

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

**AFYONKARAHİSAR İLİ, MERKEZ
İLÇESİ, SELÇUKLU MAHALLESİ, 4158
ADA, 2 PARSEL
1 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------------|---|
| SÖZLEŞME TARİHİ | 8.08.2023 |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 9.08.2023 |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ | 23.08.2023 |
| RAPOR TARİHİ | 24.08.2023 |
| RAPOR NO | TTM-2308024 |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECE | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | 1 ADET ARSA |
| DEĞERLEME ADRESİ | SELÇUKLU MAHALLESİ, 4158 ADA, 2 PARSEL MERKEZ İLÇESİ/AFYONKARAHİSAR |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| RAPORUN KAPSAMI | 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. |

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
- 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
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 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 - SWOT Analizi
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 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** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - Nakit Akışı Tabloları
- Ek 4** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanları 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; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Selçuklu Mahallesi, arsa nitelikli, 4158 ada, 2 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

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308024 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---------|---------|
| Rapor Numarası | TTM-2301152 | | |
| Rapor Tarihi | 28.03.2023 | | |
| Rapor Konusu | 1 ADET ARSA | | |
| Raporu Hazırlayanlar | Özgün HERGÜL, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT | | |
| Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç) | 8.650.000 TL | | |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : AFYONKARAHİSAR
İlçesi : MERKEZ
Bucağı :
Mahallesi : SELÇUKLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 4158
Parsel No : 2
Alanı : 1.307,28 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : TUREKS TURUNÇ
MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKET 1 / 1
Yevmiye No : 37701
Cilt No : 11
Sayfa No : 1091
Tapu Tarihi : 10.11.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.08.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Rehinler Hanesinde:

*TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 1.000.000.00 USD bedelle 06.11.2007 tarih, 14730 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

*TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 2/0 dereceden 5.000.000.00 TL bedelle 07.11.2007 tarih, 14801 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

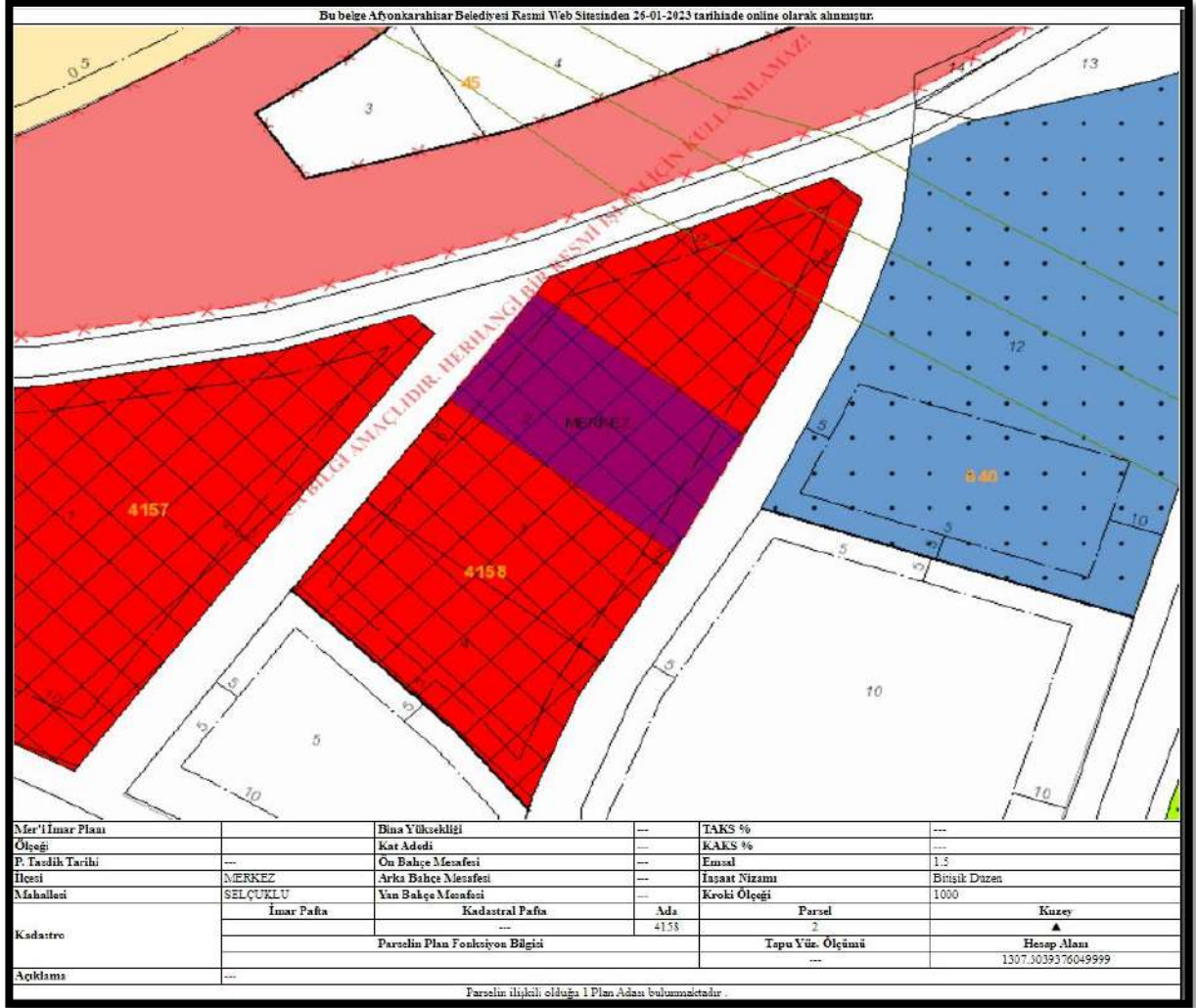
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu taşınmaz 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşleminde 10-11-2020 tarih 37701 yevmiye ile tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi'nden alınan şifahi bilgiye göre 07.06.2012 Tasdik Tarihli E:1,50, Ticaret alanında yer almaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.3 - 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.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Selçuklu Mahallesi, arsa nitelikli 4158 ada, 2 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 1.307,28 m²'dir. Dörtgen şemalıdır. Taşınmazın kuzey cephesi yaklaşık 47.18 Metre, doğu cephesi 2130 Sokakta cephe alıp yaklaşık 26.73 Metre cephesi bulunmaktadır. Güney cephesi 51.28 Metredir. Batı cephesi sokak cepheli olup yaklaşık 26.79 Metre cephelidir. Düz olarak nitelendirilebilecek bir eğime sahiptir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Atatürk Caddesi üzerinden 2130 Sokak ile ulaşılabilir. Söz konusu mülk, sosyal donatı alanlarına yakın, ulaşım imkânlarının kolay olduğu, betonarme tarzı yapılaşmaların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Bölge, konut ağırlıklı olarak gelişmekte olup bölgede konut kullanım söz konusudur. Bölgedeki yapıların tamamı yeni ve betonarmedir. Taşınmaz cadde üzerinde bulunmakta olup şehrin en çok tercih edilen bölgesinde bulunmaktadır. Bölgedeki yapıların tamamı site tarzında yapılmış yeni yapılarıdır. Taşınmazın çevresi konut alanlı gelişmiş olup, altyapı olanaklarından istifadesi eksiksizdir. Taşınmazın kuzeyinden raylı ulaşım sistemi geçmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza otobüs, dolmuş ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilir. Bölge orta ve üst gelir düzeyli kişilere hitap etmektedir. Taşınmazın karşısında Osmangazi Anadolu Lisesi bulunmakta, Deftardarlık, Tarım il müdürlüğü ve Tapu ve kadastro Müdürlüğüne yaklaşık 400 m. mesafede, şehir merkezine 2 km., Afyonkarahisar Eskişehir karayoluna 100 m. mesafede bulunmaktadır. Taşınmaza Uydükent, bayındırlık minübüs hattı güzergahında olup şehrin her yanına ulaşım imkanına sahiptir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

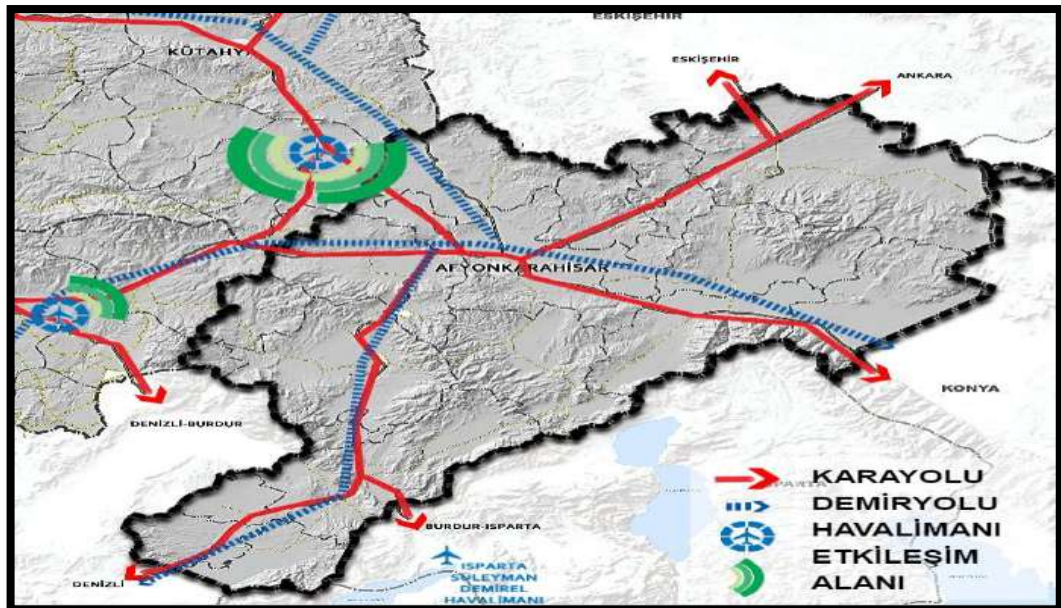
4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

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(≈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 İlbulak 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 sürmüş, 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.

