgesidir. Eğimli bir alanda yer almaktadır. Stabilize yolun hava şartlarına uygun olmaması nedeniyle en yakın köy merkezi İcikli Köyü üzerinden değerlendirme yapılabilmektedir.



#### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

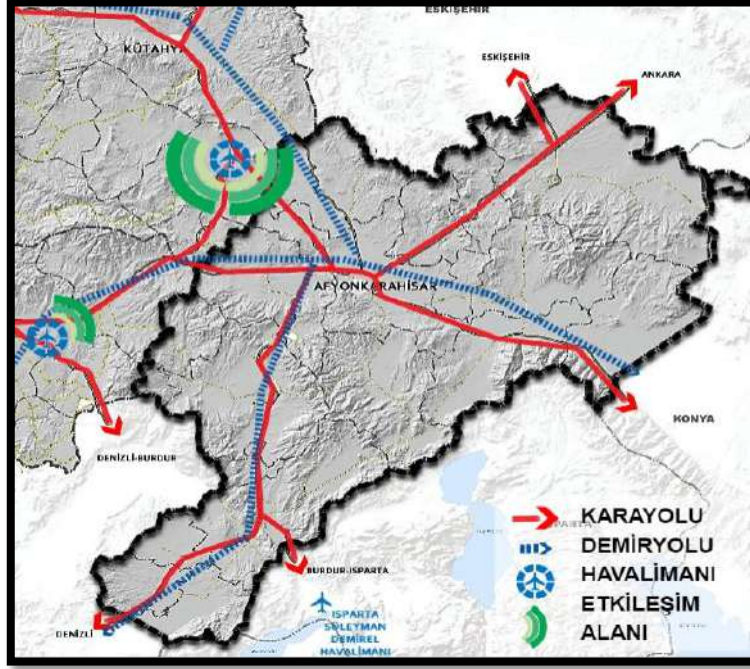
### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Afyonkarahisar İli

Afyonkarahisar ili Ege Bölgesi-İçbatı Anadolu Bölümü içinde yer almaktadır. Kuzeyden Eskişehir, kuzeybatısından Kütahya, doğusundan Konya, güneyinden Isparta, güneybatısından Denizli ve batısından Uşak illeri ile komşudur.



Kent merkezi; Eber ve Akşehir Gölleri'ni içine alan Afyon Ovası'nın batı kesimindeki Akarçay'ın güneybatısında, Mantarlı yükseltisi( $\cong 1922$  m.) eteklerinde, 1020 metre yükseklikte kurulmuş olup; ana ulaşım bağlantıları boyunca ovaya yayılma eğilimi göstermektedir. İl Anadolu'nun en önemli demiryollarının düğüm noktasında yer almaktadır; İstanbul ve Ankara'dan gelen demiryolu Afyonkarahisar'da Konya, İzmir ve Aydın'a giden demiryollarıyla birleşmektedir.



Afyonkarahisar ilinin genel özellikleri kapsamında kentin doğal yapısı, tarihçesi ve ekonomik yapısı değerlendirilecektir. İlin doğal yapısı Afyonkarahisar ilinin jeomorfolojik yapısını dağlık alanlar ve bu dağlık alanlar arasında yer alan ovalar belirlemektedir. Bölge; kuzeyde Ağın Dağı, doğukuzeydoğuda Emir Dağları, güneydoğuda Karakuş ve Sultan Dağları, kuzeybatıgüneydoğu yönünde Akdağ, batıda Ahır Dağı, batı-kuzeybatıda İlbülak dağı ile çevirili olup, bahsedilen dağların çoğu dere ve akarsularla yarılmıştır. Bölge deniz seviyesinden yüksek olması sebebiyle aynı zamanda akarsu eşiği olup, çevre akarsu havzalarına kaynak sağlamaktadır. Göller bakımından zengin olan il sınırları içinde, Eber Gölü ve Karamık Gölü Doğal Sit alanı olmak üzere, Akşehir Gölü, Acı Göl, Emre Gölü bulunmaktadır.

