

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

**AFYONKARAHİSAR İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BEYYAZI/ATATÜRK MAHALLESİ, TARLA
NİTELİKLİ, 232 ADA, 140 VE 141 PARSELLER**

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-2308022
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	BEYYAZI/ATATÜRK MAHALLESİ, TARLA NİTELİKLİ, 232 ADA, 140 VE 141 PARSELLERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ, BEYYAZI BELDESİ, MERKEZ/AFYONKARAHİSAR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (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
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, Tarla Nitelikli, 232 Ada, 140 ve 141 Parsellerin 30.06.2023 tarihli Pazar Değeri Tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, Tarla Nitelikli, 232 Ada, 140 ve 141 Parsellerin 30.06.2023 tarihli Pazar değeri tespiti için hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TTM-2308022 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TTM-2301148		
Rapor Tarihi	28.03.2023		
Rapor Konusu	2 ADET TARLANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.440.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

232 ADA 140 PARSEL	
İli	: AFYONKARAHİSAR
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: BEYYAZI/ATATÜRK
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: KIZILYER
Pafta No	:
Ada No	: 232
Parsel No	: 140
Alanı	: 18.190,51
Vasfı	: TARLA
Sınırı	:
Sahibi	: TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. V (1/1)
Yevmiye No	: 43139
Cilt No	: 12
Sayfa No	: 1176
Tapu Tarihi	: 6.09.2022

232 ADA 141 PARSEL

İli : AFYONKARAHİSAR
İlçesi : MERKEZ
Bucağı :
Mahallesi : BEYYAZI/ATATÜRK
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KIZILYER
Pafta No :
Ada No : 232
Parsel No : 141
Alanı : 18.992,83
Vasfı : TARLA
Sınırı :
Sahibi : TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş. V (1/1)
Yevmiye No : 43139
Cilt No : 12
Sayfa No : 1177
Tapu Tarihi : 6.09.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

232 ADA, 140 PARSEL:

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

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 11/07/2023 Sayı: 9346131(Şablon: Diğer)

Rehinler Hanesinde:

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK ve TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK lehine 1/0 dereceden 1000000.00 USD bedelle 06.11.2007 tarih, 14723 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

-TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK ve TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VK lehine 2/0 dereceden 5000000.00 TL bedelle 07.11.2007 tarih, 14803 yevmiyeli müşterek ipotek kaydı görülmüştür.

240 ADA, 141 PARSEL:

Web Tapu portalından elektronik ortamda 16.12.2022 tarih ve saat 10:09 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

--Diğer (Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 11/07/2023 Sayı: 9346131(Şablon: Diğer)

(Değerleme konusu taşınmazlar plansız alanlar yönetmeliğine tabi olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre tarım alanında 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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir alım-satım olmamıştır.

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Fakat harfiyat alanı olarak kullanıldığı görülmüştür.

2.3.5 - Projeyle 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 değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar tarla vasıflıdır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, tarla nitelikli 232 ada, 140 parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz; Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, tarla nitelikli 232 ada, 141 parseldir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

