

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

**ESKİŞEHİR İLİ SEYİTGAZİ İLÇESİ
SANCAR MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET TARLA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.08.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.08.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.08.2023
RAPOR TARİHİ	24.08.2023
RAPOR NO	TTM-2308029
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET TARLA
DEĞERLEME ADRESİ	SANCAR MAHALLESİ 3518 ADA 43 VE 44 NOLU PARSELLER SEYİTGAZİ / ESKİŞEHİR
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
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 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** - Tapu Belgesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet tarlanın 30.06.2023 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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.

1. Cd. 5. Sk., 03030 Afyonkarahisar Osb/Afyonkarahisar Merkez/Afyonkarahisar

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, Sarıyer / 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 2 adet taşınmazın 30.06.2023 tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TTM-2308029 numaralı rapor 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 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301157		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	2 ADET TARLA		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR- Onur Fuat TINAZ- Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	50.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3518 ADA 43 PARSEL	
İli	: ESKİŞEHİR
İlçesi	: SEYİTGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	: SANCAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: İKİTEPEARASI
Pafta No	: J25-A-08-C-3,J25-A-08-C-3
Ada No	: 3518
Parsel No	: 43
Alanı	: 442,29
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 6570
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 398
Tapu Tarihi	: 19.08.2022

3518 ADA 43 PARSEL	
İli	: ESKİŞEHİR
İlçesi	: SEYİTGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	: SANCAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: İKİTEPEARASI
Pafta No	: J25-A-08-C-3,J25-A-08-C-3
Ada No	: 3518
Parsel No	: 44
Alanı	: 922,22
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 6570
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 399
Tapu Tarihi	: 19.08.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için TKGM Online portalından 09.08.2023 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tabbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Beyan: Diğer (Konusu: Parsel Mahmudiye Ovası Koruma Alanı içerisinde Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. 13.07.2023 tarih ve 6681 yevmiye no

(Değerleme konusu taşınmazlar plansız alanlar yönetmeliğine tabi olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre mera alanında(ancak söz konusu 100.000 ölçekli planlarda gösterim bölgesel olmaktadır. Taşınmazların mülkiyeti özel mülkiyete konu olup bu tip tarımsal arazilerin tarımsal nitelikte olacağı bilgisi şifahen alınmıştır) kalmaktadırlar. Söz konusu takyidatın yerleşim alanı dışında kalan büyük tarım alanları ile ilgili olduğu ve taşınmazların tarımsal faaliyet dışında başka amaçla kullanılmaması için beyan konulduğu bilgisi şifahi olarak alınmıştır. İlgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 19.08.2022 tarih ve 6570 yevmiye no 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemi sonucunda aşağıdaki gibi ada parsel, yüzölçüm bilgilerinin değişmiş olduğu öğrenilmiştir.

ESKİ PARSEL NO	ESKİ YÜZÖLÇÜM M2	YENİ ADA NO	YENİ PARSEL NO	YENİ YÜZÖLÇÜM M2
398	440	3518	43	442,29
399	920	3518	44	922,22
TOPLAM	1360			1364,51

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Seyitgazi Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan araştırmada konu taşınmazların 1/1000 ölçekli planda imar planı dışında kalmaktadır. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre mera alanında kalmaktadırlar(ancak söz konusu 100.000 ölçekli planlarda gösterim bölgesel olmaktadır. Taşınmazların mülkiyeti özel mülkiyete konu olup bu tip tarımsal arazilerin tarımsal nitelikte olacağı bilgisi şifahen alınmıştır). Taşınmazların kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazlar plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.