İklim açısından geçiş kuşağında bulunmaktadır. Kışın soğuk cephelerin etkisi altında yağış, rüzgarlı ve soğuk hava, yaz mevsimine ise tropikal iklim hakimdir ve bu karasal geçiş iklimi olarak nitelendirilir. Kışları zor geçen bir il olan Afyonkarahisar'da Ekim ve Aralık ayları arası kar yağışı ile geçmekte, özellikle Aralık ve Şubat ayı arası sık olarak don olayları meydana gelmektedir. Yıllık yağışlı gün sayısı 128,1 gündür. Orman alanları dışında Afyonkarahisar ovası, Sandıklı Ovası, Sincanlı Ovası ve Araplı Boğazı çevresinde toplanmış geniş bir step sahasına sahiptir. İlin yerleşme merkezi çevresinde bitki örtüsünde önemli ölçüde azalma görülür. Toprak örtüsünü alüvyal topraklar, kahverengi topraklar, iç ve dış kayalar üzerinde oluşan topraklar oluşturur.

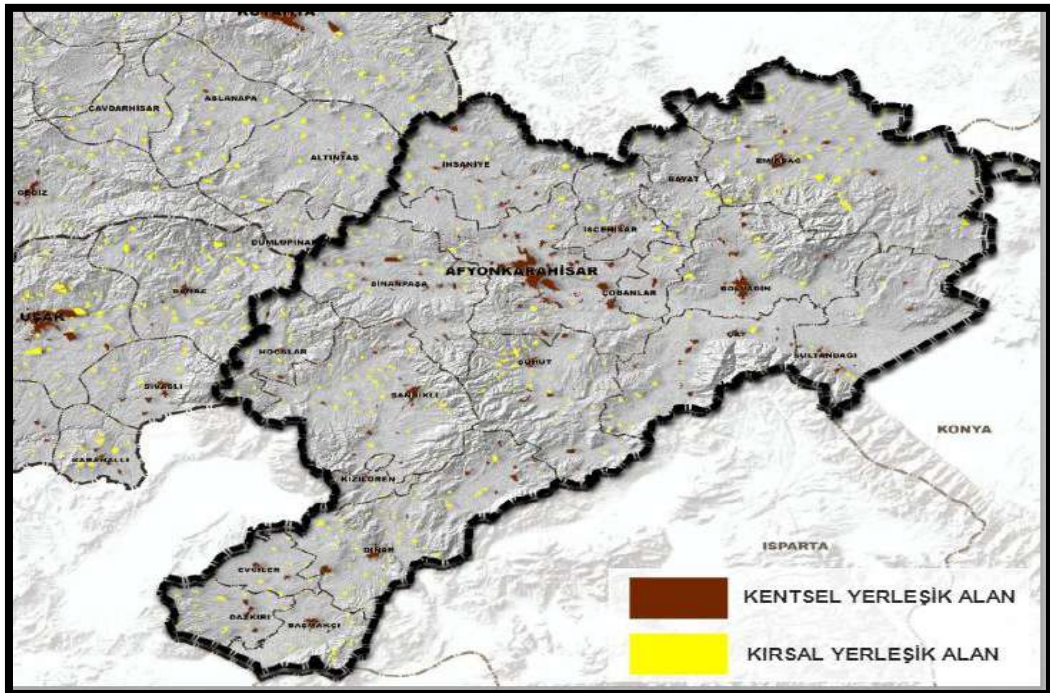
İl jeotermal kaynakları açısından oldukça zengin olup, Ömer-Gecek bölgesindeki su potansiyeli şehir ısıtmasında kullanılarak değerlendirilmektedir.