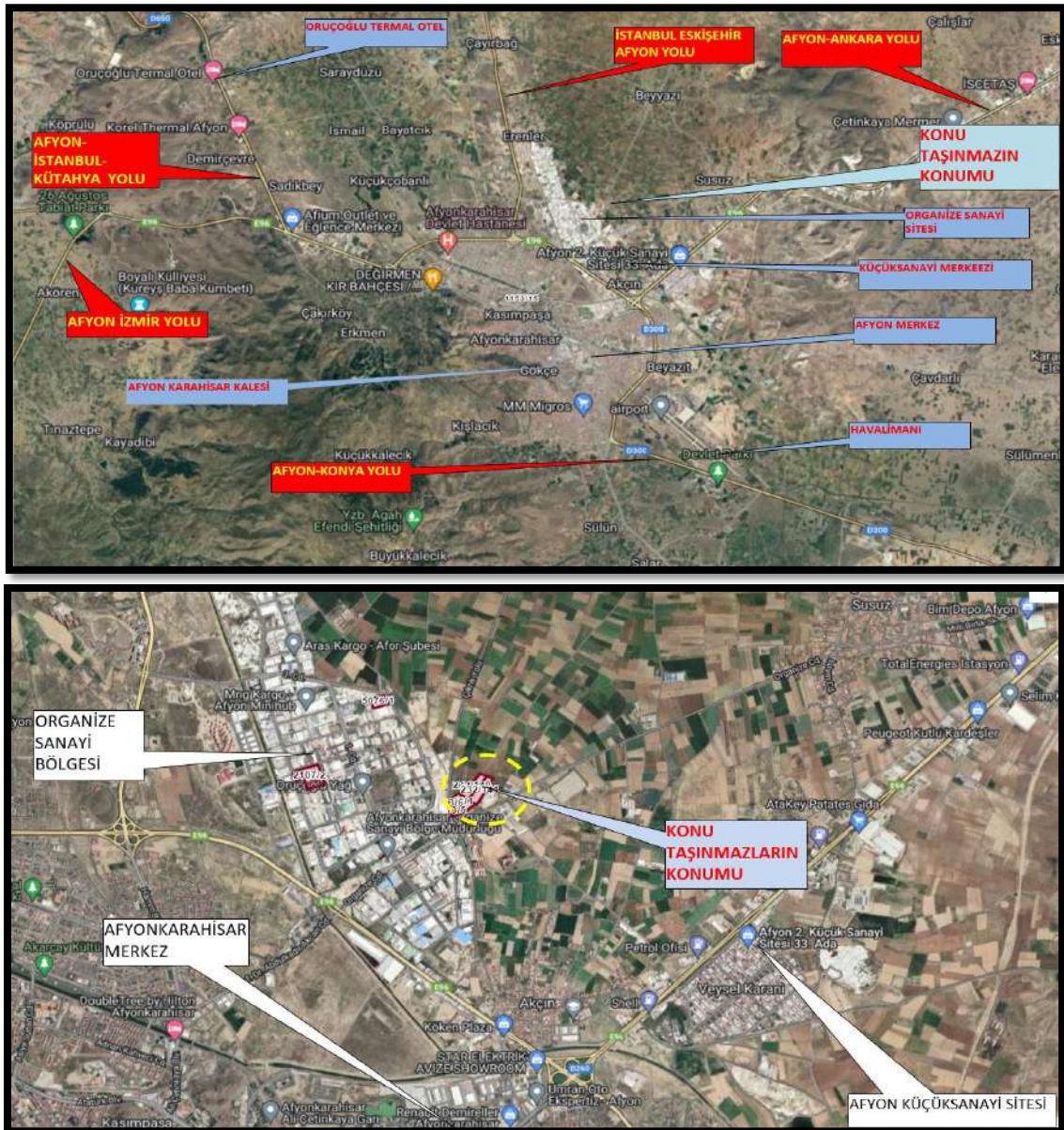
Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Afyonkarahisar Merkez'den Organize Sanayi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölgedeki yapılaşma 2-3 katlı fabrika birimlerinden oluşmaktadır. TEİAŞ nirengi noktası niteliğindeki birimdir. Hayvan Borsası, tavuk çiftlikleri de bu aks üzerinde yer seçmişlerdir. Dolap, Afyon Mermer Fabrikası, Yeşilova İnşaat Sanayi ve İpek sucukları OGS içinde yer almaktadır. Yönetimden alınan bilgiye göre OGS'de doluluk oranı % 75 düzeyindedir. Konu taşınmazın bulunduğu bölge belediye sınırların kesiştiği bir aks üzerinde yer almaktadır. Yapılaşmamış olan tarlalar organize sanayi gelişim alanında yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Afyon, konumu itibariyle karayolları ve demiryolu ulaşımının merkezi yerinde bulunduğu ve organize sanayi bölgesi hızla gelişmektedir. İzmir-Ankara Karayolu OSB'nin çevresinden geçmektedir.

Konu taşınmazlar; Afyon Merkez'den 5 KM uzaklıkta olan OSB'ye genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Site içine toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı da bulunmaktadır. Sitede çalışanlar servis ile işyerlerine ulaşabilmektedirler.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, tarla nitelikli 232 ada, 140 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 18.190,51 m²'dir. Konu taşınmazın batı cephesi 253 Metre, kuzey cephesi 60 Metre, doğu cephesi 260 Metre, güney cephesi 103 Metredir. Kısım eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi, tarla nitelikli 232 ada, 141 parseldir. Taşınmazın yüzölçümü 18.992,83 m²'dir. Konu taşınmazın doğu cephesi 272 Metre, kuzey cephesi 57,40 Metre, batı cephesi 260 Metre, güney cephesi 79 Metredir. Kısım eğimli bir alanda yer almaktadır. Halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.