Not: Belediyede plan görüntüsü almaya izin verilmediği için parselin plan üzerindeki konumu rapora eklenememiştir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında başka herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirgin olmayıp, boş tarla vasfındadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli plan kapsamında mera alanında yer almakta(ancak söz konusu 100.000 ölçekli planlarda gösterim bölgesel olmaktadır. Taşınmazların mülkiyeti özel mülkiyete konu olup bu tip tarımsal arazilerin tarımsal nitelikte olacağı bilgisi şifahen alınmıştır) olup tapuda tarla vasfındadır.Yerinde niteliğine üzerinde ticari önemi olmayan ağaçlar bulunmaktadır. Tarımsal faaliyet görülmemiştir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" niteliklidir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi İktepearası Mevkii 3518 ada 43 parselde kain 442,29 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmaz ve 3518 ada 44 parsel de kain 922,22 m² yüzölçümlü tarla nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Sancar Mahallesi İktepearası Mevkii 3518 ada 43 parsel ve 3518 ada 44 parsel posta adresinde yer alan "Tarla" nitelikli arazilerdir. Taşınmazlara ulaşım: bölgenin ana arterlerinden olan Afyon-Eskişehir Yolu'ndan Sancar Mahallesi Yolu'na dönülerek, güney istikametinde yaklaşık 1,23 km mesafede yer almaktadırlar. Taşınmazların belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazlar müşterek olmak üzere; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptirler. Taşınmazlardan 3518 ada 43 parselin geometrik şekli, yaklaşık dikdörtgen forma sahipken, 3518 ada 44 nolu parselin ise amorf forma sahiptir. Bölgede kırsal köy yaşantısı hakim olup yer yer hayvan çiftlikleri ve küçük/orta ölçekli fabrikalar bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşılabilmek için kadastral yol bulunmamaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile, diğer parseller üzerinden ulaşan stabilize yol ile sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi de TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. adına kayıtlıdır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Parsellerin bulunduğu bölgede yapılaşma bulunmamaktadır. Yakın çevrelerinde tarım alanları ve boş araziler bulunmaktadır. Parsellerin etrafını belirleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Halihazırda parseller üzerinde ticari önemi olmayan ağaçlar mevcuttur. Hali hazırda tarımsal kullanım görülmemiştir. Parsellerin kadastral yol cepheleri bulunmamaktadır. Fiziki olarak parsellerin kuzeydoğu sınırının ve 44 parselin güney kısmının stabilize yol olarak kullanıldığı görülmüştür. Parseller kuzeydoğudan mera alanına komşudur.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Eskişehir ili

Eskişehir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi beşinci şehridir. Ayrıca nüfus bakımından Ankara, Konya, Kayseri'den sonra İç Anadolu bölgesinin en büyük 4. ilidir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Nüfusu 2022 yılı TÜİK istatistiklerine göre 906.617'dur. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesinin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır.

Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur.

Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Muharip Hava Kuvveti, Hava Füze Savunma Komutanlığı, 1. Hava İkmal ve Bakım Merkez Komutanlığı ve 1. Ana Jet Üs Komutanlığı'nda Eskişehir'de bulunmaktadır. Ayrıca hem askerî hem de sivil havaalanı Hasan Polatkan Havalimanı bulunmaktadır.

Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır.

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya, doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmutiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.



Harita 1 - Eskişehir'in Konumu

4.1.2 - Seyitgazi İlçesi

Seyitgazi (Antik Çağda: Nakoleia), Eskişehir'in 43 kilometre güneyinde yer alan küçük bir ilçesidir. İsmi, Arapların İslamiyeti Anadolu'ya yaymak üzere Bizans İmparatorluğu'na karşı verdiği mücadelelerin birinde şehit düşen Battal Gazi'den alır. Ayrıca günümüzde Alevi inancındaki Anadolu Müslüman'lığının da önemli uğrak yerlerindedir.

Seyitgazi'ye ilk yerleşim M.Ö. 3000 - 3500 tarihleri arasındadır. Tarihteki esas belirgin yeri M.Ö. 800-600 yıllarında başlar. Seyitgazi'nin Bizans İmparatorluğundan alınmasından sonra 70-80 hanelik Türkmen halkı yerleştirilmiş ve adına da Türkmen Köyü denmiştir. Seyitgazi ismini de Seyyid Battal Gazi Külliyesi yapıldıktan sonra almıştır. Friglerden başlayarak canlı bir merkez olan Seyitgazi'nin nüfusu 15-20 bin gibi büyük sayılara ulaşmıştır. 1531'de Kanuni tarafından gönderilen bir fermanla Karacapınar, Hatıplar, Belenk, Kalfal, Yenice ve Özbek adını taşıyan altı mahallesi olmuştur. Bugün Derebenek, İkiçeşme, Hacıyunus ve Aşağısöğüt mahalleleri bulunan Seyitgazi'nin ayrıca bunlara bağlı İlme ve Soğulcak isimli yerleşim birimleri de vardır.



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 aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

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

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüştür, 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 kırılmalıklar 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 sıkılaşma 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 iş

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 endeksinde (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.