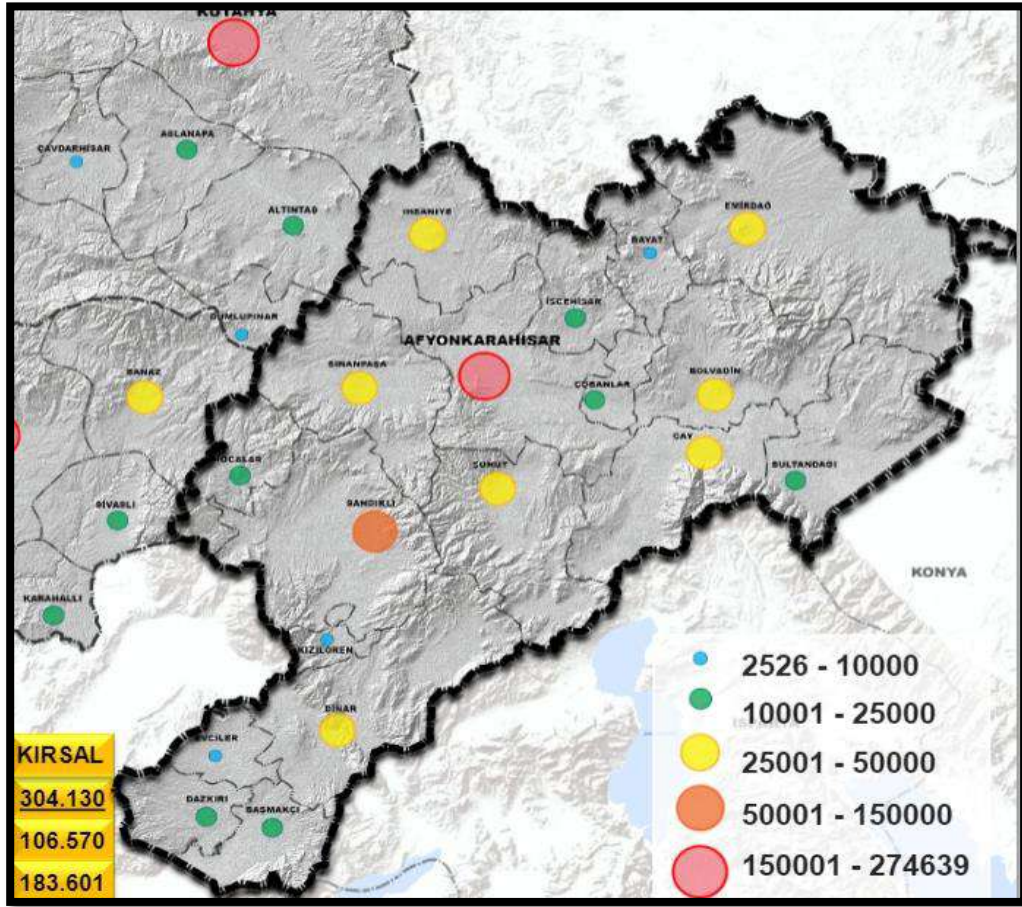
Milli Mücadele yıllarında Afyonkarahisar Yunanlılar tarafından iki kez işgal edilmiştir. İlk olarak işgal 28 Mart-7 Nisan 1921 tarihleri arasındadır. 13 Temmuz 1921 tarihinde ikinci kez başlayan işgal bu sefer bir yıl sürmüştür, 27 Ağustos 1922 tarihindeki Büyük Taarruz'da Afyonkarahisar ili kurtulmuştur.

İlin ekonomik yapısı il nüfusunun % 53'ünün kırsal kesimlerde olması Afyonkarahisar ekonomisinde tarımın en yüksek pay aldığını göstermektedir. Tarımdan sonra hayvancılık ikinci gelir kaynağı olup, diğer illere göre oldukça ileri durumdadır. 1950 yıllarına kadar tamamen tarıma dayalı ekonomiye sahip olan Afyonkarahisar'da, bu tarihten itibaren beton-travers, çimento, maden suyu, şeker, kağıt ve alkaloid fabrikaları kurulmuştur. 1972-1980 yılları arasında sanayileşme hız kazanmış, sanayi kollarında çeşitlenme başlamış, ilde bulunan mermer ocakları dolayısıyla mermer sanayii ve mermer sektörü ile ilgili makine sanayii gelişmeye başlamıştır. Son olarak günümüzde gıda sektörü, tuğla sanayii, lastik sanayii, metal eşya ve makina sanayii kolları da sanayii sektörüne katılarak gelişmeye devam etmektedir. Afyonkarahisar ilinde diğer bir ekonomik kaynak hizmet sektörleri kapsamında olan jeotermal turizmdir. Ömer-Gecek ve Gazlıgöl gibi termal tedavi merkezlerine her yıl yerli ve yabancı pekçok turist gelerek ülke ve bölge ekonomisine katkı yaratmaktadır.

Ulaşım Afyonkarahisar şehrinin kavşak noktasında bulunması tarih boyunca ulaşımda avantaj sahibi olmasına neden olmuştur; Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlılar tarafından yollar, köprüler ve kervansaraylar yapılmıştır. Afyon'dan geçen kervan yolları, kral yolları, Hac yolları tarihinin her döneminde büyük önem taşımıştır. 1896 yılında İzmir Demiryolu hattının, 1897 yılında ise İstanbul Demiryolu hattının ilden geçmesi ile ilin ulaşım konusunda günümüzdeki yeri belirlenmiştir.

Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca 1960 yılından sonra karayolu taşımacılığı da ön plana çıkmış, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan özelliğiyle kent, karayolları açısından önemli bir odak noktası haline gelmiştir.

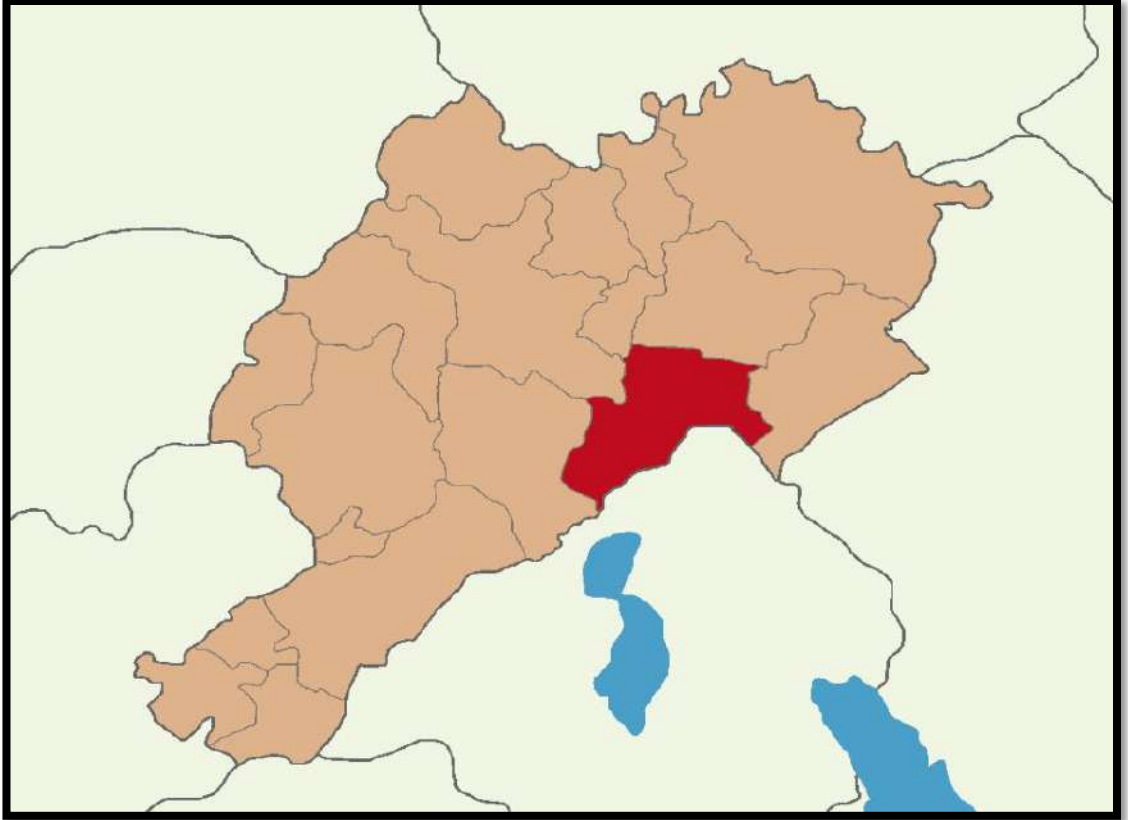




#### 4.1.2 - Çay İlçesi

Çay, Afyonkarahisar ilinin ilçesi. İç Ege bölgesinde; Ege, Akdeniz ve İç Anadolu bölgelerinin kesiştiği güzergâh üzerinde yer alan Çay ilçesi, doğuda Sultandağı, güneyde Yalvaç, batıda Şuhut ve Afyonkarahisar, kuzeyde Bolvadin ile çevrilidir. İl merkezine 48 km uzaklıkta bulunan ilçenin yüzölçümü 830 km<sup>2</sup>'dir.





Afyon ilinin doğusunda, Sultan Dağları'nın kuzey eteklerinde kurulmuştur. Büyük bölümü dağlar ve akarsular tarafından derin biçimde yarılmış yüksek düzlüklerden oluşan ilçe topraklarını Sultan Dağları ile Karakuş Dağları engemelendirir. Karakuş Dağlarında yükseklik 2.000 m'nin altında iken, Sultan Dağlarında daha yüksektir. Sultan Dağlarının en yüksek noktası olan Topraktepe (2.519 m) Isparta sınırındadır. Eber Gölü'nün güneybatı bölümü ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Gölü besleyen Akarçay Nehri kuzeyde doğal sınırı oluşturmaktadır.