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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

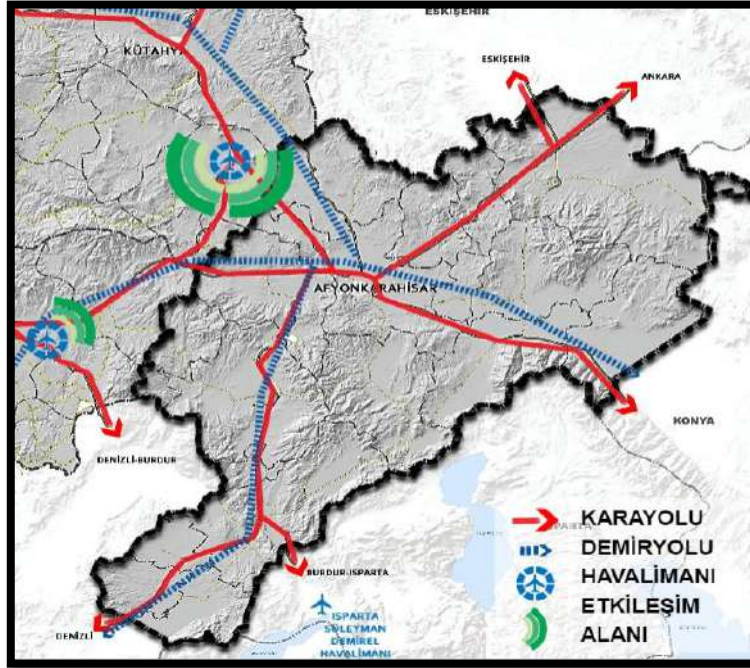
4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Afyonkarahisar İli

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



Kent merkezi; Eber ve Akşehir Gölleri'ni içine alan Afyon Ovası'nın batı kesimindeki Akarçay'ın güneybatısında, Mantarlı yükseltisi(≈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.

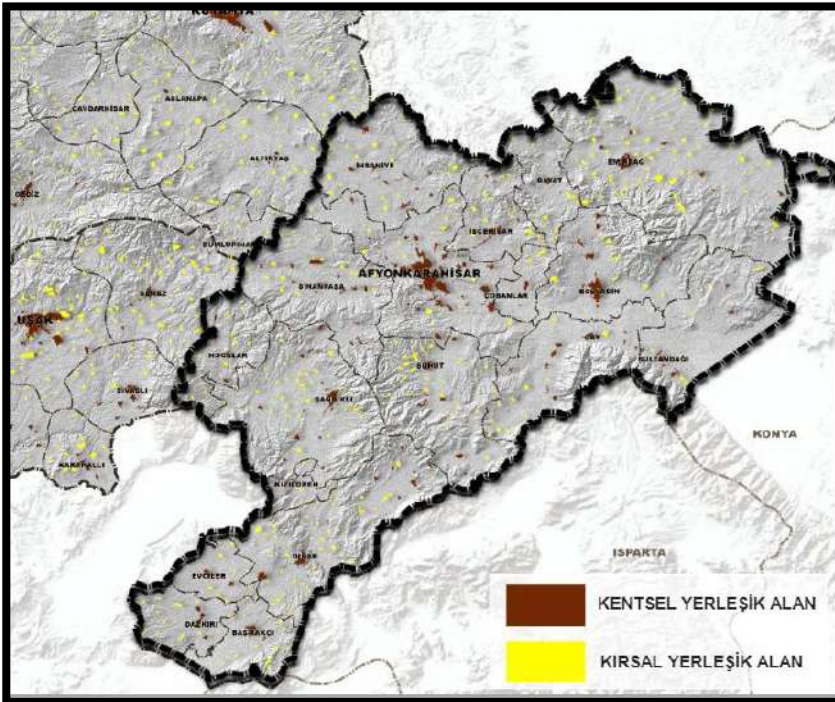
İl jeotermal kaynakları açısından oldukça zengin olup, Ömer-Gecek bölgesindeki su potansiyeli şehir ısıtmasında kullanılarak değerlendirilmektedir.