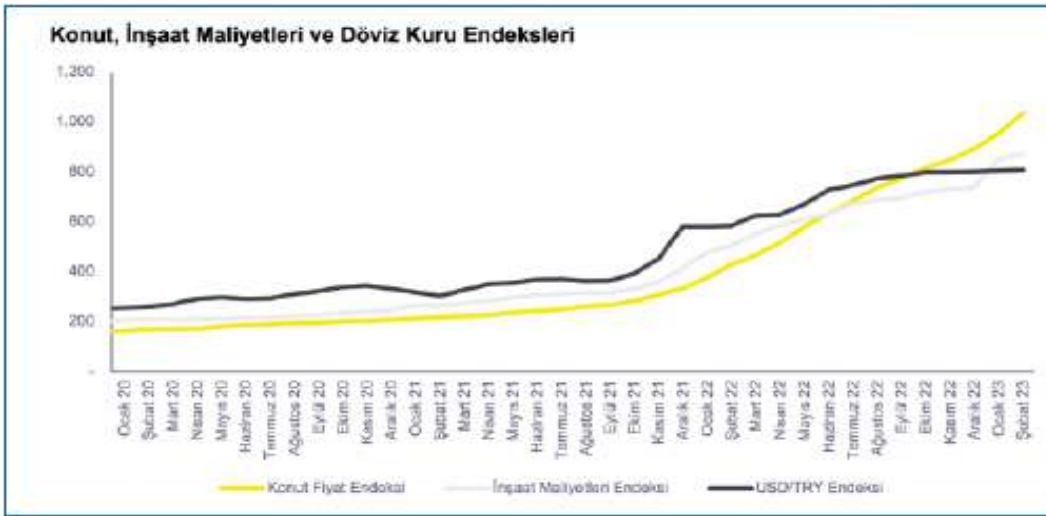
İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin 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 içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Seyitgazi Belediyesi ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Mahalle merkezlerine yakın konumda bulunmaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.
- * Afyon-Eskişehir Karayoluna yakın mesafededir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların niteliği bakımından alıcı kitlesi kısıtlıdır.
- * Plan dışı alanda kalmaktadırlar.
- * Yola cepheleri bulunmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Tarla Emsalleri

1 SANCAR MAHALLE MUHTARI

Tel 530 327 43 83

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu, Sancar Mahallesi Muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların konumlu olduğu mevkiide, sulu tarım arazilerinin m2 birim fiyatlarının 15-20 TL/m2 civarında, kıraç tarım arazilerinin ise 7 TL/m2 civarında olabileceğini beyan etmişlerdir.

GÖRÜŞ 1 .-M² 15 .-TL 15 .-TL/M²

2 YEŞİLTEPE MAHALLE MUHTARI

Tel 536 971 79 80

Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Örencik Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların konumlu olduğu mevkiide, sulu tarım arazilerinin m2 birim fiyatlarının 50 TL/m2 civarında, kıraç tarım arazilerinin ise 12-15 TL/m2 civarında olabileceğini beyan etmişlerdir.

GÖRÜŞ 1 .-M² 50 .-TL 50 .-TL/M²

3 SARICAILYAS MAHALLE MUHTARI

Tel 539 336 08 97

Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Sarıcailyas Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların konumlu olduğu mevkiide, sulu tarım arazilerinin m2 birim fiyatlarının 30-50 TL/m2 civarında, kıraç tarım arazilerinin ise 12-13 TL/m2 civarında olabileceğini beyan etmişlerdir.

GÖRÜŞ 1 .-M² 50 .-TL 50 .-TL/M²

4 ASLANBEYLİ MAHALLE MUHTARI

Tel 536 889 61 85

Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Aslanbeyli Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların konumlu olduğu mevkiide, sulu tarım arazilerinin m2 birim fiyatlarının 30 TL/m2 civarında, kıraç tarım arazilerinin ise 15 TL/m2 civarında olabileceğini beyan etmişlerdir.

GÖRÜŞ 1 .-M² 30 .-TL 30 .-TL/M²

5 BAŞKAN EMLAK

Tel 532 762 72 22

Konu taşınmazlara yakın konumda yer alan Örencik Mahallesi 3189 ada 24 parsel 4.473,76m² olarak beyan edilmekte olup 105.000.-TL satış rakamı istenilmektedir. Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Ana yola daha uzak konumda olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazlara göre şerefyesi daha düşüktür. Alanı daha büyük olması nedeni ile birim m² değeri düşüktür.

SATILIK 4473,8 .-M² 105.000 .-TL 23 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgede satılık tarla örneği bulunamamıştır. Köy muhtarlarından bilgi alınmış olup farklı görüşler söz konusudur. Taşınmazların konum, büyüklük, vb. faktörlere göre değer takdiri yapılmıştır.