Afyon Ovasının bir bölümü de Çay ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin doğal güzellikleri arasında Eber ve Karamık Gölleri bulunmakta olup, bu göllerde balık avcılığı (sazan, turna) ve çeşitli kuş avcılığı yapılmaktadır. Ayrıca Çağlayan Parkı ve Şelâlesi, Kanlı Yer Kavaklığı, Kardelen Parkı yöredeki az gelişmiş mesire yerleridir.

İlçe ekonomisi tarıma dayalıdır. Yetiştirilen tarımsal ürünlerin başında tahıl, şeker pancarı, haşhaş gelmektedir. Dağlık kesimlerde mera hayvancılığı yapılmaktadır. İlçede un fabrikaları bulunmaktadır.

#### 4.1.4 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir.

2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıda ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek verisidir

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### **Gayrimenkul Sektörü:**

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kırılgan Bir Toparlanma') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 ve 2024'te Türkiye'nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024'te ortalama TÜFE'yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE'yi yüzde 51,2, 2024'ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir.

2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna'daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13,9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 326 olarak gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi(Mart ayında açıklanan) TÜİK verilerine göre Ocak 2023 de yıllık olarak yüzde 78,5 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 69, işçilik maliyetlerinin de yüzde 106,9 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Aynı eğilim 2023 yılının ilk üç aylık döneminde de devam ediyor görünmektedir.

3. Arzın talebe gecikmeli ve yetersiz cevap vermesi başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.

5. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.

6. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

7. TOKİ eliyle başlatılan konut yapımı ve kentsel dönüşüm faaliyetleri sektör bileşenlerine önemli bir pozitif etki yaratacağı öngörülebilir.

8. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

9. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

10. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

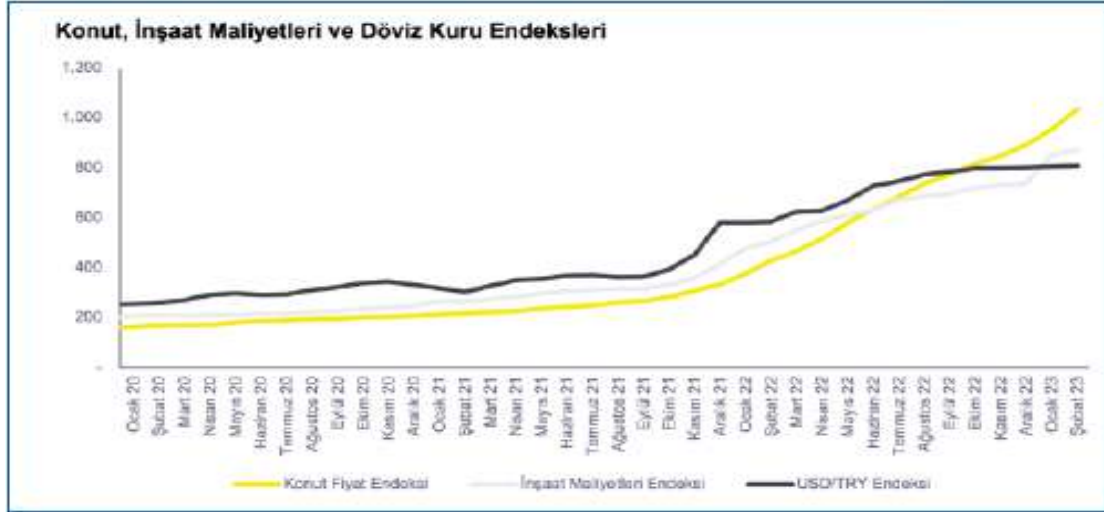
İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)



#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; yerinde yapılan incelemeler, İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan bilgiler ve ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Tek mülkiyete sahiptir.
- \* Maden bölgesinde yer almaktadır.
- \* Köye yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Eğimli alana yer almaktadır.
- \* Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Stabilize yol ile ulaşım sağlanmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Göcen Mahallesi'nde yer alan 1 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### TARLA EMSALLERİ

##### 1 Sahibinden

Tel 0 505 663 75 79

Şuhut ilçesi Bademli köyünde yer alan 12.032 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 900.000.-TL bedelle satılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	12032 .-M <sup>2</sup>	900.000 .-TL	75 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	--------------	------------------------