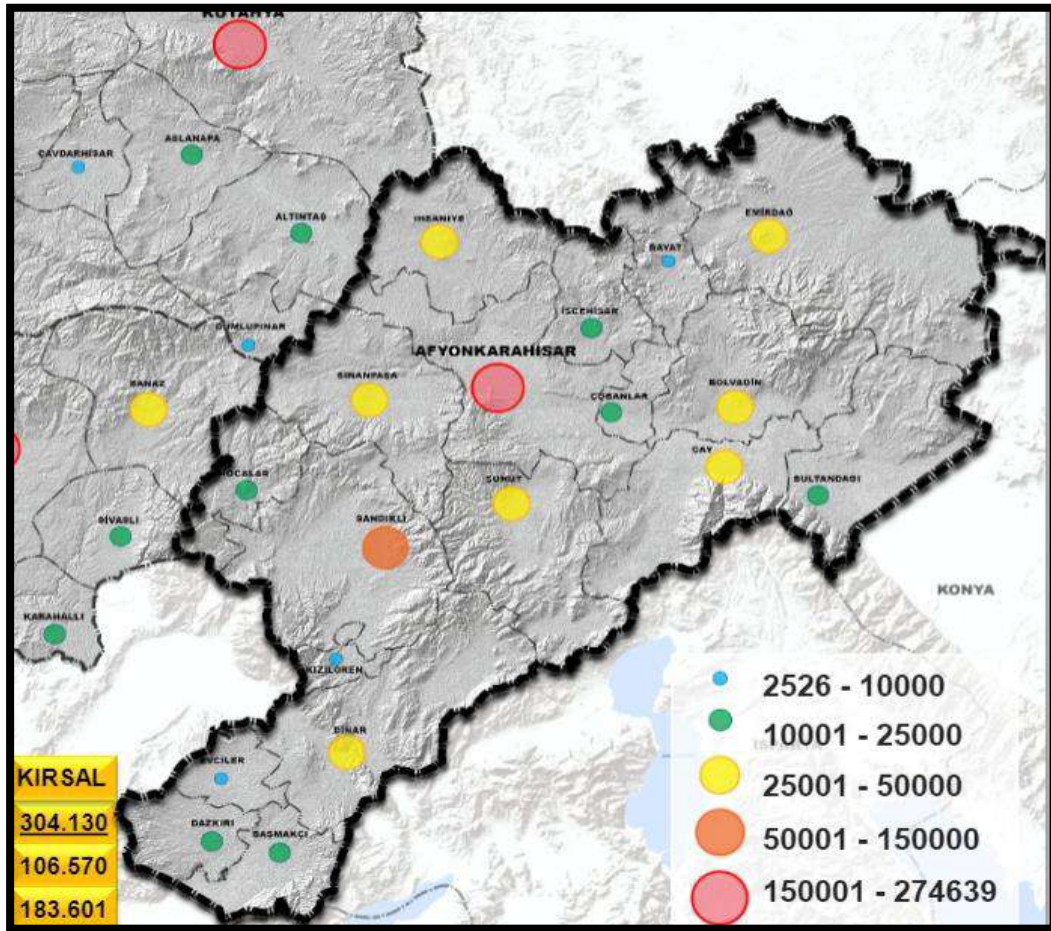
Milli Mücadele yıllarında Afyonkarahisar Yunanlılar tarafından iki kez işgal edilmiştir. İlk olarak işgal 28 Mart-7 Nisan 1921 tarihleri arasındadır. 13 Temmuz 1921 tarihinde ikinci kez başlayan işgal bu sefer bir yıl sürmüş, 27 Ağustos 1922 tarihindeki Büyük Taarruz'da Afyonkarahisar ili kurtulmuştur.

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

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





4.1.2 - Merkez İlçesi

Afyonkarahisar ili fiziksel konumu ve Afyon Kale'sinin savunma olanakları ile tarihte önemli bir yerleşim bölgesi haline gelmiştir. Kent tarihsel gelişimi, konumu, ulaşımı, nüfus ve ticaret yapısının etkileri doğrultusunda gelişmektedir.

Kent konum itibarıyla Afyon vilayeti sınırları içinde Helenistik, Roma ve Bizans dönemlerinde kurulmuş yerleşme noktalarından biridir. Savunmaya elverişli Kalesine rağmen Bizans dönemine kadar pek fazla gelişmemiştir. Kalesi Bizans-Müslüman Arap mücadeleleri sırasında önemli bir savunma noktası olmuş, o dönemden sonra Afyon gibi kale-kentler gelişme göstermiş ve önem kazanmıştır. Kale'deki yerleşim için, yorumlardan biri 11. yüzyıl ortalarına kadar sadece kale içinde olduğu diğeri ise kalenin çevredeki gelirleri toplayan Bizanslı yöneticinin şatosu olduğunu söylemektedir. Bu bölgede kale içinde yerleşilecek bir alan olmadığı için yerleşimin az da olsa bir kısmının Kale dışında olduğu düşünülmektedir.

1071 yılından itibaren Selçuklular'ın sınır teşkil eden Afyonkarahisar bölgesine gelmesi ile bu bölgede küçük bir yerleşimin başlamış olabileceği tahmin edilse de, Afyonkarahisar'ın şehir olarak gelişimi Türklerin eline geçtikten sonra başlamıştır. Türklerin yoğun iskan politikalarının etkisiyle 1147-1157 yılları arasında Afyonkarahisar çevresinde 300'den fazla köy kurulduğu iddia edilmiştir. Yöreye yerleştirilen Türkmenler, Karahisar adıyla Hıdırlık Tepesi ile kale arasındaki derenin iki yanında Afyon Kalesi'nin güneybatı eteklerine yerleşmişlerdir.

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 Mahallesinde de görülmektedir. Bu dönemde bilinen hanlara Timurtaş Hanı, Çarşılar Terziler Çarşısı, Tuz Pazarı Çarşısı, Soğancılar Çarşısı, Haşhaşyağcılar 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.