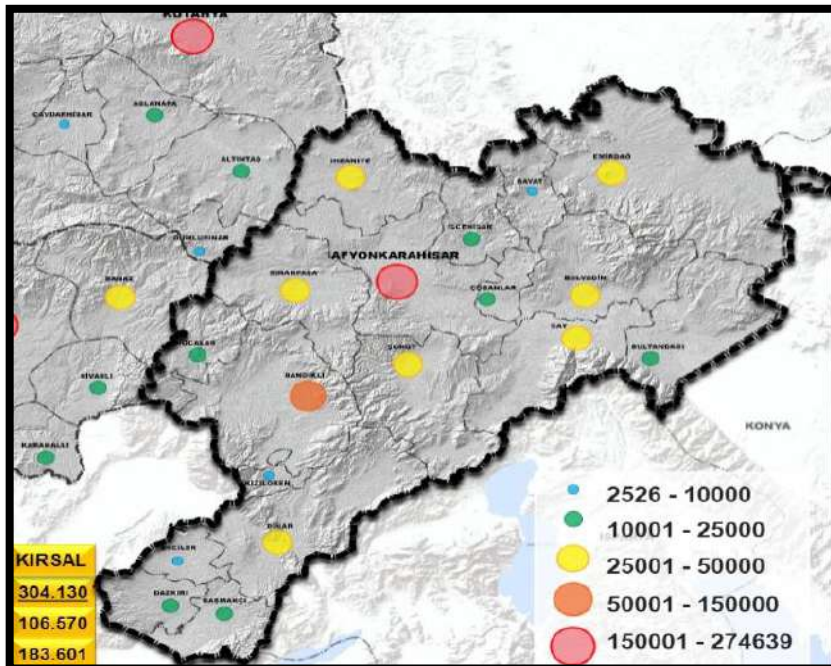
Afyonkahisar ilinde Uşak-İzmir, Eskişehir-Ankara, Kütahya- İstanbul, Konya-Adana, Burdur-Denizli olmak üzere beş yönde tren hattı işlemektedir. Demiryolları, bugün kent ekonomisi üzerinde başlangıçtaki önemini yitirmiş, yük ve yolcu taşımacılığında ağırlık tamamen karayoluna kaymış durumdadır. Ayrıca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

Yeni kurulan bu iki mahalle, kentin eski organik dokusundan farklı olarak, dama tahtası düzeninde bir geometrik bir dokuda inşa edilmişlerdir. Ebniye Nizamnamesi'ne göre oluşturulan bu doku örneği su ve kanalizasyon gibi altyapı çalışmaları ile birlikte, 1874 ve 1900 yıllarındaki yangınlardan sonra inşa edilen Tac-ı Ahmet Mahallesi de görülmektedir. Bu dönemde bilinen hanlara Timurtaş Hanı, Çarşılara Terziler Çarşısı, Tuz Pazarı Çarşısı, Soğancılar Çarşısı, Haşhaşyağcıları Çarşısı, Tatlıcılar Çarşısı, Büyük Demirciler Çarşısı'nın isimleri eklenmekle birlikte çarşıların hangi yüzyılda yapıldığını bilinmemektedir. Günümüzde özellikle Taş Han civarındaki Ermeni ustalar ve tüccarlara ait olduğu söylenen, altı dükkan üstü depo olarak kullanılan işyerleri de bu dönemde yapılmıştır.

Afyonkarahisar konut bölgelerini kale eteklerinde yer alan eski doku ve etrafını çevreleyerek diğer alanlara yayılmış yeni konut bölgeleri oluşturmaktadır. Tarihsel kent, Kale'nin güney-güneybatısında kurulmuş; Kale ile Hıdırlık tepesi arasında vadi boyunca zamanla doğuya doğru büyüyerek gelişmiştir. Kale çevresinde büyümesini sürdüren kent, batı ve güneybatıdaki topografik eşikler nedeniyle fiziksel büyümesini doğu yönünde sürdürmüştür. Günümüzde çevre yolunun içinde kalan kent parçası, gelişmesini tamamlamış, nüfus ve iş alanlarının yoğun olduğu kesimdir. Bu alanda Kale çevresi, ekonomik açıdan orta ve orta-alt gelir gruplarının seçtikleri yerleşik bir alandır. Kale arkeolojik sit alanının güneyinde olmak üzere, tarihsel kentsel dokuyu; Afyon'un ilk yerleşim bölgesi olan alanda yer alan düzgün geometrik biçimde oluşmuş alan ve bununla iki yönde bütünleşen organik dokusu tanımlanmaktadır.

1990 sonrası toplu konut yasasından da yararlanarak ortaya çıkmış olan kooperatifler ile konut üretiminin örneklerine bu alanda rastlanmaktadır. Nitekim bu çalışma kapsamında bu alanda yer alan ve kentin bu alanda yapılan ilk ve en geniş çaplı kooperatifi olan Zafer Konutları çalışma kapsamına alınmış ve incelenmiştir. Kentin konut alanları dışında büyümesine sebep olan diğer faktörler ise üniversitenin kurulması ve organize sanayi bölgesinin faaliyete geçmesidir.

Ayrıca kent, İzmir karayolu boyunca konut alanlarına bağlı olmaksızın yeni yapılan oteller ve alışveriş merkezlerinin etkisiyle gelişme göstermiştir. Şehir günümüzde de mücavir alan sınırları içinde gelişmeye devam etmektedir. Bu gelişme bir yandan kent çevresindeki mahallelerin boş alanlarının iskân edilmesi biçiminde olurken, diğer yandan kuzey ve kuzeybatı yönünde planlı olarak devam etmektedir.



4.1.3 - 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 aldirmiştir. 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 artırım 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)

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaştırma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir.

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.

İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

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)

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)

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

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 926 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.

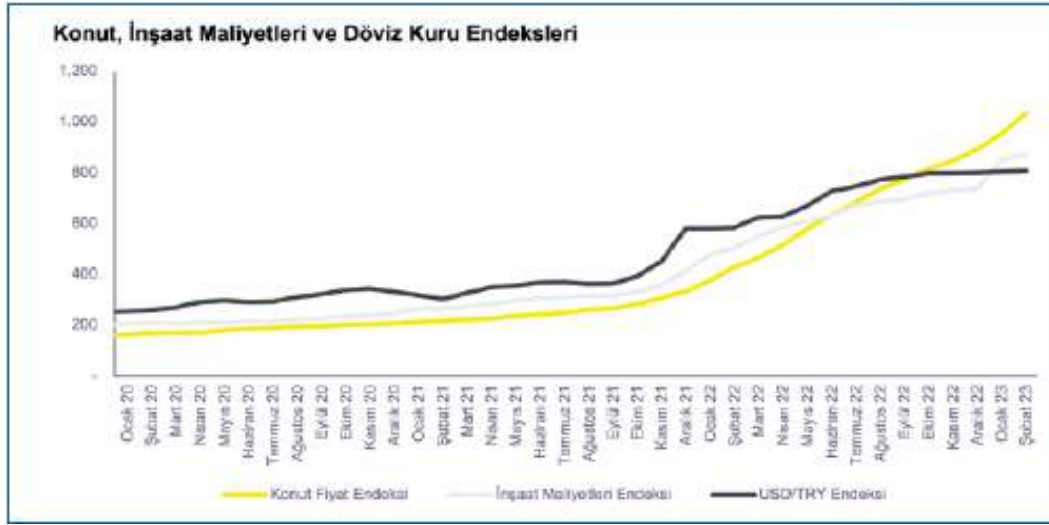
İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin 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 işinde 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)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen ve 11 ilde hissedilen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin meydana gelmesi ile insanların hayatını kaybettiği depremlerin çok ağır etki bıraktığı iller olan Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da ağır hasarlı ve yıkılan bina sayılarının sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olduğu kaydedildi. Dünya Bankası'na göre, 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolar hasara yol açtığını tahmin ediliyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendiği gibi gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını incelemek için Ocak-Şubat ve Mart ayları alınarak değişimlerine bakılmıştır.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrasında deprem bölgesinden gelen vatandaşların farklı illerde konut satın almaları, yaşanan binaların depreme dayanıklılığı konusunda yaşanan hassasiyet gibi faktörler yeni binalara olan talebin artmasının sebepleri arasında sayılmaktadır. 16+ yaşındaki binalarda ilk çeyrek boyunca satılık değerlerinde fiyat artışı kaydedilmiş fakat bu konutların satılık değerleri, 0-4 yaş binalardaki konut fiyatlarının aşağısında kalmıştır.

Kiralık konut fiyatları ise yaş kırılımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir. Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık stok adetlerine bakıldığında özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Burada adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için deprem illerinde 2 aylık sürede konut fiyatlarının arttığı görülmektedir. En çok değişim depremden en çok etkilenen illerden birisi olan Adıyaman'da gerçekleşmiştir. Adıyaman'da ocak ayında 627 adet satılık konut stoğu bulunmaktadır. Bu anlamda bakıldığında konut piyasasının hareketli olduğu bir il gibi yorumlayabilirken depremden sonra stok adetleri %93 düşerek 42 olmuştur. Ocak 2023-Mart 2023 arası kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığında ise özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Kiralama faaliyetleri daha hızlı hareket edilen bir alan olduğu için, kiralık konut piyasasında satılık konut piyasasına göre daha fazla değişim görmek mümkündür. Depremden sonra buldukları illerden ayrılarak Türkiye'deki başka illerde yaşamak için taşınan insanların tercih bölgeleri de stok değişimleri haritasında belli olmaktadır. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu'daki konutlarda kiralama eğilimlerinin arttığı görülmektedir. Bu artışın sebebi hem istihdamın daha kolay sağlanabilir olması hem de deprem riski bakımından daha güvenilir bölgeler olmasıdır. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 2023 yılı 1.Çeyrek verilerine göre;

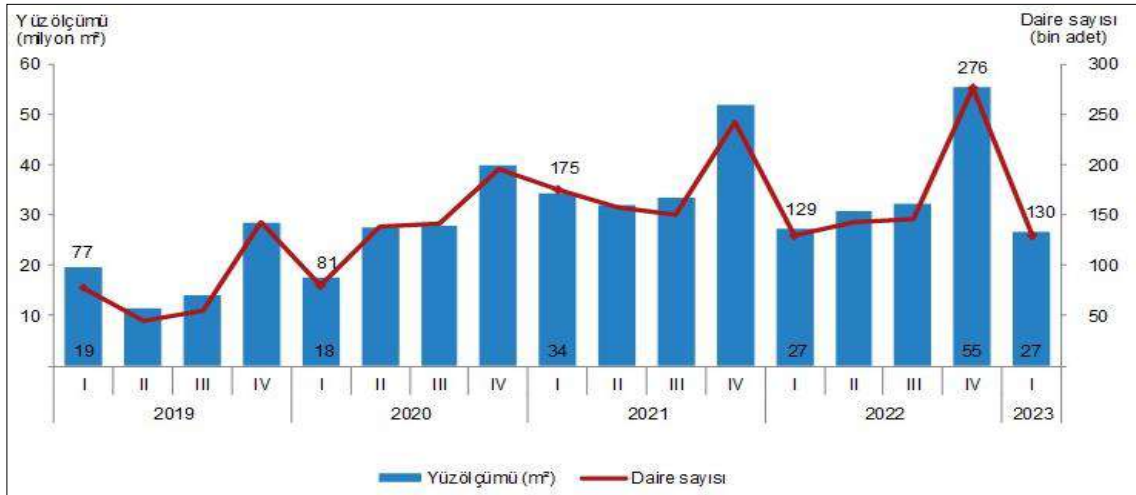
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı.