##### 2 Sahibinden

Tel 0 536 366 18 60

Şuhut ilçesi Demirbel köyünde yer alan 6.718 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 395.000.-TL bedelle satılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	6718 .-M <sup>2</sup>	395.000 .-TL	59 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

##### 3 Sahibinden

Tel 0 533 616 68 87

Şuhut ilçesi Demirbel köyünde yer alan 4.047 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 217.500.-TL bedelle satılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	4047 .-M <sup>2</sup>	217.500 .-TL	54 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	------------------------

##### 4 Enviro Yapı & GYD

Tel 0 532 599 76 87

Şuhut ilçesi Altıhisar köyünde yer alan 1.784 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 75.000.-TL bedelle satılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	1784 M <sup>2</sup>	75.000 .-TL	42 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	-------------	------------------------

##### 5 Ahsem Gayrimenkul

Tel 0 532 403 70 24

Çay ilçesi Kılıçkaya köyünde yer alan 15.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 550.000.-TL bedelle satılmaktadır.

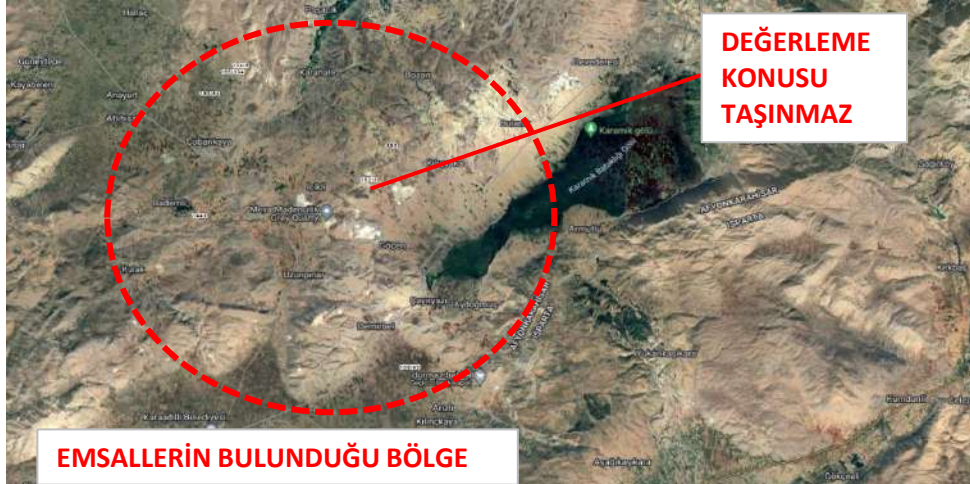
<b>SATILIK</b>	15000 M <sup>2</sup>	550.000 .-TL	37 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	------------------------

##### 6 Sahibinden

Tel 0 538 911 82 52

Şuhut ilçesi Altıgöz köyünde yer alan 16.534 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Tarla nitelikli taşınmaz 500.000.-TL bedelle satılmaktadır.

<b>SATILIK</b>	16534 .-M <sup>2</sup>	500.000 .-TL	30 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------------------------	--------------	------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır. Değerleme konusu 152 ada, 1 parselin bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, parselin alan, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir.

Tarım alanlarında yer alan tarla birim m<sup>2</sup> değerleri konumuna bağlı olarak birim m<sup>2</sup> değerinin 30,00 TL/m<sup>2</sup> ile 75,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlenmiştir. Konu taşınmazın maden bölgesinde yer alması nedeniyle birim m<sup>2</sup> değerinin 122,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde mermer ocakları işletmesi yer aldığı belirtilmiş olup, maden arama alanında yer almaktadır. Taşınmaz için değer takdir edilirken işletmenin hacmi, ürün kalitesi, miktarı vb. hususlar dikkate alınmamıştır. Parselin çevre düzeni planı kapsamında maden arama alanında kalıyor olması nedeni ile tarlalardan şerefyesinin daha yüksek olacağı öngörülmüş ve değer takdiri bu kapsamda yapılmıştır.

Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakamların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (152 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		900.000	395.000	217.500
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	7.372,35 m <sup>2</sup>	12.032,00	6.718,00	4.047,00
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		75	59	54
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		Tarım	Tarım	Tarım
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Maden Çıkarım Alanı	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	Göcen Köyü	30%	40%	40%
DİĞER BİLGİLER			yola cephesi yok	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	yola cephe	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 40%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		80%	120%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	122	135	129	102

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER
GÖCEN	152	1	7.372,35 m <sup>2</sup>	122,00	900.000,00 TL
TOPLAM			7.372,35 m <sup>2</sup>		900.000,00 TL

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parseller için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Taşınmazların 1/100.000 ölçekli planı bulunmaktadır, alt ölçekli planları bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." ibaresi üzerinde taşınmazlar için pazar yaklaşımı yönteminde yeterli sayıda emsale ulaşılması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 1 adet parselin mevcut kullanımlarının en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 Adet Parselin Toplam Değeri (-TL)	900.000,00 TL
-------------------------------------	---------------

### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir proje olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

#### **6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmaz tarla niteliğinde olup, tarla ve maden ocağı değeri takdir edilmiştir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule  
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı  
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

Değerleme konusu taşınmazlarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

Taşınmaz üzerindeki takyidatın taşınmazın değerini veya devirini olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır.



## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda 1 adet parselin;

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

**900.000 TL .-TL**

**(Dokuz Yüz Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**972.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )
<b>900.000</b>	<b>34.790</b>	<b>31.909</b>

1 USD = 25,8696 .-TL 26.06.2023 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 28,2048 .-TL 26.06.2023 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.









Kayı Oluşturan: İSMAİL AYDEMİR ( TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	152/1
Taşınmaz Kimlik No:	70685532	AT Yüzölçüm(m2):	7372.35
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖCEN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	HAMAZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/611	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Çay - 18-12-2018 14:43 - 5673	


## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
510572835	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7372.35	7372.35	Satış 06-12-2019 6340	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZG\_AtWJuBkk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.




İli	AFYONKARAHİSAR	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAY						
Mahallesi							
Köyü	GÖCEN						
Sokağı							
Mevkii	HAMAZ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
150.000,00		A2MIA	152	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					7.372,35 m <sup>2</sup>		
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır						
Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 70685532 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
	Tamamı Elbirliğiyle HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BİYİK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , AYŞE ALIŞ : HASAN HÜSEYİN Kızı , HASAN GÖKDEMİR : SABRİ Oğlu , EROL GÖKDEMİR : SABRİ Oğlu , BİROL GÖKDEMİR : SABRİ Oğlu , GÜLŞEN DORUM : AHMET Kızı adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.						
Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6340	7	611		06/12/2019	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih


GAYRİMENKULÜN

Siciline Uygundur  
 Gürkan LAYTAN  
 Tapu Müdürü

NOT : \* Mülkiyetin aynı haklar ve şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  
 \*\* Tebliğatı tapu Hükümeti gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İli	AFYONKARAHİSAR	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ŞUHUT					
Mahallesi						
Köyü	İCİKLİ					
Sokağı						
Mevkii	ÇÖMLEKCI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
17.000,00	L25.A2.3A.		542	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				4.400,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 73920936				
	Edinme Sebebi	3/24 pay FADİME YEYEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; Tamamı Elbirliğiyle FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , AYŞE ALIŞ HASAN HÜSEYİN Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.				
	Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	64	6	540		08/01/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur. Mustafa KILIÇ Tapu Müdürü</p> <p style="text-align: center;"><i>(Signature)</i></p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						



İli	AFYONKARAHISAR	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	ŞUHUT						
Mahallesi							
Köyü	İCİKLİ						
Sokağı							
Mevkii	ÇÖMLEKÇİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
13.000,00	L25/A2.3A.		540	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					3.250,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 73920934					
	Edinme Sebebi	3/24 pay FADİME YEYEN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı adına kayıtlı iken; 3/24 pay HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 3/24 pay ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; Tamamı Elbirliğiyle FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , HATİCE ÖZCAN : MEHMET Kızı , DÖNDÜ BIYIK : MEHMET Kızı , TÜRKAN ZOZİK : MEHMET Kızı , HASAN GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu , FADİME YEYEN : MEHMET Kızı , AYŞE ALIŞ : HASAN HÜSEYİN Kızı , ÖMER GÖKDEMİR : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken 1/4 payı TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş adına Satış işleminden.					
	Sahibi	TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	64	6	538		08/01/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur. Mustafa KILIÇ Tapu Müdürü</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

**Eren KURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003 )

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



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

## 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

**Şerife Seda YÜCEL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

**Sayın Şerife Seda YÜCEL**

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453 )

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