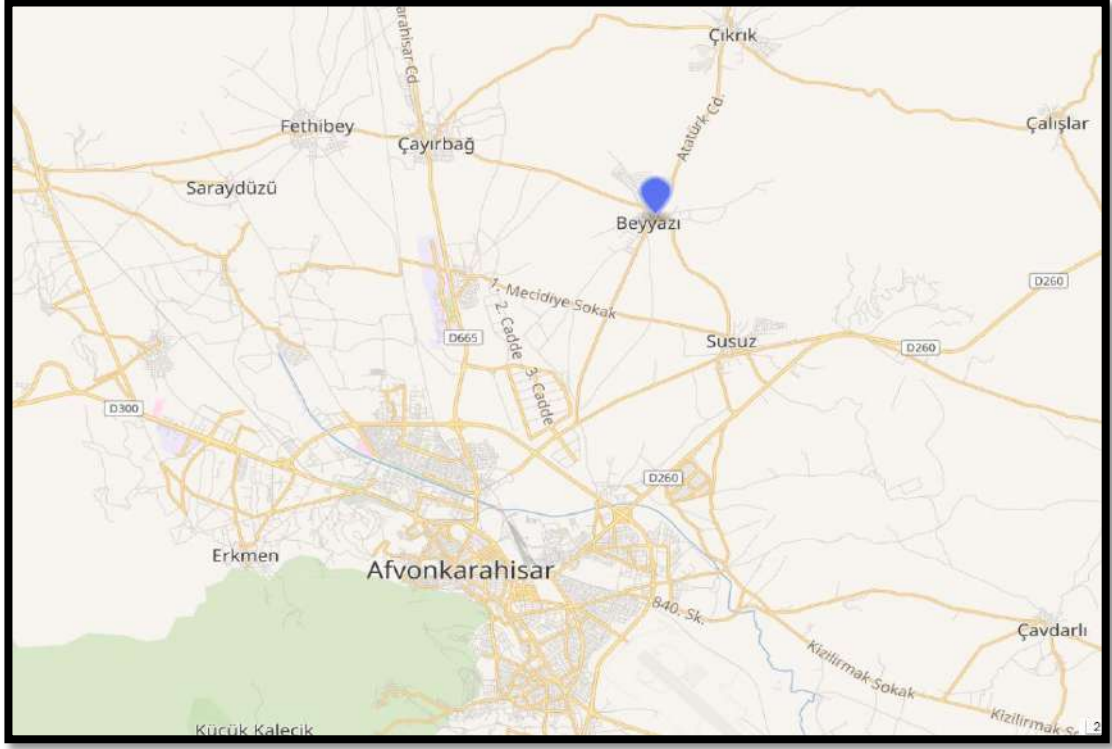
Afyonkarahisar konut bölgelerini kale eteklerinde yer alan eski doku ve etrafını çevreleyerek diğer alanlara yayılmış yeni konut bölgeleri oluşturmaktadır. Tarihsel kent, Kale'nin güney-güneybatısında kurulmuş; Kale ile Hıdırlık tepesi arasında vadi boyunca zamanla doğuya doğru büyüyerek gelişmiştir. 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 - Beyyazı Beldesi

Beyyazı, Afyonkarahisar merkez ilçeye bağlı bir kasaba olup, Afyonkarahisar'a 9 km asfalt yolla bağlanmıştır. Kasabanın doğusunda Susuz Kasabası, batısında Erenler Köyü, kuzeyinde Çıkırık Kasabası, güneyinde ise Afyonkarahisar merkez ilçe yer alır. Kasaba içerisinde jeolojik açıdan sakıncalı alan bulunmamaktadır. Genellikle yerleşmeye uygun düz bir arazi göze çarpmaktadır. Kasabanın doğusunda küçük yükseltilerle başlayan "Güzelim Dağı" bulunmaktadır. Kasaba gelişme alanı içerisinde ise yerleşmeyi olumsuz yönde etkileyecek derecede eğimli alan yoktur. Kasabanın etrafı oldukça düzgün tarım arazileri ile çevrilmiştir. Bu alanlarda çok çeşitli tarım ürünleri yetiştirilmektedir. Beyyazı Kasabasında, kışların soğuk ve kar yağışlı, yazların ise sıcak ve kurak geçtiği bir "step iklimi" görülür. İlkbahar ve sonbahar mevsiminde ise yağışlar yağmur biçiminde artar ve step ikliminden biraz farklılık gösterir. Kasaba Afyonkarahisar merkeze çok yakın olduğundan tamamen aynı karakterdeki iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Kasabanın bitki örtüsünü tarımsal nitelikli alanlar, bahçeler ve kavaklık alanlar oluşturmaktadır. Özellikle bir bitki örtüsü topluluğu göze çarpmamaktadır. Beyyazı Kasabası Bakanlar Kurulunun 23.12.1972 gün ve 7/5551 sayılı kararı ile kabul edilen Türkiye deprem bölgeleri haritasında "2. Derecede" tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Hazırlanan raporda inceleme alanının tamamının yerleşime uygun olduğu belirtilmektedir. Beyyazı'da önemli bir yüzey suyu görülmemektedir. Beyyazı Kasabasında çevreyi kirletici nitelikte sanayi tesisi bulunmamaktadır. Kasabanın geleneksel yapısını bu güne kadar korumuş olması, çevrenin korunmasını sağlamıştır.