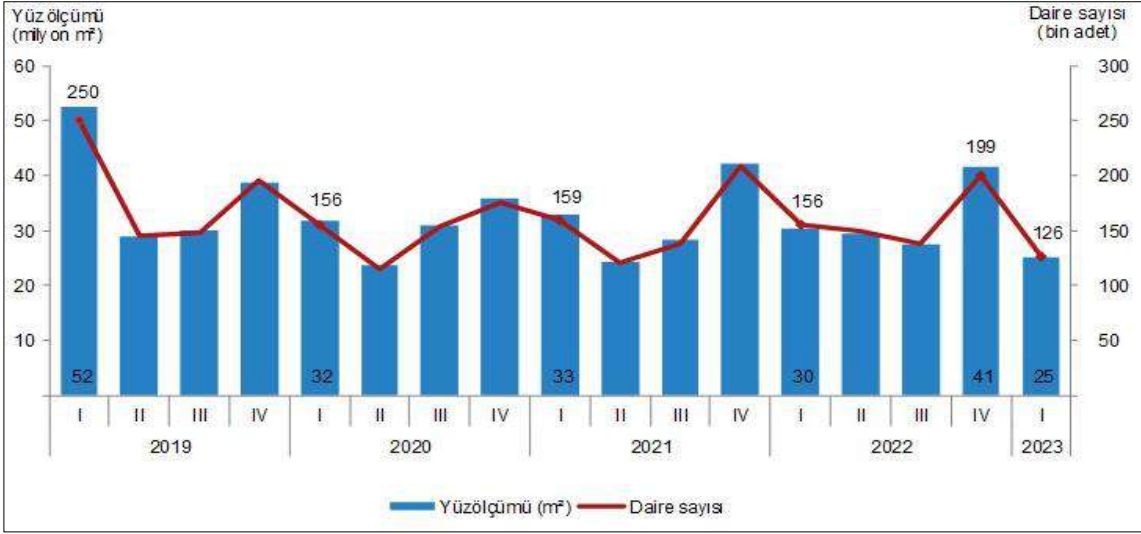
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 26,7 milyon m² iken; bunun 14,2 milyon m²'si konut, 7,1 milyon m²'si konut dışı ve 5,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %10,5, daire sayısı %19,0 ve yüzölçümü %17,2 azaldı.

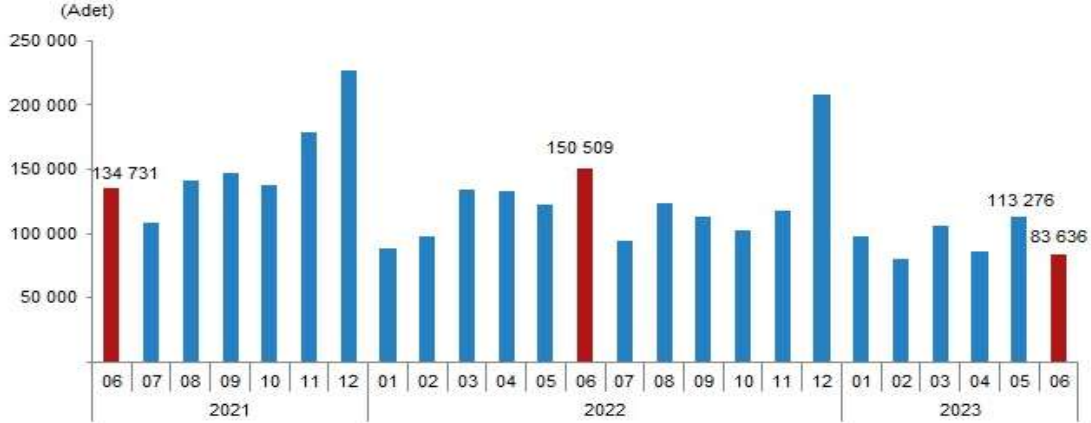
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 25,2 milyon m² iken; bunun 14,4 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.





Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2023 (TÜİK)

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,4 azalarak 83 bin 636 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 578 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 325 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 4 bin 503 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Ardahan, 29 konut ile Hakkari, 44 konut ile Tunceli oldu. (I. Çeyrek 2023, TÜİK)



Konut Satışları, Haziran 2023 (TÜİK)

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %22,1 azalışla 565 bin 779 olarak gerçekleşti. (I. Çeyrek 2023, TÜİK)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,8 azalış göstererek 13 bin 463 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,6 azalışla 121 bin 530 oldu.

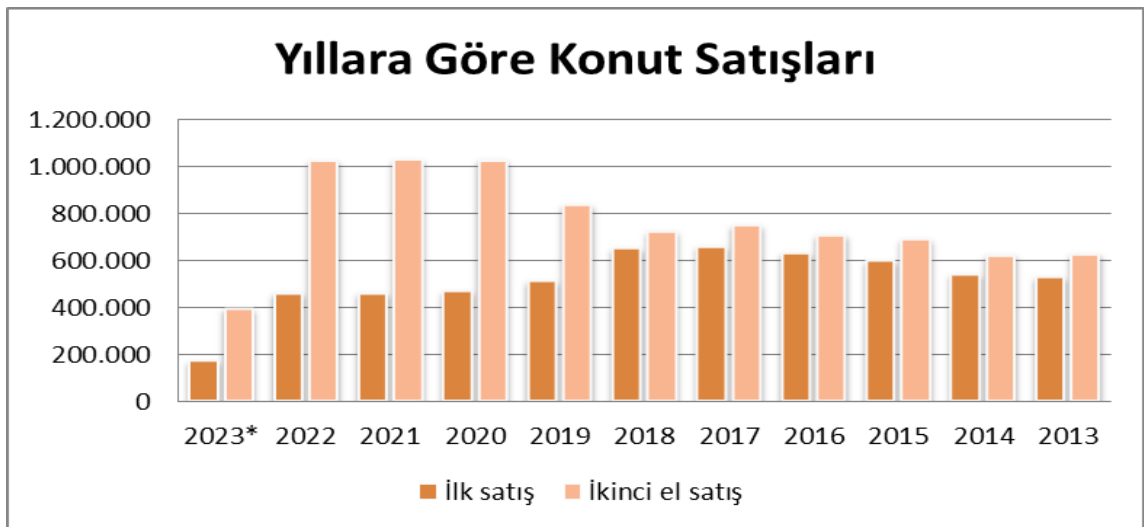
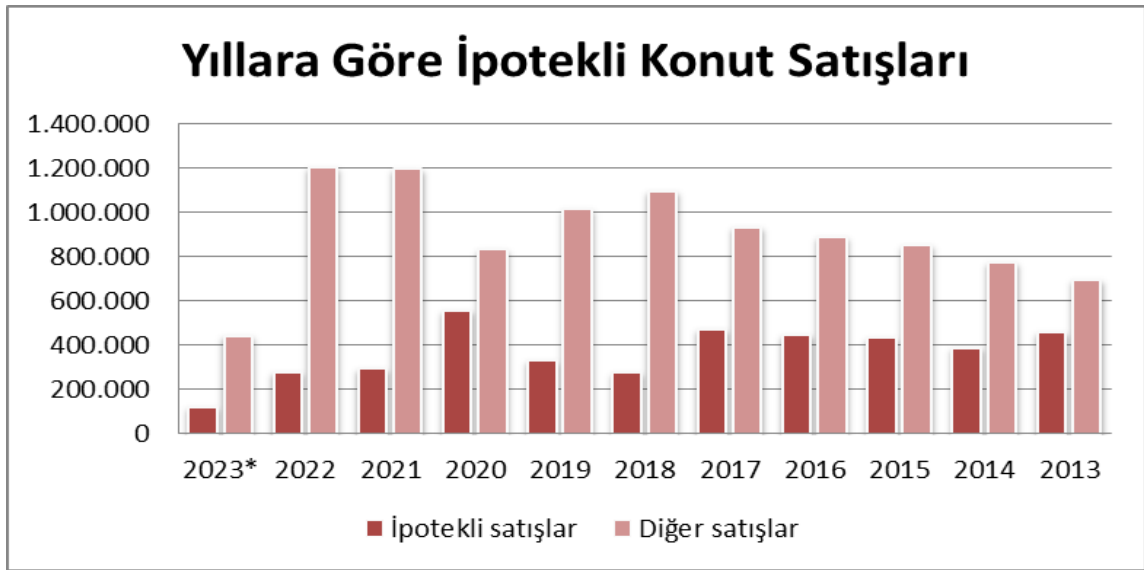
Haziran ayındaki ipotekli satışların 4 bin 698'i; Ocak-Haziran dönemindeki ipotekli satışların ise 39 bin 499'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,1 azalarak 70 bin 173 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 azalışla 444 bin 249 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,1 azalarak 25 bin 886 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,9 azalışla 171 bin 158 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %45,4 azalış göstererek 57 bin 750 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,0 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalışla 394 bin 621 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %69,6 azalarak 2 bin 625 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 4 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 760 konut satışı ile İstanbul ve 223 konut satışı ile Mersin izledi. (I. Çeyrek 2023, TÜİK)



| Yıl | Toplam | İpotekli satışlar | Diğer satışlar | İpotekli Satışların Payı | Toplam | İlk satış | İkinci el satış |
|-------|-----------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| 2023* | 565.779 | 121.530 | 444.249 | 21,5% | 565.779 | 171.158 | 394.621 |
| 2022 | 1.485.622 | 280.320 | 1.205.302 | 18,87% | 1.485.622 | 460.079 | 1.025.543 |
| 2021 | 1.491.856 | 294.530 | 1.197.326 | 19,7% | 1.491.856 | 461.523 | 1.030.333 |
| 2020 | 1.499.316 | 558.706 | 834.629 | 37,26% | 1.499.316 | 469.740 | 1.029.576 |
| 2019 | 1.348.729 | 332.508 | 1.016.221 | 24,7% | 1.348.729 | 511.682 | 837.047 |
| 2018 | 1.375.398 | 276.820 | 1.098.578 | 20,13% | 1.375.398 | 651.572 | 723.826 |
| 2017 | 1.409.314 | 473.099 | 936.215 | 33,6% | 1.409.314 | 659.698 | 749.616 |
| 2016 | 1.341.453 | 449.508 | 891.945 | 33,51% | 1.341.453 | 631.686 | 709.767 |
| 2015 | 1.289.320 | 434.388 | 854.932 | 33,7% | 1.289.320 | 598.667 | 690.653 |
| 2014 | 1.165.381 | 389.689 | 775.692 | 33,44% | 1.165.381 | 541.554 | 623.827 |
| 2013 | 1.157.190 | 460.112 | 697.078 | 39,8% | 1.157.190 | 529.129 | 628.061 |