GÖRÜŞ -1:	SULU TARIM	15-20 TL/M2
GÖRÜŞ -2:	SULU TARIM	50 TL/M2
GÖRÜŞ -3:	SULU TARIM	50 TL/M2
GÖRÜŞ -4:	SULU TARIM	30 TL/M2
SATILIK	KONUM DEZAVANTAJI BÜYÜK ALAN	23 TL/M2

Bölgede tarla nitelikli satılık emsal bulunmamakta olup, bölgeye hakim muhtar beyanları sonucu değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların sulanıp sulanamama durumları hakkında müşteriden bilgi alınamamış olup, yakınlarından geçen dereye çok yakın konumda bulunmaları, mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede, bölgedeki arazilerin sulu araziler olarak geçtiği şifahen öğrenilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazlar sulu tarım arazisi niteliğinde olarak kabul edilmişlerdir. Değerlemede taşınmazların, sulu tarım arazisi olmaları ve yüz ölçümlerinin çok küçük alanlı olmaları göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Yine taşınmazların konumlu olduğu mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların alt kısmında mermer olduğu şifahen öğrenilmiş olup, derin köklü ekimlerde bunun engel teşkil edebileceği, derin köklü olmayan ekimlerde ise herhangi bir sıkıntı bulunmayacağı tarafımızca öngörülmektedir. Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakamların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
3518	43	442,29	56,52	25.000 TL
3518	44	922,22	41,20	38.000 TL
TOPLAM				63.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlendirilmede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz plan dışı alanda kalmaktadır.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının bulunmaması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Tarım arazisi olarak kullanılmasının en etkili kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	63.000 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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken tarla olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliklidir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği tarla olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazların 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 taşınmazların 1/100000 Ölçekli İmar Planı dahilinde mera alanında yer alması(ancak söz konusu 100.000 ölçekli planlarda gösterim bölgesel olmaktadır. Taşınmazların mülkiyeti özel mülkiyete konu olup bu tip tarımsal arazilerin tarımsal nitelikte olacağı bilgisi şifahen alınmıştır) , tarla nitelikli olması, alanı vb. nitelikleri dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

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 taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 2 Adet taşınmazın;

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

63.000 .-TL

(Altmış Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

69.300 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
63.000	2.435	2.234

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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.


FOTOĞRAFLAR







İli	ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SEYİTGAZİ/0						
Mahallesi							
Köyü	SANCAR						
Sokağı							
Mevkii							
İKİTEPEARASI		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Satış Bedeli					ha	m ²	dm ²
SATIS 710.00YTL 7			-	398		440	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamamı Hüsnü oğlu Yüksel AKDAĞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Tureksturunç Madencilik İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1692	5	398		21/09/2007	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	449					Sıra No.	
Tarih	19/03/2007					Tarih	
Siciline Uygundur. Hasan GÖKKAYA Tapu Sicil Müdürü							
NOT: * Mülkiyetin gayri resmi hakları ile şehir için tapu kütüğüne mirascaat edilmiştir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İli	ESKİŞEHİR	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	SEYİTGAZİ/0						
Mahallesi							
Köyü	SANCAR						
Sokağı							
Mevkii							
İKİTEPEARASI		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Satış Bedeli					ha	m ²	dm ²
SATIŞ 1500.00YTL 7				399		920	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamamı Hüsnü oğlu Yüksel AKDAĞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Tureks Turunc Madencilik İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1452	5	399		21/09/2007	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	1677					Sıra No.	
Tarih	25/06/2007					Tarih	
<p style="text-align: center;">Sicil İşleri Uygulama</p> <p style="text-align: center;">Hasan GÜKKAYA</p> <p style="text-align: center;">Tapu Sicil Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları saklı kalmak üzere tapu kütüğüne tescil edilmiştir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

**Kayı Oluşturan: İSMAİL AYDEMİR (TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	3518/43
Taşınmaz Kimlik No:	123156983	AT Yüzölçüm(m2):	442.29
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyitgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İKİTEPEARASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/398	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Mahmudiye Ovası Koruma Alanı içerisinde Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8207640) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1000000000	Seyitgazi - 13-07-2023 08:33 - 6681	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
683619842	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	442.29	442.29	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 19-08-2022 6570	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xBQ4IyBanil kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: İSMAİL AYDEMİR (TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	3518/44
Taşınmaz Kimlik No:	123156990	AT Yüzölçüm(m2):	922.22
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyitgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SANCAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İKİTEPEARASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/399	Arsa Pay/Payda:	
Kayı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Mahmudiye Ovası Koruma Alanı içerisinde.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8207640) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1000000000	Seyitgazi - 13-07-2023 08:33 - 6681	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
683619859	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	922.22	922.22	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 19-08-2022 6570	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pA3AL73SovW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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