4.1.4 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

Yabancılarla 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 kiralara 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.

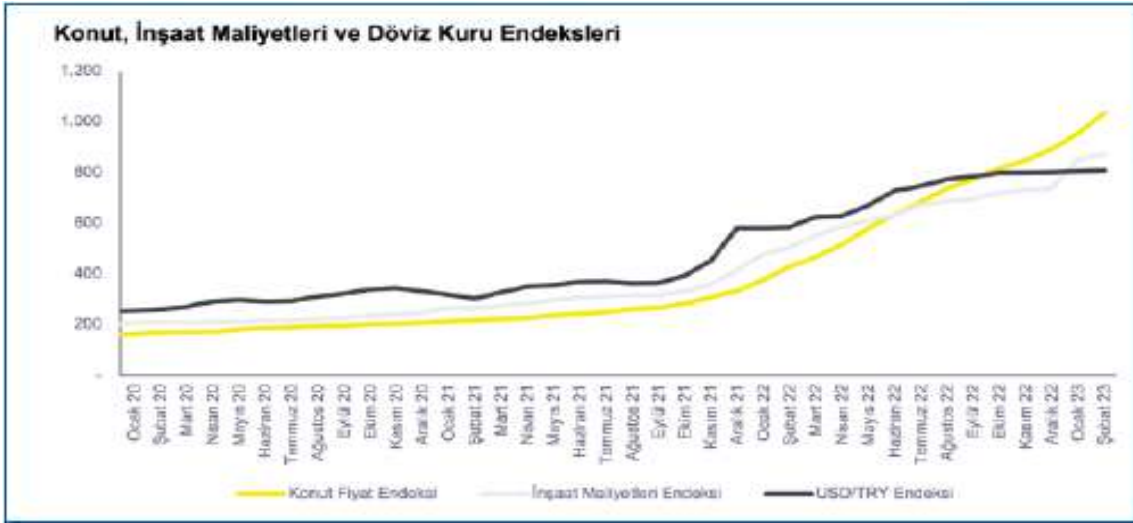
İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin 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 paylaştırılması; 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; Beyyazı Belde Belediyesi, İl Çevre Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Caddeye yakın konumdadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 100000 Ölçekli planda tarım alanı olarak belirtilmesine karşın konu taşınmaz halihazırda harfiyat alanı olarak kullanılmaktadır.
- * 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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

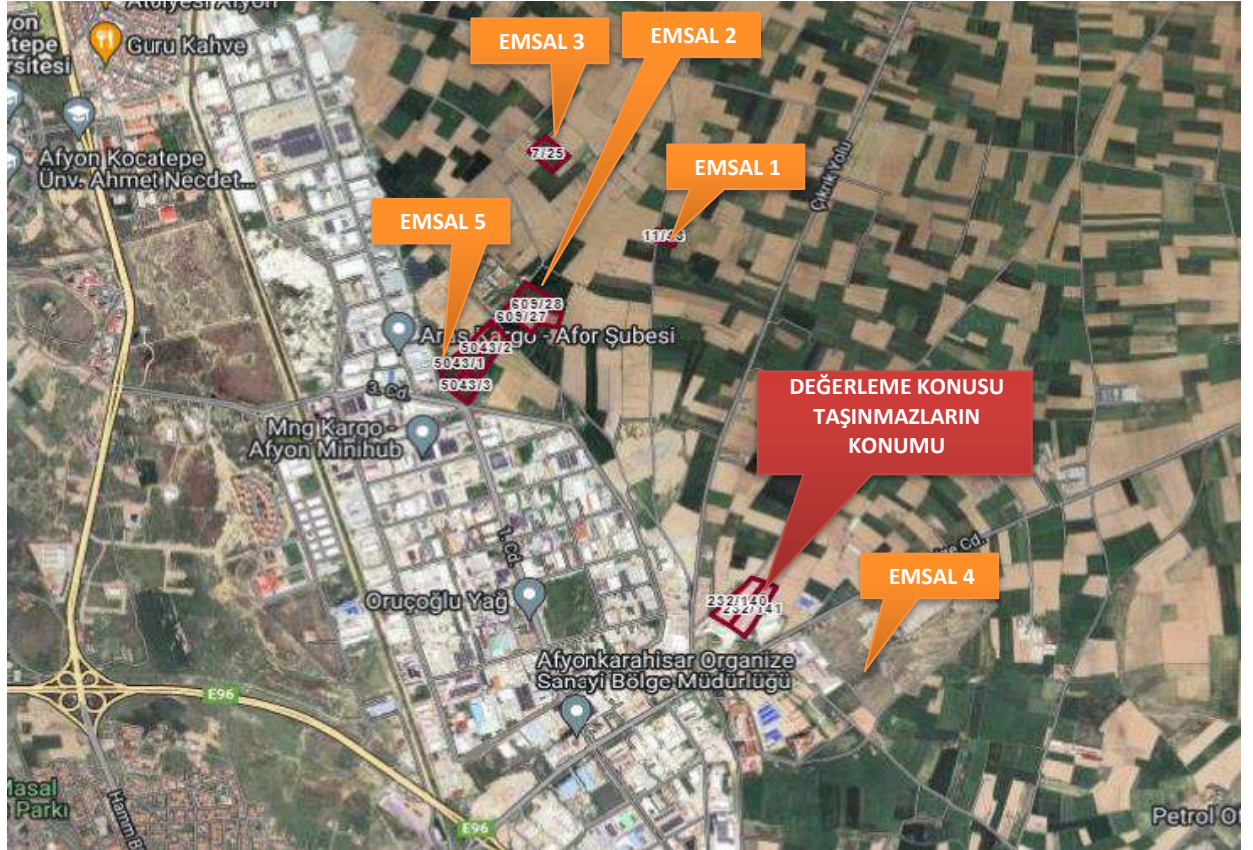
5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyyazı/Atatürk Mahallesi'nde yer alan 2 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.