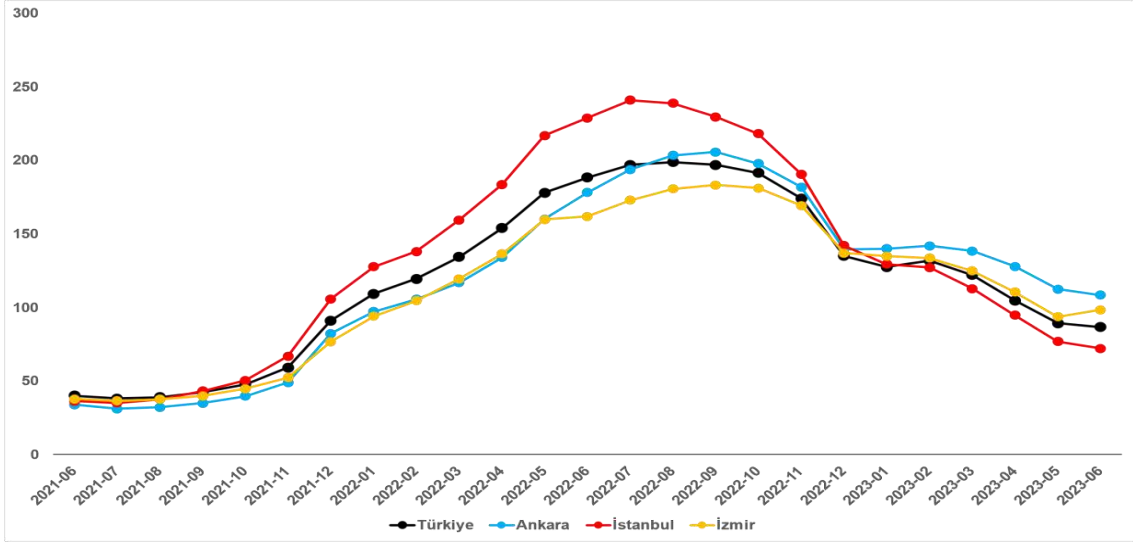
İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TÜİK)
*2023 yılı verileri Ocak-Haziran dönemine aittir

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak yayınladığı rapora göre;

Geçen yılın Haziran ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 86,5 artarak 21.784 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 72,1, Ankara'da yüzde 108,2 ve İzmir'de yüzde 98,3 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 30.588 TL, Ankara'da 15.922 TL ve İzmir'de 25.000 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Mayıs'tan Haziran'a cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde yükselmiştir.

Hazirandaki uzun bayram tatilinin konut piyasasının normal eğilimi dışında bir miktar yavaşlamasına sebep olduğu söylenebilir. Nitekim konut piyasasındaki fiyat dışındaki göstergeler bir miktar gerilemiştir. Konut talebi endeksi Mayıs'a kıyasla bayram tatili etkisiyle yüzde 6,3 düşmüştür. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da artarken Ankara ve İzmir'de düşmüştür. Ankara'da satılan konut sayısında görülen düşüş dikkat çekicidir. Ülke genelinde ve üç büyükşehirde hem satılık ilan sayısında hem satılan konut sayısında azalma gerçekleşmiştir. Ayrıca, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen üç ay olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür (Şekil 1). Mayıs'ta yüzde 89,1 olan yıllık fiyat artışı Haziran'da yüzde 86,5'e gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 11.682 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 21.784 TL'ye yükselmiştir.



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Mayıs ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının İstanbul'da ve Ankara'da düştüğü, İzmir'de ise yükseldiği görülmektedir (Şekil 1). Mayıs'tan Haziran'a yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 76,8'den yüzde 72,1'e, Ankara'da yüzde 112,4'ten yüzde 108,2'ye gerilemiş, İzmir'de ise yüzde 93,6'dan yüzde 98,3'e yükselmiştir. Satılık konut ilan m² ortalama fiyatları İstanbul'da 30.588 TL'ye, Ankara'da 15.922 TL'ye ve İzmir'de 25.000 TL'ye yükselmiştir.

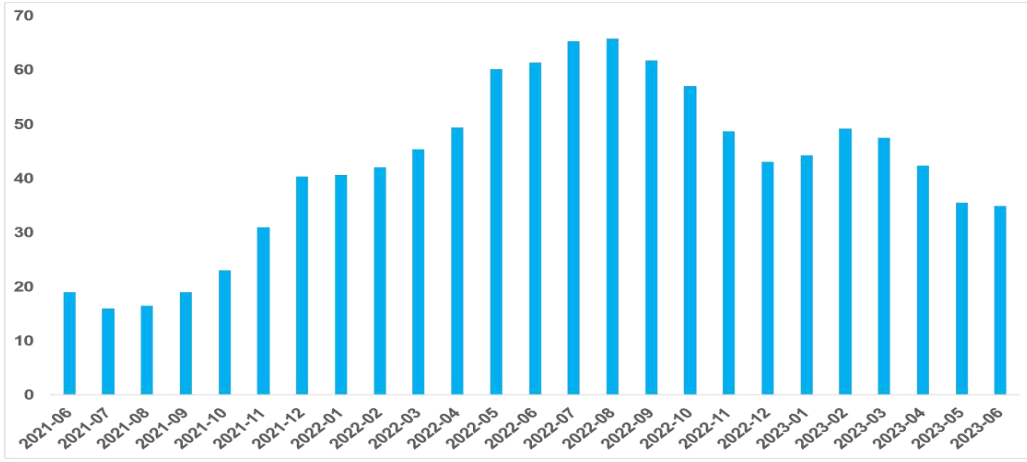
Tablo 1, ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları Haziran ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Malatya (yüzde 110,9), Van (yüzde 109,5), Ordu (yüzde 109), Manisa (yüzde 105,9) ve Eskişehir'dir (yüzde 105). En düşük artışların görüldüğü iller ise Muğla (yüzde 76,3), Kayseri (yüzde 73,7), İstanbul (yüzde 72,1), Şanlıurfa (yüzde 67,6) ve Diyarbakır (yüzde 63) olmuştur.

| İller | 2022 Haziran m ² Fiyatı | 2023 Haziran m ² Fiyatı | Satılık Fiyat Değişimi (%) |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Türkiye Ortalaması | 11682 | 21784 | 86,5 |
| Malatya | 5972 | 12593 | 110,9 |
| Van | 6000 | 12571 | 109,5 |
| Ordu | 7250 | 15152 | 109,0 |
| Manisa | 7160 | 14741 | 105,9 |
| Eskişehir | 7407 | 15182 | 105,0 |
| Muğla | 23333 | 41135 | 76,3 |
| Kayseri | 5757 | 10000 | 73,7 |
| İstanbul | 17778 | 30588 | 72,1 |
| Şanlıurfa | 6465 | 10833 | 67,6 |
| Diyarbakır | 7267 | 11845 | 63,0 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Haziran ayında Mayıs'a kıyasla 3,7 puanlık artışla 214,1'e ulaşmıştır. Mayıs'tan Haziran'a enflasyon oranı yüzde 3,9 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5,8'dir. Cari konut fiyatlarındaki artış oranının enflasyon oranından yüksek olması reel konut fiyat endeksinin yükselmesine sebep olmuştur. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 114,1 aştığını göstermektedir.

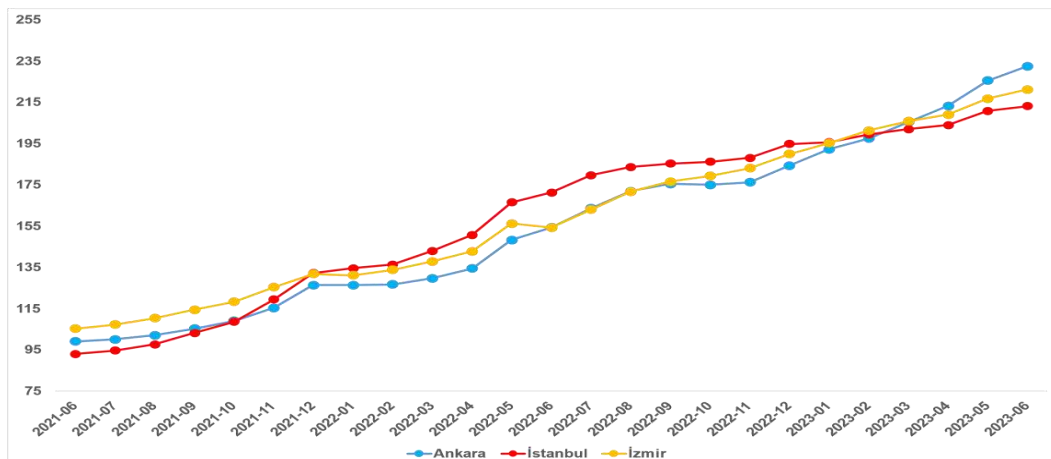
Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim oranını göstermektedir. 2023 ocak ve şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı önceki üç ayda olduğu gibi Haziran'da da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı Mayıs'tan Haziran'a 0,6 puan azalarak yüzde 34,9 olmuştur.



Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatı üç büyük şehirde artmıştır. Mayıs'tan Haziran'a İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat artışı sırasıyla yüzde 5,1, yüzde 7,1 ve yüzde 6,1 olmuştur. Haziranda reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 213,1, Ankara'da 232,4, İzmir'de ise 221,2'ye yükselmiştir. Haziran ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 113,1, Ankara'da yüzde 132,4 ve İzmir'de yüzde 121,2 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

Reel satış fiyatı yıllık artış oranı Haziran'da İstanbul'da ve Ankara'da azalmış, İzmir'de ise artmıştır. Reel satış fiyatı yıllık artış oranı Mayıs'tan Haziran'a İstanbul'da 2,1 puan, Ankara'da 1,5 puan düşmüş, İzmir'de ise 4,7 puan yükselmiştir. Satılık konut reel fiyatlarındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 24,5, Ankara'da yüzde 50,6 ve İzmir'de yüzde 43,5 olmuştur.