6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA EMSALLERİ

1 Erbay Gayrimenkul

Tel 0 (536) 710 74 18

Organize Sanayi Bölgesi olası gelişme alanı içinde yer alan 11 ada 43 parsel 4.781,98 m² yüzölçüme sahip halihazırda tarla olarak kullanılan taşınmazın 1/2 hissesi (2391 m²) için 830.000,00 TL istenilmektedir.

SATILMIŞ	2391 .-M ²	830.000 .-TL	347 .-TL/M ²
-----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

2 Safir Grup Gayrimenkul

Tel 0 (530) 152 87 04

Organize Sanayi Bölgesi olası gelişme alanı içinde yer alan 609 ada 27 ve 28 parsel toplam 33.266 m² yüzölçümlü tarlaya 22.500.000 TL istenilmektedir. Mevcutta ekili tarım alanı olarak kullanılmakta olup tarla üzerinde 100m sondaj kuyusu ve yaklaşık 800 adet meyve ağacı olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda yer almaktadır. Konu taşınmazların birim m² değerinin 200,00-250,00 TL/m² olabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	33.266 .-M ²	22.500.000 .-TL	676 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	-------------------------

3 Sahibi

Tel 0 (506) 865 75 34

Organize Sanayi Bölgesi olası gelişme alanı içinde yer alan 7 ada 25 parsel toplam 14.253 m² yüzölçümlü tarlaya 5.250.000 TL istenilmektedir. Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda yer almaktadır.

SATILIK	14253 .-M ²	5.250.000 .-TL	368 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

4 Mert Emlak

Tel 0 (539) 340 00 59

Aynı bölgede, tarla nitelikli 21.128 m² tarlaya 12.990.000 TL istenilmektedir. Konu taşınmaz gelişim alanında yer almamaktadır. Mevcutta tarla üzerinde yonca ekimi yapılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

Konu taşınmazların tarlaların birim m² değerinin 250,00 TL/m² olabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	21.128 .-M ²	12.990.000 .-TL	615 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	-------------------------

5 Çetinkaya Emlak

Tel 0 (507) 201 03 01

Organize Sanayi Bölgesi olası gelişme alanı içinde yer alan 5043 ada 1, 2 ve 3 parseller toplam 50.800 m² yüzölçümlü tarlaya 29.900.000 TL istenilmektedir. Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda yer almaktadır.

SATILIK	50800 .-M ²	29.900.000 .-TL	589 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	-------------------------

6 Safir Emlak

Tel 0 (272) 213 48 46

Aynı bölgede, Kumartaş (Erenler) Mahallesi, 168 ada, 159 parsel sayılı, 18.818,44 m² yüzölçümlü tarla 3.300.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	18818 .-M ²	3.300.000 .-TL	175 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