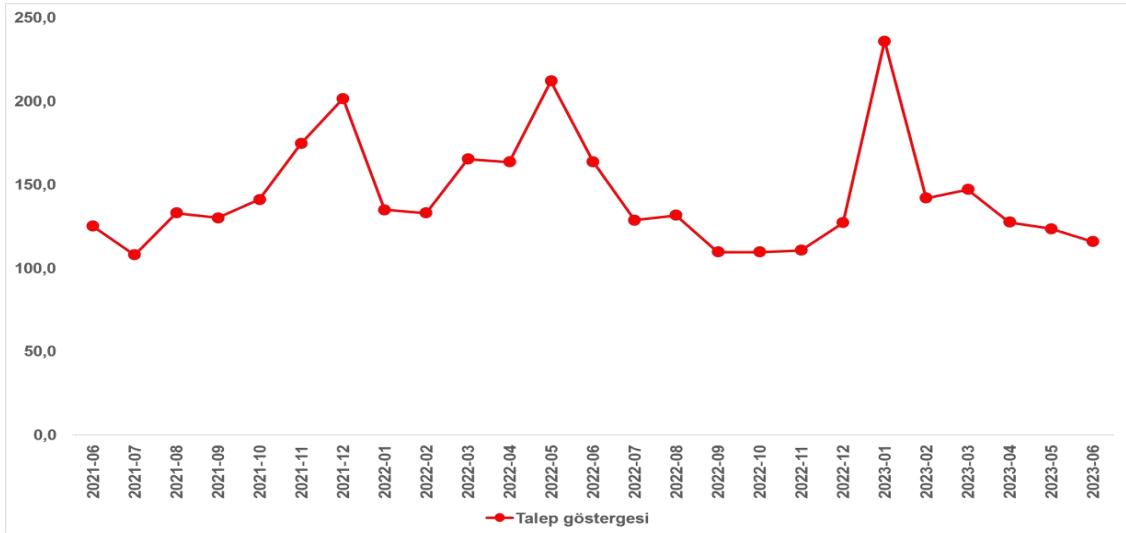


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelinde ve üç büyükşehirde satılık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız satılık ilan sayısının seyirini göstermektedir. Satılık konut ilan sayısı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 1,2 (849.066'dan 838.856'ya), Ankara'da yüzde 1,8 (82.785'ten 81.334'e), İstanbul'da yüzde 3,2 (231.166'dan 223.847'ye), İzmir'de ise yüzde 0,5 (63.482'den 63.186'ya) azalmıştır.

Konut talebi göstergesi, 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriyeye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında satılık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerlerinin her biri 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin 100 değeri 2020 Şubat'taki konut talebini gösterirken bu göstergenin yükselmesi Şubat 2020'ye kıyasla talebin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış oranı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.



Talep göstergesi (2020 Şubat=100)

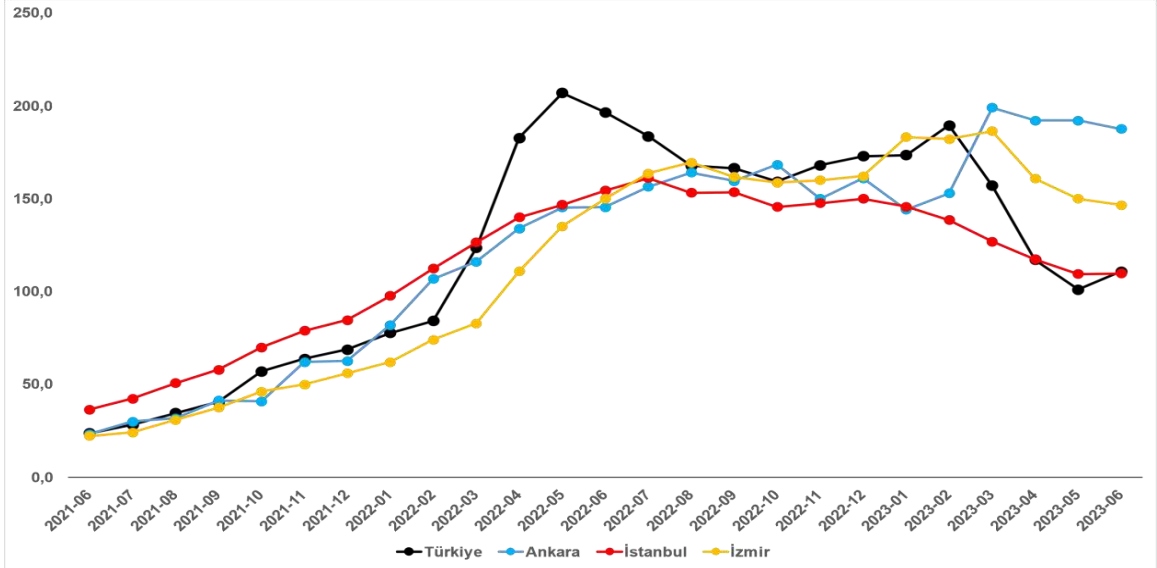
Kaynak: sahibinden.com, Betam

2022 Eylül ve Aralık arasında yatay seyreden konut talebi, Ocak ayındaki düşük faiz oranlı konut kredisi kampanyasına bağlı olarak belirgin ölçüde artmış Şubat'ta ise deprem felaketinin etkisiyle hızla düşmüştür. Konut talep endeksi Mart'ta bir miktar toparlansa da önceki iki ayda olduğu gibi Haziran'da da düşmüştür. Mayıs ayına kıyasla yüzde 6,3 azalan konut talebi endeksi 115,7 seviyesindedir. Konut talebi geçen yılın Haziran ayına kıyasla yüzde 29,3 daha düşüktür. Konut talep endeksinde hem geçen aya hem de geçen yıla kıyasla görülen düşüşte uzun süren bayram tatilinin etkili olduğunu tahmin ediyoruz.

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı Haziran'da yüzde 110,8 olmuştur. Ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 119,2 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 109,7, Ankara'da yüzde 187,5, İzmir'de ise yüzde 146,6 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 150 TL, Ankara'da 100 TL, İzmir'de ise 123 TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları da hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi Mayıs'a kıyasla yüzde 12,3 artmıştır. Geçen yılın aynı ayına kıyasla ise kiralık konut talebi değişmemiştir. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı Mayıs ayına kıyasla hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Öte yandan, kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanlarının ne kadar süre yayında kaldığını ölçen, kapatılan kiralık ilan yaşı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde düşmüştür.

Türkiye genelinde kira fiyatlarının yıllık değişiminde geçtiğimiz üç ayın aksine artış vardır Mayıs'ta yüzde 101 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı Haziran'da yüzde 110,8'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 56,5 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 119,2 TL olmuştur.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları İstanbul'da artmış, Ankara'da ve İzmir'de düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı Mayıs'tan Haziran'a İstanbul'da yüzde 109,4'ten yüzde 109,7'ye yükselirken, Ankara'da yüzde 192,2'den yüzde 187,5'e, İzmir'de yüzde 150'den yüzde 146,6'ya düşmüştür. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 150 TL, Ankara'da 100 TL, İzmir'de 123 TL'dir.

Haziran ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 110,8 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Malatya (yüzde 243,1), Ordu (yüzde 225), Trabzon (yüzde 224,1), Ankara (yüzde 187,5) ve Erzurum'dur (yüzde 177,8). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Gaziantep (yüzde 113,7), İstanbul (yüzde 109,7), Adana (yüzde 93,4), Antalya (yüzde 72,4) ve Muğla'dır (yüzde 35). Mayıs verilerine göre Muğla dışındaki büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 38,2) yüksektir.

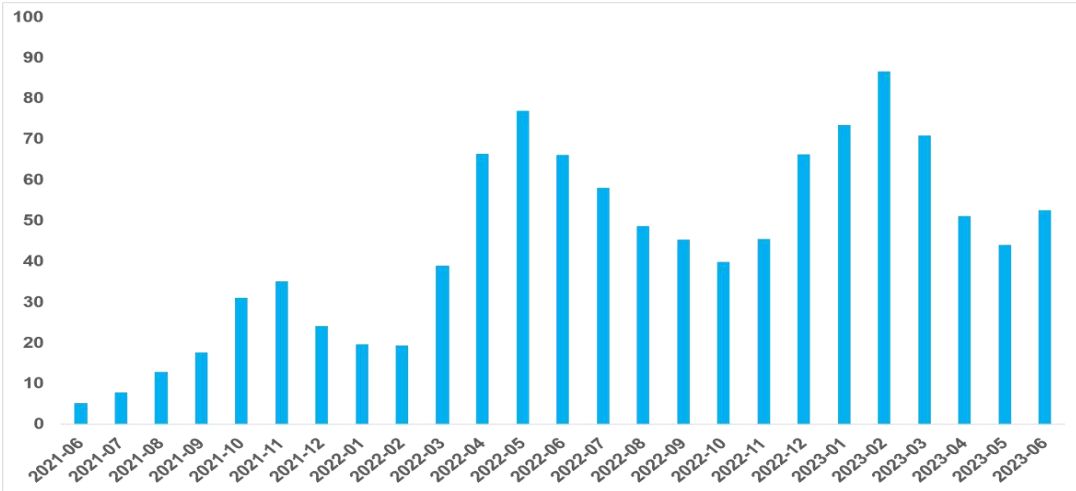
| İller | 2022 Haziran m ² Fiyatı | 2023 Haziran m ² Fiyatı | Yıllık Cari Kira Artışları (%) |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Türkiye Ortalaması | 56,5 | 119,2 | 110,8 |
| Malatya | 17 | 58,3 | 243,1 |
| Ordu | 20 | 65 | 225 |
| Trabzon | 18 | 58,3 | 224,1 |
| Ankara | 34,8 | 100 | 187,5 |
| Erzurum | 15 | 41,7 | 177,8 |
| Gaziantep | 31,6 | 67,5 | 113,7 |
| İstanbul | 71,5 | 150 | 109,7 |
| Adana | 33,3 | 64,5 | 93,4 |
| Antalya | 80 | 137,9 | 72,4 |
| Muğla | 166,7 | 225 | 35 |

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Haziran

Kaynak: sahibinden.com, Betam

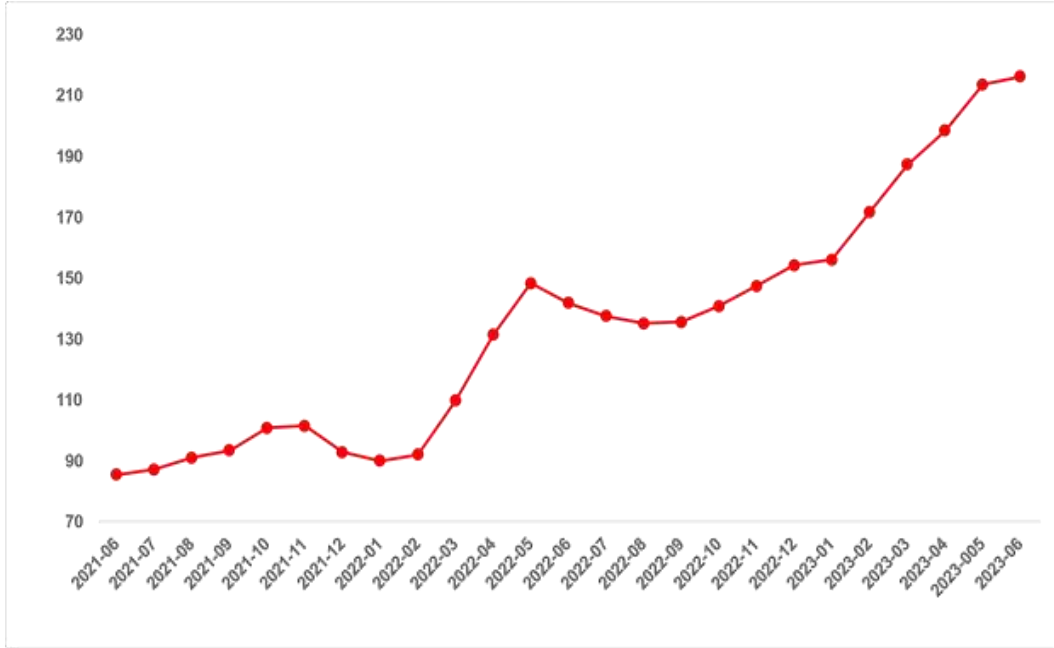
Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçtiğimiz iki ayın aksine yükselmiştir. Reel kiralardaki yıllık artış oranı Haziran'da yüzde 52,5 olmuştur.

Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 5,2) TÜFE artışından (yüzde 3,9) daha yüksek olması sonucu geçen aya kıyasla 2,7 puan artarak 216,2 olmuştur (Şekil 3). Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 116,2 yüksektir.



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

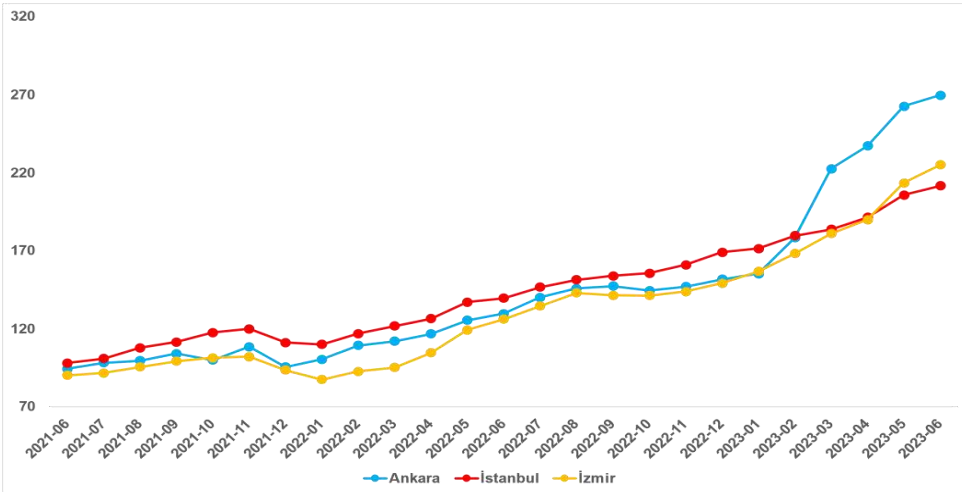
Kaynak: sahibinden.com, Betam



Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kira fiyat endeksi üç büyükşehirde artmıştır. Reel kira endeksi İstanbul'da 211,5, Ankara'da 269,4, İzmir'de ise 224,9 olmuştur. Bu gelişmeler reel kira endeksinin referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 115,5, Ankara'da yüzde 169,4, İzmir'de ise yüzde 124,9 oranında yüksek olduğunu göstermektedir



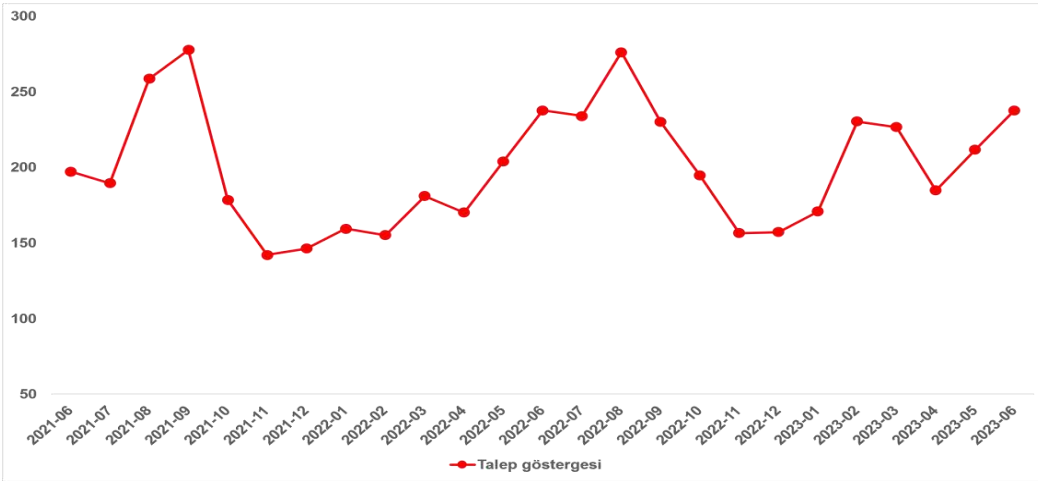
Üç büyük ilde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriyeye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerleri ayrı ayrı 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.



Talep göstergesi (2020 Şubat=100)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

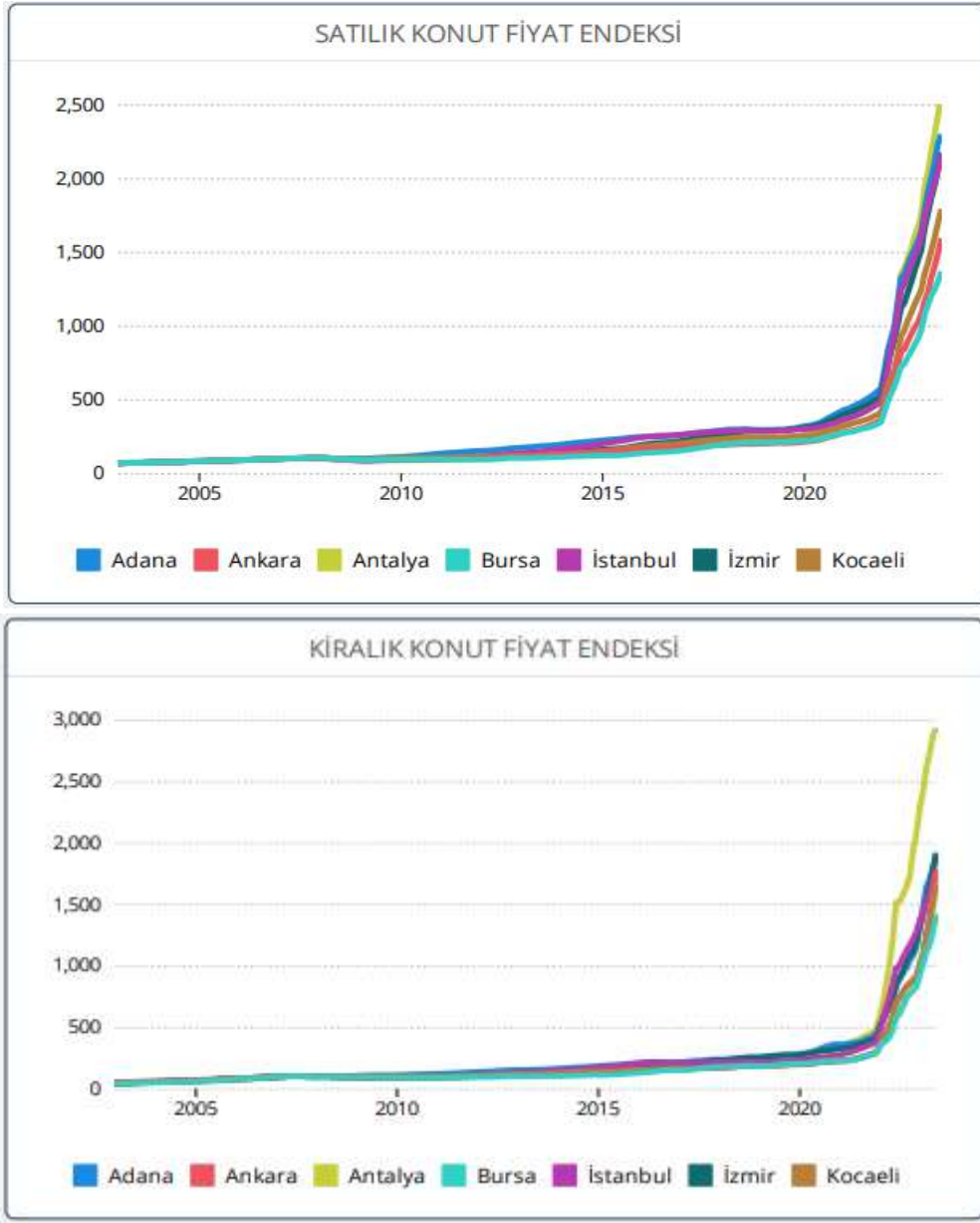
Reidin Emlak Endeks 2023 Haziran Ayı Sonuçlarına göre;

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 5.57%, geçen yılın aynı dönemine göre ise 85.06% nominal artış göstermiştir.

• Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 10.54%, geçen yılın aynı dönemine göre ise 119.21% nominal artış göstermiştir.

• Sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, ülke genelinde aylık bazda 6.02%, yıllık bazda ise 93.69% şeklinde gerçekleşmiştir.

• 2023 Haziran ayında amortisman süresi ülke düzeyinde 18.7 yıl olarak ölçülmüş, konut yatırımı yıllık brüt getiri oranı ise 5.49% olarak kaydedilmiştir.



Kaynak: Satılık ve kiralık konut fiyat endeksi - 7 büyükşehir, Reidin, 2023)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Afyonkarahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Ana arterlere yakın konumdadır.
- * İmarlı parseldir.
- * İki farklı sokak cepheidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 değerlemesi 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, değerlendirme 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 kapitalize 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

Değerleme konusu arsanın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

Dost Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 552 425 65 15

ALINAN BİLGİ

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, 2540 m² yüzölçümüne sahip, E:1,60, 9 kat, konut+ticaret imarlı arsa, 25.000.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre daha iyi konumdadır.

SATILIK 2540 .-M² 25.000.000 .-TL 9.843 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Safir Grup Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 530 152 87 04

ALINAN BİLGİ

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, 1307 m² yüzölçümüne sahip, E:1,60, 9 kat, konut+ticaret imarlı arsa, 11.500.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre daha iyi konumdadır.

SATILIK 1307 .-M² 11.500.000 .-TL 8.799 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Aktif Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 552 440 03 78

ALINAN BİLGİ

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde ara sokak üzerinde, 161 m² yüzölçümüne sahip, 2 kat, bitişik nizam, konut + ticari alanı imarlı arsa, 1.250.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaz daha avantajlıdır.

SATILIK 161 .-M² 1.250.000 .-TL 7.764 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Uydukent Emlak

TEL 1 ; 0 539 628 41 86

ALINAN BİLGİ

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, 602 m² yüzölçümüne sahip, 2 kat ve teras alanı yapılabilen, bitişik nizam, konut imarlı arsa, 4.000.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaz daha iyi konumdadır.

SATILIK 602 .-M² 4.000.000 .-TL 6.645 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Afyon Fatih Emlak

TEL 1 ; 0 552 434 37 03

ALINAN BİLGİ

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, 301 m² yüzölçümüne sahip, 2 kat ve teras yapılabilen, bitişik nizam, konut + ticari alan imarlı arsa, 2.750.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır.

SATILIK 301 .-M² 2.750.000 .-TL 9.136 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Gül Emlak

TEL ; 0 272 214 18 88

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, Selçuklu Mahallesi, 5020 ada, 1 parsel sayılı, 10.578,09 m² yüzölçümlü, 4 kat konut alanı imarlı arsa 100.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın 3-4 yıldır satışta olduğu bilinmektedir.

SATILIK 10578 .-M² 100.000.000 .-TL 9.454 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Global Emlak

TEL ; 0 272 212 40 41

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, Ali Çetinkaya Mahallesi, 1165 ada, 5 parsel ile 1165 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel sayılı, toplamda 3.352,61 m² yüzölçümlü, 3 kat konut alanı imarlı arsa 13.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 3.352,61 .-M² 13.400.000 .-TL 3.997 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Safir Emlak

TEL ; 0 272 213 48 46

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, Ali Çetinkaya Mahallesi, 961 ada, 5 parsel sayılı, 2.087,30 m² yüzölçümlü, 7 kat, E: 2,80 konut alanı imarlı arsanın 1/24 hissesi (86,97 m²) 2.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 86,97 .-M² 2.000.000 .-TL 22.996 .-TL/M²

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

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.

| | | ORAN ARALIĞI |
|-----------|------------|---------------|
| 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 |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) | | | | | | |
|--|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| BİLGİ | KONU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (3) | EMSAL (4) | EMSAL (5) |
| SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ | | 25.000.000 SATILIK BENZER 0% | 11.500.000 SATILIK BENZER 0% | 1.250.000 SATILIK BENZER 0% | 4.000.000 SATILIK BENZER 0% | 2.750.000 SATILIK BENZER 0% |
| ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 1.307,28 | 2.540 9.843 BÜYÜK 15% | 1.307 8.799 BENZER 0% | 161 7.764 KÜÇÜK -25% | 602 6.645 KÜÇÜK -15% | 301 9.136 KÜÇÜK -20% |
| İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | KAKS:1,50 | KAKS:1,60 ORTA İYİ -5% | KAKS:1,60 ORTA İYİ -5% | 2 kat ÇOK KÖTÜ 25% | 2 kat ÇOK KÖTÜ 25% | 2 kat ÇOK KÖTÜ 25% |
| FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | TİCARET | K+T ORTA KÖTÜ 10% | K+T ORTA KÖTÜ 10% | K+T ORTA KÖTÜ 10% | K KÖTÜ 20% | K+T ORTA KÖTÜ 10% |
| MÜLKİYET DURUMU MÜLKİYETE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -10% | ORTA İYİ -10% | KÖTÜ 15% | ORTA KÖTÜ 10% | ORTA KÖTÜ 10% |
| DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 0% | -15% | 15% | 30% | 15% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 9.080 | 9.843 | 7.479 | 8.929 | 8.638 | 10.507 |

| TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU | | | | |
|--|-----------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Ada No | Parsel No | Alanı (m ²) | Birim m ² Değeri | Parselin Değeri (-.TL) |
| 4158 | 2 | 1.307,28 | 9.080 | 11.870.102,40 |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL) | | | | 11.870.000 TL |

DÜKKAN, KONUT VE OFİS EMSALLERİ

9 Beyan Eden Kişi, Kurum Afyon Global Gayrimenkul & İnşaat

TEL 1 ; 0 532 120 67 97

ALINAN BİLGİ

Rapora konu taşınmaz ile yakın konumda çift cepheli, yaklaşık 160 m2 dükkan için aylık 115000 TL kira ödediğini beyan etmiştir. Emsal ara cadde cepheli olup dezavantajlıdır. Zemin kat:80 m², asma kat:80 m² dir.

| | | | |
|---------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 160 .-M ² | 11.500 .-TL | 72 .-TL/M ² |
|---------|----------------------|-------------|------------------------|

10 Beyan Eden Kişi, Kurum Safir Group Yeşilyol Şubesi

TEL 1 ; 0 533 927 78 10

ALINAN BİLGİ

Cadde üzerinde köşe konumda bulunan sıfır binada ancak natamam teslim edilecek olan 277 m2 bodrum, 273 m2 zemin toplam 550 m2 bina aylık 70000 TL bedelle kiralıktır.

| | | | |
|---------|----------------------|-------------|-------------------------|
| KİRALIK | 550 .-M ² | 70.000 .-TL | 127 .-TL/M ² |
|---------|----------------------|-------------|-------------------------|

11 Beyan Eden Kişi, Kurum Emlakçı

TEL 1 ; 0 532 132 25 65

ALINAN BİLGİ

Cadde üzerinde bulunan sıfır binada ancak natamam teslim edilecek olan 264 m2 zemin kat dükkan aylık 42000 TL bedelle kiralıktır.

| | | | |
|---------|----------------------|-------------|-------------------------|
| KİRALIK | 264 .-M ² | 42.000 .-TL | 159 .-TL/M ² |
|---------|----------------------|-------------|-------------------------|

12 Beyan Eden Kişi, Kurum Forbes Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 546 492 91 84

ALINAN BİLGİ

Atatürk Bulvarı'na yakın, yeni binanın 9.katında konumlu 3+1, 135 m² olarak pazarlanan daire 17.500 TL bedelle kiralıktır.

| | | | |
|---------|----------------------|-------------|-------------------------|
| KİRALIK | 135 .-M ² | 17.500 .-TL | 130 .-TL/M ² |
|---------|----------------------|-------------|-------------------------|

13 Beyan Eden Kişi, Kurum Safir Group Yeşilyol Şubesi

TEL 1 ; 0 533 927 78 10

ALINAN BİLGİ

Park Afyon Residence 13.katında bulunan 4+1 900 m2 alanlı olduğu beyan edilen plaza katı 52.000 TL bedelle kiralıktır. İnşaat kalitesi ve bulunduğu konum açısından avantajlıdır.

| | | | |
|---------|----------------------|-------------|------------------------|
| KİRALIK | 900 .-M ² | 52.000 .-TL | 58 .-TL/M ² |
|---------|----------------------|-------------|------------------------|

14 Beyan Eden Kişi, Kurum

PREMIUM EMLAK(AFYON)

TEL 1 ; 0 532 560 57 19

ALINAN BİLGİ

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan Atatürk Caddesi cepheli 100 m² olduğu beyan edilen dükkana 4.500.000,00 TL istenilmektedir. Zemin kat:50 m², asma kat:50 m² dir.

SATILIK 100 .-M² 4.500.000 .-TL 45.000 .-TL/M²

15 Beyan Eden Kişi, Kurum

REFORM YAP-SAT

TEL 1 ; 0 532 592 24 45

ALINAN BİLGİ

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan Atatürk Caddesi cepheli 686 m² olan dükkana 35.000.000,00 TL istenilmektedir. Zemin kat:391 m², asma kat:295 m² dir.

SATILIK 686 .-M² 35.000.000 .-TL 51.020 .-TL/M²

16 Beyan Eden Kişi, Kurum

SAHİBİ

TEL 1 ; 0 533 256-7747

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmazın kullanım alanı 80 m² olduğu düşünülen ofise 1.850.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 80 .-M² 1.850.000 .-TL 23.125 .-TL/M²

17 Beyan Eden Kişi, Kurum

AFYON METROPOL EMLAK

TEL 1 ; 0 552 689 86 76

ALINAN BİLGİ

Atatürk Bulvarı'na yakın, site içinde yer alan 3+1, 140 m² olarak pazarlanan daireye 4.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 140 .-M² 4.000.000 .-TL 28.571 .-TL/M²

18 Beyan Eden Kişi, Kurum

AFYON SAĞLAM EMLAK

TEL 1 ; 0 542 630 30 32

ALINAN BİLGİ

Atatürk Bulvarı'na yakın, site içinde yer alan, normal katta yer alan 90m² olarak pazarlanan 2+1 daireye 2.500.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK 90 .-M² 2.500.000 .-TL 27.778 .-TL/M²

19 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 367 08 78

ALINAN BİLGİ

Konu taşınmazın arsa birim m² değerinin 9.000,00.-TL/m² ile 10.000,00 TL/m² arasında olabileceği belirtilmiştir.

Pınar Emlak



| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS-KONUT) | | | | |
|--|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (16) | EMSAL (17) | EMSAL (18) |
| SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ | | 1.850.000 SATILIK BENZER 0% | 4.000.000 SATILIK BENZER 0% | 2.500.000 SATILIK BENZER 0% |
| ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 100 | 80 23.125 BENZER 0% | 140 28.571 BENZER 0% | 90 27.778 BENZER 0% |
| NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | OFİS | OFİS BENZER 0% | OFİS BENZER 0% | OFİS BENZER 0% |
| KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME | | NORMAL KAT BENZER 0% | NORMAL KAT BENZER 0% | NORMAL KAT BENZER 0% |
| MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | ORTA İYİ -5% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | -15% | -10% | -10% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 23.530 | 19.772 | 25.857 | 24.972 |

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA EMSAL ANALİZİ:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsalar bulunmaktadır. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup 8.500,00.-TL/m² ile 10.000,00 TL/m² arasında değişmektedir. Raporu konu parsel arsa yüz ölçümü 1.307,28 m² olup ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 9.080-TL/m² olarak öngörülmüştür.