7 Mg Emlak

Tel 0 (544) 845 88 58

Aynı bölgede, Akçin Mahallesi, 396 ada, 73, 74 ve 81 parsel sayılı, toplamda 11.700,54 m2 yüzölçümlü tarla 2.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	11701 .-M ²	2.000.000 .-TL	171 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazların 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 planları bulunmamaktadır. Değerleme konusu 232 ada 140 ve 141 parseller tarım alanında kalmakta olup, bölge genelinde yapılan görüşmeler ve edinilen bilgiler ışığında, parsellerin alan, hisse durumu ve yola cephe durumlarına göre değer takdir edilmiştir. Yapılan görüşmelerde taşınmazlar için "ova koruma alanı" içerisinde yer almasından dolayı sanayi gelişme alanında olamayacağı, tarımsal amaçlı kullanıma da mevcut koşullarda uygun olmadığı belirtilmiş ve değerinin 200-250-TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir. Enflasyon ve döviz kurlarındaki artışların gayrimenkul piyasasında istenilen rakamların yükseltildiği bilinmektedir. Ancak nitelikli gayrimenkullerde gerçekleşen alım-satım değerlerinin son 2 ayda değişmediği öngörülmüş, pazarlık payları bu kapsamda düşünülerek indirgenmiş ve 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARAZİ-TL) (232 ADA 141 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		830.000	5.250.000	29.900.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	18.992,83 m ²	2.391,00	14.253,00	50.800,00
BİRİM M ² DEĞERİ		347	368	589
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	Tarım	Tarım BENZER 0%	Tarım BENZER 0%	Tarım BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	Organize Sanayiye Yakın	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		Hisseli ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-20%	-46%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	280	241	293	318

MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER
BEYYAZI/ATATÜRK	232	140	18.190,51 m ²	280,00	5.090.000,00 TL
BEYYAZI/ATATÜRK	232	141	18.992,83 m ²	280,00	5.320.000,00 TL
TOPLAM			37.183,34 m ²		10.410.000,00 TL

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 2 adet parselin mevcut kullanımlarının en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 Adet Parselin Toplam Değeri (.-TL)	10.410.000,00 TL
---	-------------------------

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üzerlerinde herhangi bir proje olmaması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazların tarla vasıflı olması ve yapılaşma izni bulunmaması gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazlar tarla niteliğinde olup, tarla değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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 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 taşınmazlar 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde tarımsal alanda yer almaları, tarla nitelikli olmaları ve alanları dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edecekleri 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 taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda 2 adet parselin;

30.06.2023 tarihli toplam değeri için ;

10.410.000 TL .-TL

(On Milyon Dört Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.242.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)
10.410.000	402.403	369.086

1 USD = 25,8696 .-TL 26.06.2023 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru
1 EURO = 28,2048 .-TL 26.06.2023 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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







Kaydı 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:	232/140
Taşınmaz Kimlik No:	123431961	AT Yüzölçüm(m2):	18190.51
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYYAZI/ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kızılyer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1176	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 Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 11/07/2023 Sayı: 9346131(Şablon: Diğer)	(SN:7921706) AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Afyonkarahisar - 11-07-2023 13:37 - 35947	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
686891707	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18190.51	18190.51	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-09-2022 43139	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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	cari-değişken	1/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:13 - 14723
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - BEYYAZI/ ATATÜRK Mah. - (Aktif) - 232 Ada - 140 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 USD	Afyonkarahisar - 06-11-2007 15:13 - 14723	-	

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	cari-değişken	2/0	F.B.K.	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:06 - 14803
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Afyonkarahisar - BEYYAZI/ ATATÜRK Mah. - (Aktif) - 232 Ada - 140 Parsel	1/1	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Afyonkarahisar - 07-11-2007 15:06 - 14803	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **H04zoRQSV8yo** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





Kaydı 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:	232/141
Taşınmaz Kimlik No:	123431962	AT Yüzölçüm(m2):	18992.83
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Afyonkarahisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYYAZI/ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kızılyer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1177	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 Afyonkarahisar 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: 11/07/2023 Sayı: 9346131(Şablon: Diğer)	(SN:7921706) AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Afyonkarahisar - 11-07-2023 13:37 - 35947	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
686891715	(SN:6829007) TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18992.83	18992.83	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 06-09-2022 43139	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -809ZyCzr-3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



AFYONKARAHİSAR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İli	MERKEZ					
İlçesi						
Mahallesi	BEVVAZI					
Köyü						
Sokağı	KIZILYER					
Mevkii						
Satış Bedeli 153.500,00		Pafta No. 33-34	Ada No.	Parsel No 3059	Yüzölçümü ha m ² dm ²	
TARLA						
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planındadır				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 4198897				
	Edinme Sebebi	Tamamı MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
		TUREKS TURUNÇ MADENCİLİK İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
		ANONİM ŞİRKETİ				
Sahibi						
Geldisi		Yevmiye No. 12885	Cilt No. 31	Sahife No. 3042	Sıra No.	Tarihi 17/08/2007
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri aynı haklarla tasarruflarına engel teşkil etmemiştir.						
** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

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.

İlkay ARIKAN

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL

K. Atilla 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