OFİS EMSAL ANALİZİ:

Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonrasında bölgede yeni inşa edilmiş, nitelikli projelerde yer alan dükkan değerlerinin ağırlıklı olarak 20.000.-TL/m² ile 30.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın zemin kat birim m² değerinin 23.530,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Emsallerde pazarlık payları mevcuttur.

TİCARİ EMSAL ANALİZİ:

Dükkan birimlerin m² satış değeri dükkanların konumuna, bulunduğu projenin niteliğine ve çevresindeki konut projelerinin niteliğine göre değişmekte olup 35.000.-TL/m² ile 50.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın zemin kat birim m² değerinin 40.000,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Emsallerde pazarlık payları mevcuttur.

Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakmaların 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

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

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvil faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son bir yılın ortalama sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %18,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmaması, konumu, alanı vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \%18,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25,00 olarak kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan bir avan proje bulunmamaktadır.

Parsel KAKS:1.50 imar şartlarına sahiptir. Taşınmazın emsal inşaat alanı 1.960,92 m² olarak hesaplanmış olup, emsale dahil olmayan satılabilir alanların emsal inşaat alanının %20 fazlası olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın 2.353,10 m² hesaplanmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde projelerde zemin katlarda dükkan yapıldığı gözlemlenmiştir. Dükkan birimlerinin toplam satılabilir alan içerisindeki payı %20 olarak öngörülmüş olup, niteliklerine göre satılabilir alan hesaplamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Taşınmazın toplam inşaat alanı toplam satılabilir alanın %50 fazlası olarak öngörülmüş olup, öngörülen toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| | |
|--|-------------------------------|
| Brüt Arsa Alanı | 1.307,28 m² |
| Net Arsa Alanı | 1.307,28 m² |
| Öngörülen Toplam Emsal İnşaat Alanı | 1.960,92 m² |
| Öngörülen Toplam Satılabilir İnşaat Alanı | 2.353,10 m² |
| Öngörülen Satılabilir Ofis/konut Alanı | 1.882,48 m ² |
| Öngörülen Satılabilir Dükkan Alanı | 470,62 m ² |
| Öngörülen Toplam İnşaat Alanı | 3.529,66 m² |

GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER

Gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılırken emsal yönteminde bulunan konut ve ticaret satış birimleri kullanılıp satış rakamları bu fiyat üzerinden belirlenmiştir. Proje maliyetleri düşülerek geliştirici net akımlarına ve proje değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden nitelikli bir proje geliştirileceği kabul edilmiş ve satış birim değerlerinin 1.dönemde dükkan ortalama birim m² değeri 40.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 1. yıl %30 oranında; Ticari ofis satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 24.750.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak %30 oranında; oranında artacağı kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde 1 yıl içerisinde inşaatın tamamlanacağı, 2 yıl içerisinde de satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

| NAKİT AKIŞI TABLOSU | | | | |
|---|------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| YATIRIM SÜRECİ | | | 24 | |
| SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²) | | 470,62 | | |
| SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²) | | 1.882,48 | | |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) | | 2.353,10 | | |
| | | 1.dönem | 2.dönem | |
| NAKİT GİRİŞLERİ | | | | TOPLAM |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan) | 100% | 50,00% | 50,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Dükkan) | | 235 m ² | 235 m ² | 471 m² |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan) | | 40.000 TL/m ² | 52.000 TL/m ² | |
| Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Dükkan) | | | 30% | |
| Satış Geliri (Dükkan) | | 9.412.416 TL | 12.236.141 TL | 21.648.557 TL |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis) | 100% | 50,00% | 50,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Ofis) | | 941 m ² | 941 m ² | 1.882 m² |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis) | | 24.750 TL/m ² | 32.175 TL/m ² | |
| Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Ofis) | | | 30% | |
| Satış Geliri (Ofis) | | 23.295.730 TL | 30.284.448 TL | 53.580.178 TL |
| Nakit Akım | | 32.708.146 TL | 42.520.589 TL | 75.228.735 TL |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV) | | 54.031.406 TL | 53.379.694 TL | 52.741.782 TL |
| İNDİRGEME ORANI | | 24,00% | 25,00% | 26,00% |

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 25,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, bir adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 75.228.735-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 25,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 53.379.694.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

| | |
|--|------------|
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL) | 75.228.735 |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL) | 53.379.694 |

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30-35 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ | | |
|--|------------|----------|
| Toplam Satış Hasılatı | 53.379.694 | .-TL |
| Hasılat Payı Oranı | 30% | |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL) | 16.013.908 | .-TL |
| Bugünkü Arsa Değeri (TL) | 12.811.126 | .-TL |
| Toplam Arsa Alanı (net alan) | 1.307,28 | .-m2 |
| Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2) | 9.800 | .- TL/m2 |

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| ADA/PARSEL | TOPLAM ARSA ALANI (M2) | BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2) | TOPLAM DEĞER (TL) |
| 4158 Ada 2 Parsel | 1.307,28 | 9.800 | 12.811.126 TL |
| TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL) | | | 12.811.000 TL |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Taşınmazın Arsa Değeri (-.TL) | 11.870.000 TL |
|--------------------------------------|----------------------|

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Taşınmazın Arsa Değeri (-.TL) | 12.811.000 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme tarafından raporla açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, boştur.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır. Rapor içerisindeki hasılat paylaşım oranı bölgede yapılan incelemelere istinaden öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının 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.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule 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 taşınmaz 1/1000 Ölçekli imar planı dahilinde yer almasına, tercih edilen bölgede yer almasına karşın alanı, hisseli mülkiyet olması, niteliği nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; mevzuat açısından taşınmazın devrine/alım/satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

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; rapor konusu arsanın,

30.06.2023 tarihli toplam değeri için;

11.870.000 TL .-TL

(On Bir Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.819.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| TL | USD | EURO |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) |
| 11.870.000 | 458.840 | 420.850 |

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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: | 4158/2 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 111197805 | AT Yüzölçüm(m2): | 1307.28 |
| İl/İlçe: | AFYONKARAHİSAR/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Afyonkarahisar | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | SELÇUKLU Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü: | |
| Mevkii: | - | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 11/1091 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|------------------|--|-----------------------------|
| 547945196 | (SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 1307.28 | 1307.28 | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/ | - |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|--|
| | | | | | | Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 10-11-2020 37701 | |
|--|--|--|--|--|--|---|--|

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLI DİR

İpotek

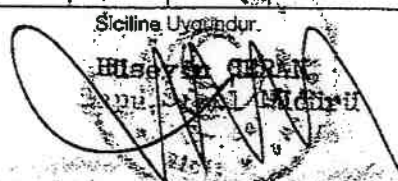
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
|---|------------------|--|----------------|---|-------------------------|---|
| (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970 | Evet | 1000000.00 USD | CARİ-DEĞİŞKEN | 1/0 | F.B.K. | Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:31 - 14730 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Afyonkarahisar - SELÇUKLU Mah. - (Aktif) - 4158 Ada - 2 Parsel | 1/1 | (SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 1000000.00 USD | Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:31 - 14730 | - | |

| İpotek | | | | | | |
|---|------------------|--|---------------|---|-------------------------|---|
| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
| (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970 | Evet | 5000000.00 TL | CARİ-DEĞİŞKEN | 2/0 | F.B.K. | Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:03 - 14801 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi | | | | | | |
| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev | |
| Afyonkarahisar - SELÇUKLU Mah. - (Aktif) - 4158 Ada - 2 Parsel | 1/1 | (SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 5000000.00 TL | Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:03 - 14801 | - | |

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -u9c8QuRsAu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



| | | | | | | |
|---|--|---------------------|------------|------------|-----------|----------------|
| İli | AFYON | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | | |
| İlçesi | MERKEZ | | | | | |
| Mahallesi | ÇELİKAYA | | | | | |
| Köyü | - | | | | | |
| Sokağı | - | | | | | |
| Mevkii | - | | | | | |
| Satış Bedeli | | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | |
| SATIŞ 750000000000L. | | 204.1c.4b | 4153 | 2 | ha | m ² |
| | | | | | - | 1308 00 |
| Niteliği | ARSA | | | | | |
| Sınırı | Planında. | | | | | |
| Edinme Sebebi | 6/20 hissesi Salih oğlu Ahmet UZGÜNOĞLU, 3/20 hissesi Salih kız Hava HASIRGİOĞLU, 3/20 hissesi Salih kız Fazıl KARAKÖSE, 6/160 hissesi İsmail oğlu Yusuf FİŞNABİ, 9/150 hissesi Yusuf oğlu Ali FİŞNABİ, 9/150 hissesi Yusuf kız Nispet SEVİŞ, 3/80 hissesi Alihsan oğlu Alaettin KEMER, 3/80 hissesi Alihsan kız Ayşegül ÇELİKBAŞ, 3/80 hissesi Alihsan kız Serife BAŞPINAR, 3/80 hissesi Alihsan kız Bedriye TIKIP adlarını kayıtlı iken satışlarından alıcı adına tescil olundu. | | | | | |
| Sahibi | Tureks Turunç Madencilik İç ve Dış Ticaret Anonim Şirketi | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Giştisi |
| Cilt No. | S272 | 69 | 6772 | | 15.9.2004 | Cilt No. |
| Sahife No. |  | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | Tarih |
| <small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile parçaları ve diğer haklarına marazatı edilmelidir. - Tebliğat Kurumu Hükümetleri gereğince istina ve tebliğatı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small> | | | | | | |

NAKİT AKIŞI TABLOSU

| | |
|--|-----------------|
| YATIRIM SÜRECİ | 24 |
| SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²) | 470,62 |
| SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²) | 1.882,48 |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) | 2.353,10 |

1.dönem

2.dönem

| NAKİT GİRİŞLERİ | | 1.dönem | 2.dönem | TOPLAM |
|--|------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan) | 100% | 50,00% | 50,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Dükkan) | | 235 m ² | 235 m ² | 471 m² |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan) | | 40.000 TL/m ² | 52.000 TL/m ² | |
| Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Dükkan) | | | 30% | |
| Satış Geliri (Dükkan) | | 9.412.416 TL | 12.236.141 TL | 21.648.557 TL |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ofis) | 100% | 50,00% | 50,00% | |
| Satılan Brüt Alan (Ofis) | | 941 m ² | 941 m ² | 1.882 m² |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ofis) | | 24.750 TL/m ² | 32.175 TL/m ² | |
| Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Ofis) | | | 30% | |
| Satış Geliri (Ofis) | | 23.295.730 TL | 30.284.448 TL | 53.580.178 TL |
| Nakit Akım | | 32.708.146 TL | 42.520.589 TL | 75.228.735 TL |

| | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV) | 54.031.406 TL | 53.379.694 TL | 52.741.782 TL |
| İNDİRGEME ORANI | 24,00% | 25,00% | 26,00% |

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